

## Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Bezuidenhout.

### INLEIDING

Bij raadsmededeling van 5 maart 2013 (rm 2013.019 - RIS 257030) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout toegezonden.

#### - *Begrenzing*

Het plangebied van bestemmingsplan Bezuidenhout ligt ten noorden van het stadscentrum tegen het Haagse Bos en wordt begrensd door (vanuit het noorden met de windwijzer mee): Carel Reinierskade – gemeentegrens Leidschendam–Voorburg – Spoorwegtracé Den Haag- Leiden – Schenkkade – Utrechtsebaan – Pr. Bernardviaduct – Anna van Buerenstraat – Prinses Irenestraat – Koekamp – Prins Clauslaan – Theresiastraat – Cornelis Houtmanstraat – Bezuidenhoutseweg.

#### - *Aanleiding*

Met het opstellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

In de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (art. 3.1 Wro). Tevens is in de Wro vastgelegd dat bestemmingsplannen eens in de tien jaar moeten worden geactualiseerd (art. 3.1 Wro).

De hieruit voortvloeiende actualiseringsopgave is vastgelegd in de Nota Bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en de Structuurvisie Den Haag 2020 (2006, rv 211, RIS 142194). In deze nota is vastgelegd dat met het oog op de Wro de komende jaren actualisering van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen dient plaats te vinden, waaronder het onderhavige. Voor het plangebied van bestemmingsplan Bezuidenhout, gelden nu nog bestemmingsplannen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw.

Tenslotte maakt het bestemmingsplan Bezuidenhout een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

#### - *Doel*

Het bestemmingsplan Bezuidenhout omvat de wijkdelen Bezuidenhout-midden en Bezuidenhout-oost alsmede de omgeving Grotiusplaats (noordelijk deel van de zone rond het Centraal Station aan weerszijden en over de Utrechtse Baan). In het plangebied hebben zich de laatste 20 jaar veel ontwikkelingen voorgedaan, met name de Grotiusplaats en het Beatrixkwartier, het nieuwe multifunctionele kantoreng gebied rond de Prins Clauslaan, Prinses Beatrixlaan en Schenkkade. Het plangebied is nu nagenoeg uitontwikkeld en mede daardoor is het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard. De vigerende bestemmingsplannen alsmede afgegeven vrijstellingen hierop (art 19 WRO en projectbesluiten) dienen daarbij als leidraad. Er is gekozen voor een planvorm die bewoners en gebruikers enige ruimte laat, hen daarbij rechtszekerheid biedt, en de gemeente voldoende instrumenten aanreikt voor toetsing van bouwplannen en handhaving.

#### - *Financiële consequenties*

Met één uitzondering worden er met dit bestemmingsplan geen gemeentelijke of particuliere bouwplannen voorzien in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitzondering betreft een particuliere bouwmogelijkheid aan de Johannes Camphuijsstraat 163 a en b, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een zgn. anterieure overeenkomst met de gemeente is getroffen, op grond waarvan kostenverhaal verzekerd is.

Verder zijn er diverse mogelijkheden opgenomen voor bestemmingswijziging van de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' en Bedrijf naar voornamelijk gemengde bestemmingen met wonen. Kostenverhaal voor dergelijke bouwplannen komt pas bij het wijzigingsplan aan de orde. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het bestemmingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Het bestemmingsplan Bezuidenhout vervangt (gedeeltelijk) de volgende geldende bestemmingsplannen:

| <b>bestemmingsplan</b>                                  | <b>vastgesteld</b> | <b>goedgekeurd</b> | <b>onherroepelijk</b> |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Bezuidenhout-Midden                                     | 2-11-1981, rb 518  | 5-4-1983           | 8-5-1989              |
| Bezuidenhout-Midden, 1e herziening (Beatrixkwartier 1)  | 21-1-1993, rb 5    | 14-9-1993          | 20-5-1996             |
| Bezuidenhout-Midden, 5e herziening (Emmapark+)          | 19-5-1994, rb 164  | 30-08-1994         | 29-11-1994            |
| Bezuidenhout-Midden, 8e herziening (Beatrixkwartier II) | 21-6-2001, rb161   | 12-2-2002          | 29-1-2003             |
| Bezuidenhout-Noord                                      | 9-7-2009, rb 90    | nvt                | 13-10-2009            |
| Bezuidenhout-Oost                                       | 10-01-1989, rb 2   | 9-6-1987           | 7-9--1988             |
| Bezuidenhout- Oost, 3e herziening (Loudonstraat eo)     | 12-02-2004, rb 21  | 19-05-2004         | 15-07-2004            |
| Bezuidenhout-West I (Gotiusplaats)                      | 7-7-1994, 225      | 21-2-1995          | 11-5-1995             |
| Bezuidenhout-Zuid I                                     | 27-6-1991, 217     | 7-1-1992           | 14-3-1992             |
| Bezuidenhout-Zuid II                                    | 28-9-1995, 315     | 14-5-1996          | 1-08-1996             |
| Schenk                                                  | 21-4-1993, 126     | 14-12-1993         | 15-2-1994             |

## PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 5 maart 2013, kenmerk DSO/2013.252, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 11 maart 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 15 maart t/m 25 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen). Op 3 april 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0204GBezuidenhout-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

## INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

| <u>Reg-nr.</u> | <u>Indiener zienswijze</u>                                          |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ra 2013.109    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.225    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.240    | Wildschut Planontwikkeling B.V. namens Sportcentrum Jack Slagman BV |
| Ra 2013.250    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.253    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.254    | Houthof Buruma namens Siemens Nederland N.V.                        |
| Ra 2013.255    | GB Vastgoed B.V.                                                    |
| Ra 2013.257    | Bewonerscommissie Boze Emma                                         |
| Ra 2013.258    | Stichting Wijkberaad Bezuidenhout                                   |
| Ra 2013.259    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.264    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.273    | Hoogheemraadschap van Delfland                                      |
| Ra 2013.274    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.275    | Booster Juice, Bij Mauce en BLT                                     |
| Ra 2013.276    | Subway, Restaurant ONZ/TABASCO en La Cantina                        |
| Ra 2013.277    | [REDACTED]                                                          |
| Ra 2013.278    | Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland                                |
| Ra 2013.279    | [REDACTED]                                                          |

## **Ontvankelijkheid zienswijzen**

Het ontwerpplan heeft van 15 maart t/m 25 april 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 25 april 2013 is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. In totaal zijn 18 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.

## **Behandeling zienswijzen**

*Naar verhouding zijner veel zienswijzen ingebracht over de onderwerpen ‘dakopbouwen’ en ‘de Wijzigingsbevoegdheid Koninklijk Conservatorium. Deze onderwerpen worden eerst behandeld. Zij bevatten de antwoorden op de ingebrachte zienswijzen over deze onderwerpen. Vervolgens wordt er op de ingebrachte zienswijzen een reactie gegeven. Daarbij wordt, voor zover van toepassing verwezen naar de betreffende onderwerpen of naar eerder behandelde zienswijzen.*

## **ANTWOORDEN PER ONDERWERP**

### **DAKOPBOUWEN**

*Het onderhavige (conserverende) bestemmingsplan neemt ook niet benutte ontwikkelingsmogelijkheden over uit de thans vigerende bestemmingsplannen. Met name is dit van belang voor kapverdiepingen / dakopbouwen.*

*Binnen de nog vigerende bestemmingsplannen Bezuidenhout-Midden en Bezuidenhout-Oost is op alle woningen een kapverdieping toegestaan. Voor de ligging van deze bestemmingsplannen wordt naar blz. 8 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan verwezen (afbeelding ‘vigerende regelingen’). In deze vigerende bestemmingsplannen wordt de maximale hoogte bepaald door het aantal bouwlagen waarboven, op grond van de begripsbepaling een kap of kapverdieping is toegestaan. Daarbij gaat het, voor het bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost om 80 % van de woningen en voor Bezuidenhout-Midden waar reeds veel woningen met een kap of kapverdieping aanwezig zijn om 30% van het aantal woningen. Uitgaande van een diepte van een woning van 15 meter is bij een toegestane kaphelling van 60 % een nokhoogte van 10 meter boven de toegestane aantal bouwlagen mogelijk.*

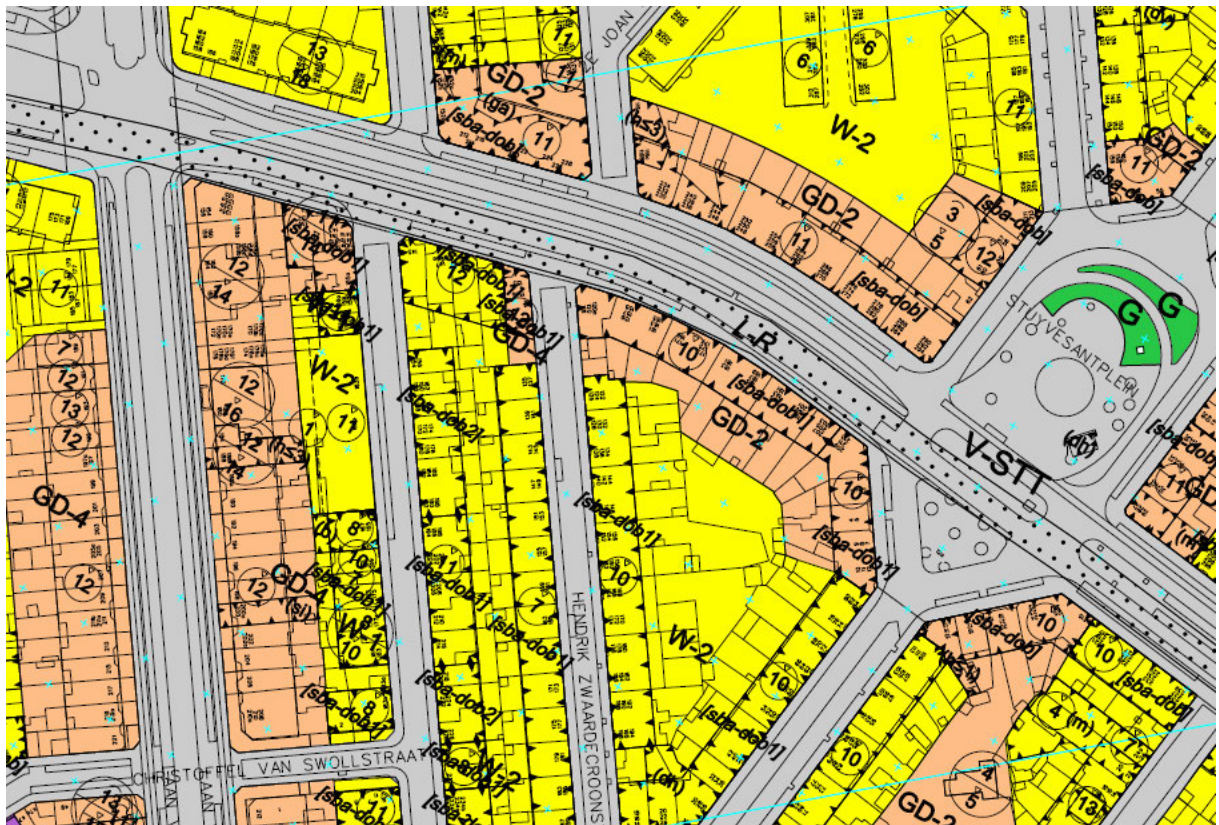
*Wanneer binnen de genoemde vigerende bestemmingsplannen een dakopbouw is aangevraagd die binnen de contouren van een kap past en ook voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van bestemmingsplannen is deze mogelijk gemaakt door toepassing van de zgn kruimelafwijking uit de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid over dakopbouwen, zoals benoemd in Raadsvoorstel 85, 2011, (RIS180461. Daarbij dient de aanvraag beoordeeld te worden aan nadere eisen t.a.v. bezonning en op de aspecten: straatprofielen, binnenterreinen, dakvormen en ensemble waarde. In de loop der jaren zijn op basis van genoemde bestemmingplannen ontheffingen verleend voor circa 100 dakopbouwen. Dergelijke opbouwen zijn minder hoog, maximaal 3,5 meter, dan kappen die bij recht in de bestemmingsplannen zijn toegestaan en mede vanwege de verplichte welstandstoets veel beter passend bij de bestaande bebouwing.*

*Dakopbouwen zijn in artikel 1, lid 37 van de Regels van het nieuwe bestemmingsplan gedefinieerd als: vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van het onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie en daarvan deel uitmaakt.” Dit houdt in dat bij een dergelijke dakopbouw geen sprake kan zijn van woningvermeerdering en daarmee in verband gebrachte parkeeroverlast en vermindering van de privacy: het gaat immers om de bestaande bewoners en/of belanghebbenden.*

*Bestaande bebouwing veroorzaakt altijd schaduw. Verhoging van de bebouwing door middel van een dakopbouw kan aanvullende schaduwhinder tot gevolg hebben. Deze aanvullende schaduwhinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm en de wijze van meten als uitgangspunt is genomen. Deze norm is minimaal 2 uur mogelijke bezonningsuren op 19 februari bij een zonhoogte van 10 graden. Het meetpunt is daarbij vastgesteld op 0.75 meter hoogte in het midden van de gevel. De bij de woningen behorende tuinen maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige afweging waar dakopbouwen kunnen worden toegestaan (afstanden van belendende bebouwing). Afgezien van de 2 uren norm mag de afname ook niet meer dan 50 % bedragen. Het in de toelichting daaromtrent vermelde dat het tussen 30 – 35 % is wordt gecorrigeerd. Tevens wordt de zin in de Toelichting in par.5.4.2 over de bestemming ‘Wonen 2’ aangevuld met dakopbouwen zijn toegestaan voor bebouwing in twee lagen ‘en drie lagen’.*

In het bezonningsonderzoek wordt, indien bij een dakopbouw een afname van meer dan 50% blijkt, een zodanige optimalisatie hiervan uitgevoerd dat er geen achteruitgang van meer dan 50% op de door de dakopbouw beschaduwde gevels kan ontstaan en er in ieder geval 2 uur mogelijke bezonningsuren zijn gewaarborgd. Het onderzoek is bij de Toelichting gevoegd. Met inachtneming van de hiervoor geldende bestemmingsplannen wordt vervolgens bezien hoe de dakopbouwen op de bouwvlakken worden ingetekend met toetsing aan de aspecten: ensemblewaarde, straatprofiel, dakvormen, binnenterreinen en de reeds vergunde opbouwen in het gebied.

Op de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan is op basis van de optimalisatie voor delen van de aanduiding 'dakopbouwen' een grillig patroon in het verlengde van de voorgevel aanwezig. Waar zich dat voordoet zal deze aanduiding vervangen worden voor de aanduiding 'dakopbouwen 2, [sba-dob2]. Hiervoor geldt dan de excessen regeling, zoals opgenomen in het voorstel van het college inzake beleid dakopbouwen 2011 (RIS180461) en is vastgesteld door de gemeenteraad. Op deze wijze is middels het stellen van nadere eisen over de situatie en de hoogte van de dakopbouw een zo optimaal dakopbouw waarbij rekening wordt gehouden met de eenduidigheid van het straatbeeld. De naam van de eerder genoemde aanduiding wordt voor de overige situaties gewijzigd in de aanduiding 'dakopbouwen 1 [sba-dob1].



Kaartfragment van plankaart met de aanduiding dakopbouwen 2[sbo-dob2]

Het plangebied is volgens de Provinciale Cultuurhistorische atlas niet aangemerkt als een gebied met hoge of zeer hoge waarde. In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn aan het Bezuidenhout voor bepaalde elementen kwaliteiten toegekend (beschreven in de Toelichting, par 2.3.1). Deze kwaliteiten zijn zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd door het aangeven van exacte bouwvlakken, goot- en bouwhoogten en bouw- en functieaanduidingen. Zoals genoemd, zijn dakopbouwen in de vorm van kapverdiepingen in de nu nog vigerende bestemmingsplannen overal (bij platte bebouwing) mogelijk. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan in de vorm van (platte) dakopbouwen overgenomen. De enige aanpassing is dat in onderhavig plan op basis van het bezonningsonderzoek op een aantal locaties meer beperkingen zijn aangebracht ten aanzien van de omvang van de dakopbouwen dan in het thans nog geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van het deel Cornelis van de Lijnstraat tussen nrs. 8 en 54 en op de Carel Reinierszkade wordt opgemerkt dat de mogelijkheid voor een kapverdieping in het nu nog vigerende bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost is toegestaan en dat uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de extra bebouwingsmogelijkheden voldoen aan de gemeentelijke normen daarvoor. Bij de Carel Reinierszkade (van Eesteren) en de 'Co Brandes woningen' aan de Juliana van Stolberglaan is inderdaad sprake van een specifieke architectuur en ensemble waarde.

De Carel Reinierszkade vormt de beëindiging van het Bezuidenhout met het zogenaamde plan Molensloot uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Hoewel de panden in 1994 geplaatst zijn op de internationale Docomomo-lijst, gaat het niet om officieel geregistreerde rijks- of gemeentelijke monumenten en kan daar geen bijzondere betekenis in ruimtelijke zin aan worden gegeven worden. Voor wat betreft de Plankaart en/of Regels van het bestemmingsplan. In het nog geldende bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost zijn de betreffende panden ook aangemerkt als architectonische waardevolle panden. Daarbij is in het vigerende bestemmingsplan opgemerkt dat vernieuwing moet kunnen plaatsvinden naar hedendaagse normen en dat het functionalistisch karakter van de panden, geen bijzondere stedenbouwkundige regeling rechtvaardigt op basis waarvan afwijkende nieuwbouw te verwachten is. Betreffende opmerkingen blijven ook voor het onderhavige bestemmingsplan van toepassing.

In het nieuwe bestemmingsplan is de aanduiding waarbinnen de dakopbouw is toegestaan, circa 1,5 m van het bouwvlak gelegen zodat de dakopbouw niet gelijk kan liggen aan de voorgevel. Op deze wijze houdt de Carel Reinierszkade over de volledige drie lagen zijn oorspronkelijk karakter; eventuele dakopbouwen voegen daarop hun eigen 'daklandschap' toe.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een omgevingsvergunning voor een dakopbouw onder toetsing van de welstand valt, waarbij strengere normen gelden voor architectonische waardevolle panden.

#### WIJZIGINGSBEVOEGDHEID KONINKLIJK CONSERVATORIUM

Het Koninklijk Conservatorium zal te zijner tijd na gereedkomen van het Spuiforum naar deze nieuwe locatie verhuizen. De achter te laten locatie wordt dan een potentiële ontwikkellocatie voor onder meer kantoren en maatschappelijke functies. Om die reden is er, in lijn met het stedenbouwkundig plan voor het Beatrixkwartier van prof. Joan Busquets een bouwvolume ontwikkeld uitgaande van 20.000 m<sup>2</sup> kantoren en 10.000 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen uitgaande van de handhaving van twee concertzalen. Gezien de huidige marktsituatie is de functiewijziging en bouwpotentie van de locatie op de korte en middellange termijn voorlopig niet uitvoerbaar. Daardoor vervalt de grondslag voor de wijzigingsbevoegdheid. Gezien het voorgaande stelt het college voor de wijzigingsbevoegdheid van het gebied Koninklijk Conservatorium, zoals opgenomen op de plankaart onder 'de Wro-zone – wijzigingsgebied 3' en vermeld in artikel 33.3 van de regels te schrappen. Wanneer de verhuizing van het Koninklijk Conservatorium naar het Spuiforum is geëffectueerd, zal voor de dan aan de orde zijnde ontwikkeling in een ruimtelijke regeling worden opgenomen, buiten het kader van dit bestemmingsplan om.

#### BEANTWOORDING PER ZIENSWIJZE

Ra 2013.109

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Graag breng ik u op de hoogte van mijn bezwaar t.a.v. hoofdstuk 5.2.5 betreffende de locatie Koninklijk Conservatorium.

Het (huidige?) stedenbouwkundig plan voor het Beatrixkwartier, heeft de volgende leidraad: de Prinses Beatrixlaan moet een herkenbaar continu straatprofiel hebben met stedelijke plint van zo'n 12 tot 25 meter met dwars daarop gebouwen tot 70 meter.



Of daar met de huidige bouw van de Monarch II (een gebouw dat direct grenst aan de locatie Koninklijk Conservatorium) van wordt afgeweken is -op papier niet helemaal duidelijk: zoveel mogelijk plintbebouwing langs de Prinses Beatrixlaan is voorzien en de voorziene hoogte bedraagt 63 meter (zie ruimtelijke onderbouwing de Monarch II, behorend bij besluit 201118736, pagina 10.) De Monarch II wordt dus beschouwd als een dwars op de plint staand gebouw.

Omdat de locatie Koninklijk Conservatorium gevat wordt in een drietal straten (de Prinses Beatrixlaan, de J van Stolberglaan en de Utrechtsebaan) is er sprake van een tweetal hoeken. De locatie van de ingang van de mogelijke bebouwing(en) is bepalend voor de hoogte. Heb je een ingang aan de Prinses Beatrixlaan dan mag je tot 25 meter bouwen, maak je de ingang aan de Juliana van Stolberg, dan zou je tot 50 meter hoog mogen bouwen. Dat kan toch niet de bedoeling zijn (uit welke hoek waait de wind?).

Ik verzoek u deze onduidelijkheid weg te nemen, en daarmee het plintidee in ere te herstellen en uit te breiden.

Omdat

- aan de overzijde van de Juliana van Stolberglaan woningen staan en,
- de recent gebouwde CentreCourt (hoge toren van Kuiper) de ochtendlicht inval behoorlijk heeft ingeperkt en de wind heeft doen toenemen,

verzoek ik u voor bedoelde locatie de hoogte aan de Prinses Beatrixlaan tot 25 meter te beperken en die hoogte te handhaven tot halverwege de Juliana van Stolberglaan en pas richting de Utrechtse baan te laten oplopen tot (een) 70 meter (hoge toren).

Ps. ik woon al ruim 60 jaar in dit deel van het Bezuidenhout en stel een zonnig straatbeeld op prijs. Bovendien zou een hoogte van 50 meter op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de J van Stolberglaan de wind doen terugkaatsen waardoor de fietsbegaanbaarheid nog onvriendelijker wordt en het uitzicht van de duurste tramhalte (Ternoot) zeer beperken. ”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Het Koninklijk Conservatorium zal te zijner tijd na gereedkomen van het Spuiforum naar deze nieuwe locatie verhuizen. De achter te laten locatie wordt dan een potentiële ontwikkellocatie voor onder meer kantoren en maatschappelijke functies. Om die reden is er, in lijn met het stedenbouwkundig plan voor het Beatrixkwartier van prof. Joan Busquets een bouwvolume ontwikkeld uitgaande van 20.000 m<sup>2</sup> kantoren en 10.000 m<sup>2</sup> maatschappelijke voorzieningen uitgaande van de handhaving van twee concertzalen. Gezien de huidige marktsituatie is de functiewijziging en bouwpotentie van de locatie op de korte en middellange termijn voorlopig niet uitvoerbaar. Daardoor vervalt de grondslag voor de wijzigingsbevoegdheid. Niettemin blijft de locatie als potentiële ontwikkellocatie beschikbaar wanneer verhuizing van het Koninklijk Conservatorium naar het Spuiforum is geëffectueerd. Gezien het voorgaande stelt het college voor de wijzigingsbevoegdheid van de plankaart en regels te verwijderen. Doordat zodoende het bouwvolume zoals is aangegeven in de ‘wijzigingsbevoegdheid 3’ wordt geschrapt, is wijziging van het bouwvolume niet meer aan de orde*

(met aanpassing verplaatst naar onderwerp: Wijzigingsbevoegdheid ‘Koninklijk Conservatorium’)

**Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp ‘Wijzigingsbevoegdheid Koninklijk Conservatorium’.**

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.225

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost, dat op 15 maart ter inzage is gelegd. Onze zienswijze heeft met name betrekking op de verruimde mogelijkheden voor het aanbrengen van dakopbouwen.

Met het mogelijk maken van het plaatsen van dakopbouwen, wil de Gemeente invulling geven aan de wens om de bebouwing verder te verdichten. Maar om de verdichting te bereiken door de mogelijkheid te verruimen om dakopbouwen te plaatsten, plaatsen wij grote vraagtekens. Slechts een zeer klein deel van de bewoners van Bezuidenhout-Oost zal daarvan kunnen profiteren, terwijl een veel groter deel daarvan de nadelen zal ondervinden (uitgaande van gemiddeld 3 woonlagen, zal slechts een derde van de bewoners in beginsel in aanmerking komen, terwijl 2/3 van de bewoners er in enigerlei vorm hinder van ondervindt. Het is hoe dan ook geen optie voor jonge gezinnen of ouderen in verband met de toegankelijkheid tot de bovenste verdieping. Wij vrezen veel eerder dat mn speculanten van deze mogelijkheid gebruik zullen maken, waardoor de leefbaarheid van de wijk in negatieve zin kan worden beïnvloed. Verdichting door toename van alleen het woonoppervlak zal leiden tot meer bewoners per vierkante meter, zonder dat voorzieningen, zoals bijvoorbeeld voor het parkeren van auto's, daar op aangepast worden.

In een oude wijk als Bezuidenhout-Oost, met in het algemeen smalle straten, weinig groenvoorzieningen en een relatief hoge bebouwing, zullen de effecten van het plaatsen van dakopbouwen aanzienlijk zijn. Het is mogelijk dat de gebouwen bijna 35% hoger worden. De effecten ervan zijn nu gemeten door een bezonningsonderzoek; verder zijn meegenomen de invloed van straatbreedte, binnenterreinen en ensemblewaarde. Maar het lijkt erop dat het bezonningseffect de doorslag heeft gegeven. Het effect op ruimtelijk gevoel, privacy e.d., zijn onvoldoende terug te vinden in de afweging die is gemaakt.

Wij zijn van mening dat de generieke benadering van dakopbouwen waar nu voor gekozen is in het bestemmingsplan, op geen enkele wijze recht doet aan de negatieve effecten die voor de overige bewoners optreden. Wij vinden dat alle gevallen een volledige toetsing aan alle criteria moeten krijgen.

Naast de effecten voor directbetrokkenen, dreigt ook het risico van verrommeling van de wijk als geheel. Niet iedere bewoner van een bovenverdieping zal immers gebruik maken van de mogelijkheid om een dakopbouw te plaatsen. Dat betekent dat in een straat sommige huizen wel en andere weer geen dakopbouw zullen hebben. Indien in sommige straten wel dakopbouwen zouden worden toegestaan, stellen wij het op prijs als zo iets op uniforme wijze plaatsvindt. Hoewel de esthetische kant in eerste instantie het domein is van de Welstandscommissie, zou ook het bestemmingsplan hiervoor de nodige aanknopingspunten moeten bevatten.

Tot slot willen wij ook een opmerking maken over onze eigen situatie. Wij zijn bewoners van de Carel Reinierszkade (aangrenzend aan de Bezuidenhoutseweg). In ons stuk is de afstand tussen het deel van de Cornelis v.d. Lijnstraat, tussen nrs. 8 en 54 slechts 16 meter. Wij zitten dicht op de achterburen dan de overige stukken van de Reinierszkade en de C v.d. Lijnstraat. Het kan wel enkele meters schelen. Het spreekt voor zich dat het verhogen van de bebouwing met ca 30% een aanzienlijk effect heeft op de leefbaarheid. Nu al hebben wij het gevoel dat wij dicht op de achterburen zitten, maar dat claustrofobisch effect zal aanzienlijk worden vergroot met een dakopbouw. Het is natuurlijk prachtig om de bezonning op te meten op de achtergevel, maar dat zegt nog niets over de tuinen. Die verliezen zoveel licht dat de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk zullen worden ingeperkt. Het is duidelijk dat de diepte van de binnenterreinen onvoldoende is meegenomen in de afweging om opbouwen toe te staan.

Daarom verzoeken wij u om de mogelijkheid voor het plaatsen van dakopbouwen, op het deel vd Lijnstraat tussen de nrs. 8 en 54 in heroverweging te nemen.

Een voor ons praktisch bezwaar tegen een dakopbouw op nabijgelegen huizen is het effect op de energieopbrengst van de door ons op het dak geplaatste zonnepanelen. Ik kan me voorstellen dat dit bezwaar ook bij andere (toekomstige) bezitters speelt. Het ontwerpbestemmingsplan zet ook de deur open om dakopbouwen te plaatsen op de Carel Reinierszkade. Ook daar plaatsen wij vraagtekens bij. In het ontwerpbestemmingsplan (par 2.3.1.3) wordt over de Reinierszkade het volgende gezegd: (blz 12)

*In het Monumenteninventarisatieproject zijn aan de volgende elementen een bijzondere kwaliteit toegekend: ... de architectuur langs de Carel Reinierszkade in relatie met de groen aan/eg en het water (plan Molensloot);*

Het is dan ook volstrekt onbegrijpelijk dat de Gemeente toestaat dat de specifieke architectuur (van Eesteren) en het ensemble karakter van kade en tegenoverliggend groen, wordt aangetast door het plaatsen van dakopbouwen. De kade is zichtbaar vanaf Vlaskamp en de Bezuidenhoutseweg en biedt nu een gave aanblik. Tot onze grote verontrusting is op de hoek van de Reinierszkade en het De Eerensplein al een dakopbouw in aanbouw. Het doet afbraak aan het gave en strakke karakter van de kade. Het laat zich raden hoe de kade er uit ziet als op sommige plaatsen wel en andere weer niet dakopbouwen verrijzen, die bovendien in vorm nog van elkaar kunnen verschillen. Daarom verzoeken wij u om het plaatsen van een dakopbouw op de Carel Reinierszkade niet toe te staan. Mocht u dit bezwaar niet willen honoreren, dan verzoeken wij u in ieder geval, de bouwvlakken zodanig aan te passen dat: het bouwen van dakopbouwen aan de straatkant, niet is toegestaan."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*In het onderhavige conserverende bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de, in de thans nog geldende bestemmingsplannen opgenomen ontwikkelingsmogelijkheden die nog niet benut zijn. Binnen deze bestemmingsplannen Bezuidenhout Midden en Bezuidenhout Oost zijn overal op de bestaande platte daken dakopbouwen toegestaan in de vorm van een kap- of kapverdiepingen. Wanneer een dakopbouw werd aangevraagd die, gezien de vorm hiervan, niet voldeed aan een kap- of kapverdieping, zijn deze gerealiseerd middels een zgn kruimelafwijking op basis van de Wet ruimtelijke ordening en het gemeentelijk beleid ten aanzien van dakopbouwen. Op basis van dat gemeentelijk beleid, zoals benoemd in Raadsvoorstel 85, 2011, RIS180461) dient de aanvraag beoordeeld te worden aan nadere eisen t.a.v. bezonning en op de aspecten: straatprofielen, binnenterreinen, dakvormen en ensemble waarde.*

Dakopbouwen zijn in artikel 1, lid 37 van de Regels gedefinieerd als: vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van het onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie en daarvan deel uitmaakt. Dit houdt in zoverre in dat er geen sprake is van woningvermeerdering en daarmee in verband gebrachte parkeeroverlast en vermindering van de privacy: het gaat immers om de bestaande bewoners en/of belanghebbenden.

Bestaande bebouwing veroorzaakt altijd schaduw. Verhoging van de bebouwing door middel van een dakopbouw kan aanvullende schaduwhinder tot gevolg hebben. Deze aanvullende schaduwhinder is onderzocht waarbij de gemeentelijke norm en de wijze van meten als uitgangspunt is genomen deze norm is minimaal 2 uur mogelijke bezonningsuren op 19 februari bij een zonhoogte van 10 graden. Het meetpunt is daarbij vastgesteld op 0.75 meter hoogte in het midden van de gevel. De bij de woningen behorende tuinen maken onderdeel uit van de gemeentelijke normen bij het maken van de stedenbouwkundige afweging waar dakopbouwen kunnen worden toegestaan (afstanden van belendende bebouwing). Afgezien van de 2 uren norm mag de afname ook niet meer dan 50 % bedragen. Het in de toelichting daaromtrent vermelde dat het tussen 30—35 % is wordt gecorrigeerd. Tevens wordt gecorrigeerd wat in de Toelichting in par.5.2.4.2 staat over de bestemming 'Wonen 2' dat dakopbouwen zijn toegestaan voor bebouwing in twee lagen en drie lagen.

In het bezonningsonderzoek wordt, indien de afname meer is dan 50%, een optimalisatie van de dakopbouw uitgevoerd zodanig dat het geen achteruitgang veroorzaakt van meer dan 50 % op de door de dakopbouw beschaduwde gevels en er in ieder geval 2 uur mogelijke bezonningsuren zijn gewaarborgd. Het onderzoek is bij de Toelichting gevoegd. Met inachtneming van de hiervoor geldende bestemmingsplannen wordt vervolgens gezien hoe de dakopbouwen op de bouwvlakken worden ingetekend met toetsing aan de aspecten: ensemblewaarde, straatprofiel, dakvormen, binnenterreinen en de reeds vergunde opbouwen in het gebied.

Het plangebied is volgens de Provinciale Cultuurhistorische atlas niet aangemerkt als een gebied met hoge of zeer hoge waarde. In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn aan het Bezuidenhout voor bepaalde elementen kwaliteiten toegekend (beschreven in de Toelichting, par 2.3.1). Deze kwaliteiten zijn zoveel mogelijk in het bestemmingsplan vastgelegd door het aangeven van exacte bouwvlakken, goot- en bouwhoogten en bouw- en functieaanduidingen. Het toelaten van dakopbouwen is echter in het hiervoor geldende bestemmingsplan overal (bij platte bebouwing) mogelijk wat in het onderhavige bestemmingsplan is overgenomen. De enige aanpassing is dat in onderhavig plan op basis van het bezonningsonderzoek op een aantal locaties meer beperkingen zijn aangebracht ten aanzien van de omvang van de dakopbouwen dan in het thans nog geldende bestemmingsplan.

Ten aanzien van het deel Cornelis van de Lijnstraat tussen nrs. 8 en 54 en op de Carel Reinierskade wordt opgemerkt dat de mogelijkheid voor een kapverdieping in het hiervoor geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan en dat uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de extra bebouwingsmogelijkheden voldoen aan de gemeentelijke normen daarvoor.

Bij de Carel Reinierskade (van Eesteren) en de 'Co Brandes woningen' aan de Juliana van Stolberglaan is inderdaad sprake van een specifieke architectuur en ensemble waarde. De Carel Reinierskade vormt de beëindiging van het Bezuidenhout met het zogenaamde plan Molensloot uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Hoewel de panden in 1994 geplaatst zijn op de internationale Docomomo lijst, gaat het niet om officieel geregistreerde rijks- of gemeentelijke monumenten en kan daar geen bijzondere betekenis aan worden gegeven wat betreft de Plankaart en/of Regels van het bestemmingsplan. In het nog geldende bestemmingsplan Bezuidenhout Oost zijn de betreffende panden ook aangemerkt als architectonische waardevolle panden. Daarbij is opgemerkt dat vernieuwing moet kunnen plaatsvinden naar hedendaagse normen en dat het functionalistisch karakter van de panden, geen bijzondere stedenbouwkundige regeling rechtvaardigt op basis waarvan afwijkende nieuwbouw te verwachten is. Betreffende opmerkingen blijven ook voor het onderhavige bestemmingsplan van toepassing. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een omgevingsvergunning voor een dakopbouw onder toetsing van de welstand valt, waarbij strengere normen gelden voor architectonische waardevolle panden.

(met aanpassing van de tekst is deze verplaatst naar onderwerp: 'Dakopbouwen')

**Verwezen wordt naar de beantwoording onderwerp 'Dakopbouwen'.**

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2013.240 Wildschut Planontwikkeling B.V. namens Sportcentrum Jack Slagman BV  
Namens Sportcentrum Jack Slagman BV heeft Wildschut Planontwikkeling B.V. de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Onlangs is het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout gepubliceerd en kunnen belanghebbenden een zienswijze kenbaar maken. Namens de eigenaar van het object Johannes Camphuisstraat 23 Den Haag, Sportcentrum Jack Slagman BV, waarvan de entree is gesitueerd aan de Theresiastraat 145, geven wij u de navolgende zienswijze:



Het pand is momenteel in gebruik als sportaccommodatie, sportschool c.a. De eigenaar van het object is voornemens, overeenkomstig de bepalingen van het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout, op termijn hier een supermarkt te vestigen en (doen) exploiteren.

In art. 4 "Gemengd -1" staat onder 4.4 a (specifieke gebruiksregels), dat op de verdieping alleen de functie wonen is toegestaan.

In art. 4.4 .c. staat: "ter plaatse van de aanduiding "sportzaal": is dit gebruik op de begane grond en de eerste verdieping toegestaan, de eerste verdieping mag tevens voor opslag gebruikt worden".

In art. 4.1.e. staat: "sportzaal": gebruik ten behoeve van de functie sportzaal. Het betreft de bladzijden 21 en 22, waarvan wij volledigheidshalve een kopie meezend.

In het pand van de [naam] is momenteel, aan de achterzijde ter plaatse van de Johannes Camphuijsstraat, een entresol in gebruik als zonnestudio, onderdeel van de huidige sportschool.

In het boogde gewijzigde gebruik naar supermarkt van het pand is deze entresol bestemd als sociale ruimte ten behoeve van de supermarkt, zijnde een dagverblijf, bedrijfskantoor, toilet, opslag etc.

Dit conflicteert met de functie "wonen op de verdieping" enerzijds, anderzijds is deze ruimte geen zelfstandige ruimte, d.w.z. geen separate entree en volledig ongeschikt als woonruimte.

Met uw ambtenaar die betrokken is bij de totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan

Bezuidenhout, is telefonisch overleg geweest op welke wijze wij de teksten als voormeld moeten interpreteren. De [naam medewerker] was zeer stellig in zijn uitleg, dat ingeval een supermarkt in het

pand wordt gevestigd, deze bovenruimte c.q. entresol niet als woonruimte hoeft te worden bestemd of gebruikt, maar alsdan tot een functie van de onderliggende bedrijfsruimte c.q. supermarkt behoort.

Wij hebben de teksten op de bijgaande pagina's 21 en 22 door verschillende mensen laten lezen. Het blijkt dat er verschil van inzicht bestaat over de interpretatie van deze teksten.

Hoewel wij niet twijfelen aan de goede intentie van uw medewerker, vragen wij u deze tekst zodanig aan te passen dat daar geen misverstand over kan bestaan, dat bedoelde entresol in het nieuwe gebruik van het pand als detailhandelsruimte c.q. supermarkt inderdaad niet als woonruimte hoeft te worden bestemd of gebruikt, mede om te voorkomen dat bij een eventuele bestemmingsplan procedure dan wel aanvraag en/of verlening van een omgevingsvergunning er alsdan geen onnodige problemen en/of tijdsvertragingen ontstaan.

Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De bestemming Gemengd-1, art 4 waaronder het betreffende pand valt, wordt aangepast.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.250

[naam] heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar inzake het bestemmingsplan Bezuidenhout. Ik ben al geruime tijd bezig met het realiseren van een dakopbouw op mijn huidige appartement aan [straat, nummer] te Den Haag. De reden waarom ik wil opbouwen is meer ruimte wat nodig is door de geboorte van mijn tweelingdochters. Verhuizen is op dit moment geen optie gezien de in het slop zittende woningmarkt (het appartement beneden mij staat bijvoorbeeld al ruim 1,5 jaar te koop).

Ik zal in het kort de stand van zaken weergeven. Medio 2012 is voor het eerst contact geweest met de gemeente. Mijn architect is toen met voorlopige tekeningen van de opbouw bij de

Welstandscommissie geweest. De commissie stond positief tegenover mijn plan echter zouden de tekeningen op bepaalde (kleine) punten moeten worden aangepast. Op basis van dit standpunt ben ik verder gegaan met het uitwerken van het plan.

Medio januari 2013 heb ik een beginselaanvraag ingediend (dossiernummer 201301506). Ik had op dat moment alles compleet (constructieberekeningen, definitieve tekeningen, bezonningsstudie enz.). Na een aantal weken heb ik contact opgenomen met een medewerker van de gemeente over de stand van zaken. Deze dame wist mij te vertellen dat per 1 februari 2013 het voorlopige bestemmingsplan ter inzage is gelegd en dat mijn opbouw in strijd zou zijn met het plan. Mijn aanvraag zou echter wel in behandeling worden genomen.

De aanvraag is terecht gekomen bij de projectinspecteur [naam]. Ik heb telefonisch contact met haar gezocht. Zij gaf mij aan dat zij e.e.a. had doorgestuurd naar de afdeling stedenbouwkunde ter beoordeling en dat ik dit moest afwachten. Na een aantal weken heb ik weer telefonisch contact met haar gezocht. Zij gaf mij aan dat de stedenbouwkundige een positief advies had uitgebracht op mijn plan en dat daarmee het bestemmingsplan niet meer in de weg zou staan voor de opbouw. Ook de welstand heeft een positief advies uitgebracht. Op basis hiervan zou zij een positieve uitspraak doen op mijn beginselaanvraag. In afwachting hiervan ontving ik 3 april jongsleden een mail van mevrouw [naam] waarin zij aangaf dat zij nog in afwachting was van een definitieve schriftelijke bevestiging van de afd. bestemmingsplannen dat het ontwerpbestemmingsplan Bezuidenhout gewijzigd zal worden vastgesteld voor wat betreft de mogelijkheid van een dakopbouw op mijn adres.

Vooruitlopend hierop en wellicht ter bespoediging hiervan adviseerde ze mij mijn zienswijze kenbaar te maken.

Ik heb daarom op 16 april 2013 een afspraak gehad met de heer [naam] van de afdeling bestemmingsplannen in het stadhuis. De heer [naam] gaf mij tijdens dit gesprek aan om mijn zienswijze schriftelijk in te dienen, dus vandaar deze brief.

Bij deze brief gevoegd vindt u de tekeningen van de architect van zowel de nieuwe als de oude situatie. Ook zit een bezonningstudie bijgevoegd. U ziet dat de opbouw mooi aansluit bij de rest van het gebouw. De bestaande gevel wordt immers “doorgetrokken” naar boven. De in het voorlopige bestemmingsplan genoemde ensemblewaarde zou mijn inziens dus ook niet verstoord worden. Daarnaast wil ik u erop wijzen dat het gebouw rechts van het gebouw waar mijn appartement zich bevindt al 1,5 meter hoger is. Tevens blijft het (een aantal jaar geleden) verbouwde schoolgebouw aan de overkant van mijn gebouw hoger zelfs nadat mijn dakopbouw geplaatst zou zijn.

Als laatste en misschien wel belangrijkste punt wijs ik u naar de bezonningsstudie. Deze studie laat zien dat geen van de (over)buren te veel ‘zongemis’ ondervindt door de dakopbouw.

Mijn verzoek aan u is om het bestemmingsplan dusdanig aan te passen zodat ik mijn dakopbouw kan realiseren. Ook verzoek ik u dan het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen schriftelijk te bevestigen aan mevrouw [naam] zodat zij mijn aanvraag kan afhandelen en ik zo spoedig mogelijk de definitieve bouwvergunning kan aanvragen.

Samenvattend zijn de gronden voor het aanpassen van het bestemmingsplan de volgende:

- Een positief advies van de stedenbouwkundige;
- Een positief advies van de welstandscommissie;
- Een dakopbouw die goed aansluit bij de rest van het gebouw;
- Qua zon geen hinder bij de (over)buren

Hierbij komt nog dat mijn VVE-leden geen bezwaren hebben tegen de opbouw en dat vervolgens de andere omwonenden hun bezwaren tegen de bouw kenbaar kunnen maken op het moment dat het voornemen tot het afgeven van de vergunning wordt gepubliceerd. Wanneer het laatste geen bezwaren oplevert, heeft mijn inziens iedereen (dus stedenbouwkundige, welstand, omwonenden) ingestemd met mijn opbouw.

Als laatste kunt u misschien bij het beoordelen van bovenstaande nog rekening houden met het volgende. Nadat de welstandscommissie vorig jaar heeft aangegeven dat zij positief stond tegenover mijn plan heb ik een hoop geld heb uitgegeven aan de zaken die nodig zijn voor de aanvraag van de vergunning (tekeningen, berekeningen e.d.) en ik ben ondertussen een hypothecaire lening aangegaan inzake de verbouwing. Het niet verlenen van de vergunning zou inhouden dat ik blijf zitten met een kostenpost van duizenden euro's. Ik hoop dat u na bovenstaande verhaal snel een beslissing kunt en zal nemen.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Het plaatsen van dakopbouwen op de percelen Van der Parrastraat 2 t/m 28 is in het ontwerpbestemmingsplan niet voorzien, doch niet onmogelijk gezien het profiel van de weg, de maat van het binnenterrein en de verschillende hoogten die in de straat reeds voorkomen. Een aanvullend bezonningsonderzoek wijst uit dat dakopbouwen mogelijk zijn. ~~– doch wel met een teruglegging aan de achterzijde met een diepte van 2,5 meter.~~*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.253

De zienswijze [naam] is voor een groot deel gelijk aan Ra 2013.225 en derhalve niet in zijn geheel opgenomen.

“Samenvatting:

1. Geen dakopbouw op de Carel Reinierszkade. Reden: beeldbepalend ensemble, ontworpen door architect [naam]
2. Geen dakopbouw op deel Cornelis vd Lijnstraat tussen nrs. 8 en 54. Reden: Te kleine afstand tussen huizen op C. Reinierszkade en panden in C. v.d. Lijnstraat (16 m) bij een toegestane bouwhoogte van ca 14 meter.

Geachte Raad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost, dat op 15 maart ter inzage is gelegd. Onze zienswijze heeft met name betrekking op de verruimde mogelijkheden voor het aanbrengen van dakopbouwen.

Bij het bekijken van de plankaart, valt op dat het betrokken gebied een classificatie van W-2 heeft gekregen. Volgens art 22 op blz 70 van het ontwerpbestemmingsplan betekent dit dat de bestaande bebouwing uit 2 woonlagen bestaat, waarbij d.m.v. dakopbouw een derde woonlaag kan worden gecreëerd. Deze situatie komt niet overeen met de werkelijke situatie: de bestaande bebouwing bestaat



Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De hellingbaan van de parkeergarage is gelegen boven gronden die in eigendom zijn van Prorail en vallen binnen de bestemming 'Verkeer-railverkeer' (art. 16). Derhalve wordt de hellingbaan vastgelegd binnen deze bestemming in art. 16.2.2.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra 2013.255                      GB Vastgoed B.V.

GB Vastgoed B.V. heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout:

Volgens de paragraaf 5.2.1 is er op de locatie Johannes Camphuijsstraat 163 a en 163 b een postsorteercentrum van TNT gevestigd(geweest). Als eigenaar van deze locatie hebben wij een woningbouwplan ontwikkeld met 16 woningen en een half verdiepte parkeergarage. Dit valt onder 5.4.2 Bestemmingsregels artikel 23 Wonen-3, omdat hier de parkeergarage in is meegenomen. Echter op de Plankaart staat W2, aangegeven, waardoor de gepande bebouwing met half verdiepte parkeergarage dus niet mogelijk is. *Hierom verzoeken wij u de aanduiding op de plankaart te wijzigen in W3.* Het bouwplan wat ontwikkeld is voor de Johannes Camphuijsstraat 163 a en 163 b heeft ter plaatsen van het trappenhuis een opbouw met een hoogte van 11,4 meter boven peil. Op de plankaart is een maximale hoogte aangegeven van 11 meter en kan het bouwplan dus niet binnen de regels van het nieuwe bestemmingsplan uitgevoerd worden. *Daarom verzoeken wij u om de maximale hoogte van de bebouwing op de plankaart ter plaatsen van Johannes Camphuijsstraat 163 a en 163 b te verhogen naar 11,5 meter.* Aan de achterzijde van de locatie Johannes Camphuijsstraat 163 a en 163 b staat op de plankaart een strook met een maximale bouwhoogte van 1 meter. In het voor deze locatie ontwikkelde plan is dit een terras met een hoogte van 1,1 meter boven peil. Daar deze strook direct grenst aan achterliggende percelen zal er een afscherming moeten plaats vinden naar deze percelen, door bijvoorbeeld een privacy scherm met een hoogte van ca.1,8meter boven het terras. *Daarom verzoeken wij u:om de maximale bebouwingshoogte van deze strook te verhogen naar 3 meter.”*

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Mede omdat de te bouwen woningen een eigen toegang hebben, en gezien de hoogte aansluiten bij de bestaande bebouwing, vallen zij binnen de portiekwoningen met de bestemming Wonen 2. Binnen deze bestemming zijn ook parkeergarages binnen het bouwvlak toegestaan. De op de plankaart opgenomen hoogte van 11 meter is exclusief de binnen de algemene bouwregels van artikel 29 opgenomen mogelijkheid voor ondergeschikte bouwdelen van maximaal 1,5 m hoog. Plaatsing van een erfafscheiding, zijnde een bouwwerk geen gebouwszijde ten behoeve van een verhoogd terras is mogelijk op basis van artikel 22.2.3 onder c voor maximaal 2 meter.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2013.257                      Bewonerscommissie Boze Emma

Bewonerscommissie Boze Emma heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Betreffende het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout willen we als buurtcommissie voor Emmapark en omgeving "Boze Emma" graag bij enkele onderdelen onze zienswijze kenbaar maken.

1) De grenzen van het bestemmingsplan

Het is bevreemdend dat de grenzen van het voorliggend bestemmingsplan zulke, letterlijk en figuurlijk, rare kronkels maken. Enkele jaren geleden is het Bestemmingsplan Bezuidenhout-Noord vastgesteld waar een deel van onze buurt onder valt. Toen al hebben we onze bevreemding uitgesproken over de daarin aangehouden grenzen. Met onze opmerkingen is toen echter niets gedaan. Het zou nu toch heel erg voor de hand liggen om het Bestemmingsplan Bezuidenhout-Noord te integreren in het voorliggende ontwerp. Ons inziens kan dit op weinig problemen stuiten. Hiermee zouden de natuurlijke grenzen van de wijk Bezuidenhout ook de grenzen van het ontwerp bestemmingsplan worden. Dezelfde opmerkingen gelden voor het Bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216. De strook vallend onder dit bestemmingsplan vormt in feite eveneens een onvervreemdbaar onderdeel van de gehele wijk.

Mocht om voor ons nog onbekende redenen de voorgestelde exercitie nu niet uitvoerbaar zijn, dan stellen wij voor dit bij de eerstvolgende gelegenheid wel te doen. Op die manier wordt voorkomen dat bij wettelijk verplichte toekomstige herzieningen van genoemde bestemmingsplannen steeds binnen relatief korte tijd verschillende herzieningen moeten plaatsvinden voor onderdelen van een wijk die in feite als een eenheid moet worden gezien.

## 2) Locatie Koninklijk Conservatorium

N.a.v. punt 5.2.5 op p.63, een opmerking in Hoofdstuk 7 "Overleg en inspraak" op p.84 en punt 33.3 Op p.351, alle de locatie van het huidige Koninklijk Conservatorium betreffende, hebben we de volgende zienswijze. Om deze te verduidelijken moeten we eerst terug in de geschiedenis van onze wijk. Alweer een aantal jaren geleden speelde zich een discussie af omtrent de maximale bouwhoogte in de plannen voor het Center Court, het gebouw dat op de hoek van de Prinses Beatrixlaan en de Juliana van Stolberglaan ligt tegenover het Conservatorium. Deze discussie ontstond vanuit onze visie dat het voor de leefbaarheid in onze wijk beter zou zijn als omringende nieuwbouw zich stedenbouwkundig conformeert aan de bouwhoogte in dit deel van Bezuidenhout, ontstaan aan het einde van de 19de eeuwen het begin van de 20ste. Een komvorm waarbij de bouwhoogte van buitenaf naar de wijk toe afneemt, is hiertoe een prachtig stedenbouwkundig middel. Vanuit deze optiek bezien is in overleg destijds over de hoogte van bijvoorbeeld de Malietoren aan de Bezuidenhoutseweg over de Utrechtse Baan deze toren veel lager geworden dan eerst de bedoeling was. Ook bij de nieuwbouw van het Paleis van Justitie zijn destijds hoogte en zichtlijn zodanig aangepast dat het gebouw vanuit de wijk niet als te bedreigend overkomt. Bij de bouw van Center Court is hiermee eveneens rekening gehouden door niet de maximaal toegestane bouwhoogte van 70 m aan te houden. Daarbij heeft de architect, [REDACTED] ook nog gepoogd het hoogste gedeelte van het gebouw een zo transparant mogelijk uiterlijk te geven. Nu terug naar die locatie van het Koninklijk Conservatorium. In het ontwerp bestemmingsplan staan hierover, ons inziens, verwarrende en tegenstrijdige formuleringen.

1- Op p.84 staat dat de paragraaf over de wijzigingsbevoegdheid van het Conservatorium is aangepast. Dat houdt in dat grenzend aan de woonbebouwing een maximale hoogte van 25 m is toegestaan.

2- Op p.63 staat dat een 70 m hoge bebouwing is geprojecteerd aan de Juliana van Stolberglaan nabij de Utrechtsebaan en verder dat hoogten variëren tussen de 50 m en 70 m aan de Juliana van Stolberglaan en 25 m aan de Prinses Beatrixlaan.

3- Op p.352 lezen we dat aan de zijde van de Juliana van Stolberglaan de bebouwing maximaal 70 m hoog is voor maximaal 20% van het bestemmingsvlak en dat voor het resterende deel een maximale hoogte van 25 m is toegestaan.

De formuleringen in punt 1 en 2 omtrent de bouwhoogte van 25 m suggereren dat er aangrenzende woon bebouwing aan de Prinses Beatrixlaan bestaat. Dit is echter absoluut niet het geval. In het betreffende gebied van de Prinses Beatrixlaan bevindt zich in het geheel geen woonbebouwing. Die bevindt zich daarentegen wel aan de Juliana van Stolberglaan vanaf de hoek met de Emmastraat recht tegenover het Conservatorium. Punt 3 geeft echter aan dat de schijf van 20% van het bestemmingsvlak met de maximale hoogte van 70 m juist aan de Juliana van Stolberglaan wordt gepland, geheel in tegenspraak met het uitgangspunt in punt1 dat grenzend aan woonbebouwing een maximale hoogte van 25 m is toegestaan.

Verder staat in punt 2 dat de bouwhoogten aan de Juliana van Stolberglaan mogen variëren tussen 50 m en 70 m terwijl punt 3 aangeeft dat buiten de schijf van 70 m hoog voor het resterende deel een maximale hoogte van 25 m is toegestaan. Ook hier is een duidelijke inconsistentie aanwezig.

## Conclusies

We moeten in de eerste plaats constateren dat weer wordt vastgehouden aan een bouwhoogte van 70 m aan de Juliana van Stolberglaan terwijl dit idee in discussies destijds is losgelaten bij het Center Court, zoals hierboven beschreven. We zouden graag zien dat bij de planontwikkeling wordt vastgehouden aan het "komvorm-idee" zoals hierboven verwoord waarbij die 70 m bouwhoogte aan de Juliana van Stolberglaan veel lager wordt en in overeenstemming wordt gebracht met de in het bestemmingsplan beoogde 25 m bij aangrenzende woon bebouwing. Die maximale 70 m hoogte hoort meer thuis aan de Prinses Beatrixlaan of aan de zijde van de Utrechtsebaan. Op die manier wordt rekening gehouden met de bouwschaal van onze tegenover de locatie liggende wijk.

Verder moet duidelijk worden hoe het zit met de tegenstrijdigheden in de beschrijvingen met 25 m, 50 m en 70 m maximale bouwhoogte.

Bij de plaatsing van de hoge schijf op maximaal 20% van het bestemmingsvlak dient rekening gehouden te worden met het "komvorm-idee". In het kader daarvan en van de leefbaarheid in onze wijk dient de visuele overlast voor bewoners van aangrenzende woningen aan de Juliana van Stolberglaan en de rest van het oorspronkelijke deel van Bezuidenhout bestaande uit Adelheidstraat, Emmastraat en Emmapark tot een minimum te worden beperkt. Ook de gevolgen voor de bezonning aan de Juliana van Stolberglaan en in de rest van de wijk mag niet uit het oog mag worden verloren."

## Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Ad 1) De begrenzing van onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de begrenzing van reeds geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. Het opnemen van reeds geactualiseerde bestemmingsplannen is vanuit bedrijfsmatige oogpunt niet overwogen en vanuit juridisch-planologisch oogpunt ontbreekt daarvoor de noodzaak. Voor het noordelijk deel van de Theresiastraat tussen Rijklof van Groenstraat en Cornelis Houtmanstraat is*



een uitzondering gemaakt. Dat deel is meegenomen in het bezonningsonderzoek van het onderhavige bestemmingsplan zodat bewoners zelf geen bezonningsonderzoek hoeven te verrichten ten behoeve van het realiseren van dakopbouwen.

Ad2) Verwezen wordt naar de afdoening van de zienswijze onder Ra 2013.109

([REDACTED]).”beantwoording onderwerp ‘Wijzigingsbevoegdheid Koninklijk Conservatorium’.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond **voor het eerste deel en gegrond voor het tweede deel.**

Ra 2013.258 Stichting Wijkberaad Bezuidenhout

Stichting Wijkberaad Bezuidenhout heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd, met toevoeg van nummers) :

“Betreffende het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout willen we als Stichting Wijkberaad Bezuidenhout Midden/Oost graag bij enkele onderdelen onze zienswijze kenbaar maken.

Algemene Opmerkingen:

**A1) Opmerkingen bij de kaart**

De kaart is voor burgers slecht leesbaar. Daar de kaart juridisch bindend is moet deze nergens voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

**A2) Omvang Bestemmingskaart**

Het blijft bevreemdend dat de grenzen van het voorliggend bestemmingsplan niet de grenzen van Bezuidenhout Midden/Oost aanhouden. Enkele jaren geleden is het Bestemmingsplan Bezuidenhout-Noord en ook het Bestemmingsplan Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216. vastgesteld. Het zou nu toch heel erg voor de hand liggen om beide bestemmingsplannen te integreren in het voorliggend bestemmingsplan. Hiermee zouden de natuurlijke grenzen van de wijk Bezuidenhout ook de grenzen van het bestemmingsplan worden. Deels heeft u dit al gedaan met als enig argument de mogelijkheid voor dakopbouw. Dan lijkt het ons dat er geen enkele reden is om ook het restant toe te voegen.

**A3) Haagse verdichting**

Deze agenda (2008-2020) stamt uit 2009 en kan als achterhaald worden beschouwd voor onze wijk. De verdichting kan bv ook worden uitgevoerd door de herbestemming van leegstaande kantoren aan te grijpen om binnen de wijk te verdichten. Deze ontwikkeling kon niet worden voorzien in deze agenda.

**A3) Dakopbouwen flankerend beleid**

Het ontwerp-bestemmingsplan zou conserverend van aard zijn. Allesbehalve conserverend is de grote focus van het plan op het creëren van zoveel mogelijkheden voor, en het stimuleren van, de bouw van dakopbouwen. Hieraan zitten echter de nodige haken en ogen die in dit plan en bijbehorende documenten onvoldoende aan de orde zijn gekomen dan wel onvoldoende zijn uitgewerkt.

Met het uitgevoerde bezonningsonderzoek en de aanpassing van de regels wordt voor meer dan 1.500 woningen de uitbreiding van de woning met een extra (dak)verdieping mogelijk gemaakt. Een visie van de gemeente op de impact die die uitbreiding kan hebben op de wijk, ontbreekt in het geheel. En dat is des te ernstiger in een wijk waar al sprake is van relatief weinig openbaar groen, een bijzonder hoge parkeerdruk, beperkte speelvoorzieningen, etc. etc. De wijk is nu eenmaal ruimtelijk noch functioneel ingericht op een sterke toename van het aantal vierkante meters 'wonen'.

Naast bovengenoemde aspecten ontbeert het plan ook een visie op en nadere regels voor bouwen uitstraling van de te realiseren dakopbouwen. Een eenduidige lijn is vereist om er zorg voor te dragen dat het karakter van de wijk niet wordt aangetast en de wijk niet wordt verrast met een bonte verzameling van dakopbouwen die niet of onvoldoende aansluiten bij de bestaande bouwen omgeving. Een minimum zou wel moeten zijn dat er voor alle dakopbouwen eenzelfde norm voor de dakhelling en terug ligging van de opbouw geldt.

De impact van de dakopbouwen op de ruimtelijke beleving moet meer worden onderzocht en verwerkt in nadere regels, waarbij onder meer rekening wordt gehouden met de kleine breedte van veel straten en het oorspronkelijke karakter van de wijk en de bouw. Bij woningen met bijzondere architectuur en/of bij bijzondere ensembles (denk aan woningen aan de Carel Reinierszkade en de Co Brandes woningen aan de Juliana van Stolberglaan) is bijzondere aandacht en nadere regelgeving vereist om aantasting van de architectonische waarden te voorkomen. Het huidige kader biedt te veel ruimte voor uitwassen en ongebreidelde diversiteit, en daarmee voor aantasting van het karakter, de woonbeleving en de uitstraling van de wijk.

Ten aanzien van onderdeel A van de zienswijze merkt het college het volgende op:

Ad A1) De analoge plankaart met schaal van 1:2000 is op onderdelen niet in detail goed leesbaar. Het bestemmingsplan is echter in de voorgeschreven vorm op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld en daarmee voor iedereen raadpleegbaar. Bovendien is een analoog exemplaar (PDF-formaat) van het bestemmingsplan op [www.denhaag.nl/bestemmingsplannen](http://www.denhaag.nl/bestemmingsplannen) beschikbaar gesteld.

*Ad A2) Zie de afdoening van de zienswijze van Ra 2013.257 onder Ad, Ad A3 en A4. Onderhavig bestemmingsplan is een vertaling van het beleid op de wijk zoals vermeld in de Haagse Verdichtingsnota. Het beleid ten aanzien van dakopbouwen is voor de wijk toegepast, rekening houdend met mogelijkheden uit de thans nog geldende bestemmingsplannen. Daarbij zijn de individuele belangen van de bewoners en de algemene belangen afgewogen. Zie verder ~~de afdoening van de zienswijze onder Ra 2013.225.~~ **beantwoording onderwerp 'Dakopbouwen'.***

*Het bestemmingsplan is conserverend van aard en is geen ontwikkelplan. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de verdichtingsopgave voor de stad en ook voor Bezuidenhout nog steeds actueel is en dat het bestemmingsplan mogelijk maakt om middels wijzigingsbevoegdheden kantoorpanden die daarvoor in aanmerking komen een andere functie te geven.*

#### B1) Detail opmerkingen

##### 1.3 begrenzing

winkelstraat Theresiastraat valt nu onder 2 verschillende bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor bv het plantsoen op de Koningin Marialaan (belangrijke stedenbouwkundige zichtlijn). Een (1) economische zone over 2 bestemmingsplannen. Op termijn ook bestemmingsplan de Monarch opnemen in bestemmingsplan BZH.

##### B2) 2.3.1 Cultuurhistorische waarden

2.3.1.4 hier ontbreekt het gemeentelijk monument Johan van Hoornstraat 40-44 + muurschildering en het standbeeld aan de Koningin Marialaan. De kerk aan de Juliana van Stolberglaan hoek Laan van NOI kan hier ook als toekomstig Rijksmonument worden vermeld. De waarderingskaart bij het Monumenteninventarisatieproject (MIP) ontbreekt in de bijlagen.

2.3.1.2 in het MIP is aan een hele lijst elementen in het plangebied bijzondere kwaliteit toegekend.

##### 2.3.1.3. bebouwingsbeeld

Hoewel de Carel Reinierszskade wordt genoemd als waardevol is het volgens de bezonningstudie wel mogelijk om dakopbouwen te plaatsen. Deze tasten de architectonische waarde van het ensemble sterk aan. Dit is een aantasting van het plan Molensloot.

##### 2.3.1.4. Monumenten

Triumfatorkerk is recentelijk voorgedragen als monument onder de categorie: SELECTIE WEDEROPBOUW 1959-1965

<http://www.cultureelerfgoed.nl/sites/default/files/u6/SELECTIE%20WEDEROPBOUW%201959-1965%20per%20categorie.pdf>

3.4.3.5 onder 1a. Hier staat aangegeven dat er een atoomkelder rijksmonument is. Deze staat bij de lijst monumenten niet genoemd. En wij kunnen deze ook niet bij de rijksmonumentenlijst vinden.

##### B3) 2.5.6 Kantoren

Hoewel wordt aangegeven dat het bestemmingsplan is gericht op instandhouding kan worden geconstateerd dat de nieuwe werkelijkheid en de kantorenmarkt icm leegstand/herbestemming om een actieve benadering vraagt voor deze problematiek. De gemeente is momenteel bezig een start te maken met dit thema. BZH is onderdeel van het aandachtsgebied op dit thema. Aangezien het BZH een groot aandeel (25% van Den Haag) kantoren heeft zal dit een thema zijn dat van invloed is op de ontwikkeling van de wijk

##### Hoofdstuk 3 Beleidskaders

##### B4) 3.2 Cultureel erfgoed

##### 3.2.1 Rijksbeleid

... is de gemeente verplicht in een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop men de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden (cw) rekening is gehouden .

... een analyse moet worden verricht naar de cw in een bestemmingsplangebied en dat daaraan conclusies moeten worden verbonden die in het plan verankerd worden. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd stadsgezicht of monument aanwijzen, maar zij zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven .....

##### Provinciaal beleid

In de Cultuurhistorische Hoofdstuur (CHS) is het plangebied aangemerkt als landschap *met zeer hoge waarde*. Uit bovenstaande tekstgedeelten blijkt dat het Rijk het belangrijk vindt dat ook cultuurhistorische elementen zijnde geen monument of beschermd stadsgezicht bescherming verdienen in een bestemmingsplan. De provincie heeft daarnaast het plangebied een hoge waarde toegekend in het CHS. In het MIP wordt een hele lijst genoemd met elementen in het plangebied die een bijzondere kwaliteit hebben. Verder adviseert de Erfgoedinspectie (zie hieronder) om ook rekening te houden met de omgeving van beschermde gezichten. De enige bescherming die nu in de regels is opgenomen geldt voor de Boslaan. Bovendien geven de bijbehorende bouwregels weer alle vrijheid om die bescherming te omzeilen. (zie Regels hoofdstuk 2, Artikel 26).

De wens om de waardevolle elementen te beschermen moet veel duidelijker worden aangegeven in het plan. Bovendien moet er gekeken worden naar bovenstaande bouwregels.

##### Verder

Aanbevelingen staan vermeld in het Onderzoek *Erfgoed in goed Handen?* van de Erfgoedinspectie van het ministerie van OCW. De taak van de inspectie is sinds januari ondergebracht bij de provincie.

Er dient te worden nagegaan wat de provincie nu gaat doen met haar nieuwe taak. Het rapport bevat waardevolle informatie. De vraag is of de opstellers van het bestemmingsplan het onderzoek kennen en tevens de plannen van de provincie hebben verwerkt.

3.2.1.1 Rijksbeschermd stadsgezicht: komen bv. Carel Reinierszkade/ Juliana Stolberglaan in aanmerking?

3.4.2.1 Bezuidenhout

Woonsfeer beschermen door een aantal kenmerken te beschermen bv obv architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Bv. Carel Reinierszkade zie ook 2.3.1.3 bebouwingsbeleid

3.4.3.5 Kantoren

BZH heeft relatief veel kantoren. Bij een grote krimp van het kantooroppervlak zal derhalve worden herbestemd. Deze herbestemming is van invloed op de balans van de wijk. Teveel wonen kan dan bv leiden tot verminderde inkomsten voor ondernemers aan de Theresiastraat omdat er met name overdag omzet komt te vervallen.

B5) 3.4.3.5 opmerkingen gebied Beatrixkwartier

(L-vorm vanaf Bezuidenhoutseweg tot en met Schenkzone)

Algemeen Beatrixlaan

Er is nauwelijks sprake van enig openbaar groen op de Beatrixlaan. Er is beperkt groen aanwezig in de vorm van enkele uiterst summiere groenstroken en een paar goed verborgen 'corporate gardens'.

Het idee van de corporate gardens in het stedelijk plan is op papier aardig, maar in de praktijk is dat groen vrijwel niet toegankelijk, niet aantrekkelijk, onzichtbaar, verborgen. Het weinige groen is nog eens beperkt toegankelijk in tijd, omdat het achter kantoorhekken of binnen kantoorgebouwen ligt. Vergelijk het vele en direct toegankelijke groen aan de Schenkstrook. In helicopterview is het verschil duidelijk zichtbaar. In verticale richting mist de beoogde kantoren massa aan de Beatrixlaan directe aansluiting op (eigen) openbaar groen.

De algemene opmerkingen in Bijlage 4 op pagina 7 m.b.t. het gebied zijn nog steeds van toepassing. Er is veel te weinig levendigheid op de Beatrixlaan, geen kiosken, te weinig retail/horeca en andere functies. Eenvormigheid van kantorenmassa. Er is voldoende kritieke massa om het tenminste aan ondernemers te laten een handel op te zetten. Uiteraard binnen randvoorwaarden. De branching laat sterk te wensen over en kan door de hiervoor genoemde suggestie verbeterd worden.

Tenslotte is er nog te weinig samenhang tussen de gebouwen en ruimtes op de Beatrixlaan.

De Beatrixlaan is een tochtgat. Meer bomen en andere brekende elementen zijn nodig. Mogelijk kan afgeweken worden van de oorspronkelijke stedenbouwkundige plannen en kunnen een of meerdere gebouwen buiten de rooilijn geplaatst worden.

Laan van NOI

Het is duidelijk dat er in het gebied van het station iets gedaan moet worden. Dat is enerzijds een kwaliteitsverbetering binnen de kaders van het bestemmingsplan, anderzijds zou een grondige herinrichting echter op zijn plaats zijn. Voor het laatste kan het bestemmingsplan ruimte maken. Het bestemmingsplan conserveert voor dit gebied, terwijl men zou verwachten dat er een heldere visie voor het gebied komt.

B6) Hoofdstuk 4 Milieu.

Wij vinden dat dit hoofdstuk Milieu en Veiligheid zou moeten heten omdat dit de inhoud weergeeft.

4.3.1

4.3.1 blz. 44 Voorlichting burgers bij (dreigende) calamiteiten laatste alinea

Het alarmeren van burgers vindt nog steeds plaats met behulp van sirenes.

blz. 45 De 1e proef met NL-Alert is mislukt. Volgende proef in september 2013? Deze alinea verwijderen of beperkingen maken.

B61) 4.3.2. A 12/Utrechtsebaan.

Gebruiksruimte: moet eerst wettelijk worden vastgelegd alvorens het kan worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

3e alinea

"Een hogere vervoersfrequentie impliceert dat strijdigheid met het basisnet optreedt"

Vraag, hoe voorkomen wij dit of wat kan eraan gedaan worden?

4e alinea

Hierin staat dat het LPG-tankstation aan de Duinweg (Scheveningen) in 2010 is geamoveerd. Aan de Duinstraat, no. 18 is nog steeds een tankstation. Hier wordt geen LPG verkocht.

Volgens Van Dale betekent amoveren verwijderen of slopen. Wat is hier van toepassing; duidelijkheid voor alles!

1. Stond er ooit een tweede tankstation dat gesloopt is

2. Is voor bovengenoemd station de vergunning voor de verkoop van LPG ingetrokken.

4.3.3. Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor.

Is er rekening mee gehouden dat het LPG verkooppunt Prinses Beatrixlaan vlak naast de spoorbrug ligt?

B62) 4.3.4. Buisleidingen

Hier wordt alleen gesproken over de 40 bar buisleiding.

Aangezien "de digitale verbeelding" het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan is achten wij het noodzakelijk dat ook de in 2012 dwars door de woonwijk aangelegde 8 bar hogedrukleiding met de verdeelstation(s) hierin wordt opgenomen. Tevens moet duidelijk worden aangegeven waar de 8 bar leiding wordt afgetakt van de 40 bar leiding. Het moet niet zo zijn dat vergunningverleners eerst de kaarten van het Kadaster of de betreffende gasleverancier moeten raadplegen een vergissing is zo gemaakt. Voortschrijdend inzicht?!

B63)4.3.5 Inrichtingen

2e alinea. Wij missen hier het spoorwegviaduct over de Prinses Beatrixlaan.(zie 4.3.3.)

4.3.6 Advies regionale brandweer

Hoe luidt dit advies? Dit moet eerst duidelijk zijn.

B7)4.6 Groen (kleurt de stad)

Plankaart;

Als vierde belangrijke ontwikkeling moet worden genoemd: de gemeentelijke plannen om parkeerplaatsen toe te voegen (zgn. P 2500). Hierdoor worden veel 'groentjes' in hun voortbestaan bedreigd. Ze hebben nu in slechts enkele gevallen een groenbestemming. De groentjes zijn een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van Bezuidenhout (Berlage). Ze moeten daarom vrijwel allemaal een groenbestemming krijgen

Op de plankaart ontbreken diverse aanduidingen (kleinschalig groen):

- \* Stuyvesantplein

- \* groenstrook Marialaan

- \* 2 pleintjes Cornelis van der Lijnstraat (wel 3 beuken genoemd in het kader van de Boswet)

- \* 2 vierkante rozenpleinen langs van Loudonstraat/van Heutszstraat

- \* Pleintje Joan Maetsuyckerstraat (tegenover bejaardentehuis MaetState)

- \* Sillestraat plantsoen

Tekst:

Algemeen ontbreekt een visie over Groen in de Wijk. Bezuidenhout heeft relatief (zeer) weinig groen, groene schoolplein (Engelse school) en in de toekomst de Lidwina

Ecologische verbindingzones / bomenlanen;

Diverse brede lanen, die tevens de functie voor fauna en flora hebben tussen het Haagse bos

(beschermd gezicht) en de daarmee verbonden lanen naar de omliggende groengebieden

Schenkstrook, Carel Reinierszkade. Bomenlanen Beatrixlaan, Marialaan, Boslaan, en Carel

Reinierszkade ontbreken Lanen als de Platanenlaan langs de tramsporen en Theresiastraat ontbreken

B8) Water:

De Schenk wordt alleen technisch benaderd en de integrale functie als natuur- landschappelijke element, ook de recreatieve functie ontbreekt.

Volkstuinen:

Gezien de magere hoeveelheid groen in de wijk hebben de volkstuinen naast een persoonlijk genot ook een algemeen belang, o.a. de recreatieve functie.

4.7 Waterhuishouding

Wij missen de conclusies van de deelrapportages, gaarne opnemen in bestemmingsplan. Er is geen enkele aandacht voor de negatieve invloed van de vele ondergrondse bakconstructies, zoals parkeergarages en parkeerkelders, op de waterhuishouding in de wijk. De laatste jaren en met name de laatste tijd komt dit tot uitdrukking in extreem hoge grondwaterstanden. Er is geen (gedegen) cijfermatig onderzoek gedaan naar de gevolgen.

4.7.1 Hoogheemraadschap van Delfland

Laatste 2 zinnen. Vaag. Heeft men al een plan? Zo ja hoe luidt dat.

B9) 4.8 Bodem

3e alinea tekstueel: plaatsgebonden i.p.v. plaatsgevonden.

Laatste alinea

Hier kan niemand iets mee. Wat probeert men hier te zeggen?

B10) 5 Planbeschrijving

5.2 Nieuwe ontwikkelingen / Kantoor herbestemming

Deze opmerking geeft geen inzicht in de gevolgen voor de socio-/economische opbouw van de wijk.

Een visie hierop zou wenselijk zijn gezien het grote aandeel van de kantoren in de wijk

B.10.1) 5.2.2. Spaarwaterstraat Locatie nr 186

Kavelomlijning is niet duidelijk

B.10.2) 5.2.3 KPN Kavel

Een hoogte van tussen 55 en 70 meter is uitgangspunt. Maximaal wordt de hoogte nu op 70 meter gezet voor het KPN-kavel (aan de voorzijde van de Beatrixlaan). Het is onduidelijk waarom niet kan worden aangesloten bij de maximale hoogte van 50 meter aan de achterzijde richting de woonwijk.

Ter vergelijking: de voorzijde van de Prinsenhof is maximaal 56 meter hoog, met 3 uitschieters van elke maximaal 72 meter. Logischer is aansluiting aan de Beatrixlaan op rond 50 meter maximaal.

Gaarne ook aansluiting hoogte 16 meter in Henriettestraat gelijk aan Centre Court voor straatbeeld

B.10.3) 5.2.5 Wijzigingsbevoegdheid 3 Koninklijk Conservatorium

Het huidige gebouw van het conservatorium heeft architectonische waarde. Slopen zou niet vanzelfsprekend moeten zijn.

Ook is het aanvechtbaar dat er enerzijds in de wijk veel kantooroppervlak leeg komt te staan in de nabije toekomst. Deze moet worden herbestemd terwijl er op dit kavel nieuwbouw (kantoren) wordt toegestaan. Wellicht kan worden afgedwongen dat deze locatie wordt gereserveerd voor de toekomst door eerst de leegstand op overige locaties op te lossen alvorens deze locatie uit te ontwikkelen.

Dit houdt in de praktijk in dat er nieuwbouw zal komen aangezien dit goedkoper is dan het inpassen van bestaande bouwdelen in met het maken van een parkeergarage. Ook de functie (en financiële grondslag) van de concertzalen wordt overbodig als het conservatorium (enige gebruiker) verdwijnt. De bouwhoogte van het perceel van het conservatorium is aan één zijde begrensd tot 25 meter, maar aan de zijde van de Utrechtse Baan is kennelijk 70 meter toegestaan. Dit is niet geheel in lijn met de opmerking dat de hoogte grenzend aan woonbebouwing is aangepast: immers slechts aan één zijde is de hoogte aangepast, terwijl ook aan de andere zijde woonbebouwing is te vinden;

In het antwoord op de vraag van het Wijkberaad is gesproken over: "grenzend aan de woonbebouwing is een maximale hoogte van 25 meter toegestaan."

Gaarne willen wij een definitie van "grenzend aan"

In Regels artikel 33.3 wro zone gebied 3 mag er aan de Stolberglaan maximaal 70 meter hoog worden gebouwd en voor het resterende deel is maximum hoogte van 25 meter toegestaan. Zover wij weten zijn er op de Beatrixlaan geen woningen in Centre Court en zijn er juist woningen aan de Stolberglaan en aan de overkant van de Utrechtse Baan in Be Zuidenhout-West.

#### B.10.4) 5.2.7.1. Dakopbouw

Het lijkt erop dat het bezonningsonderzoek leidend is waar stedenbouwkundige kwaliteit voorop zou moeten staan. Voor op stellend dat we niet tegen dakopbouwen zijn, zal eerst onderstaande aandacht verdienen.

Een zodanige uitbreiding van de wooncapaciteit in een al zeer verdichte wijk vereist flankerend beleid voordat de capaciteit kan worden uitgebreid.

Een wijk die volgens een gemeentelijke nota al een derde achterloopt vwb speelgelegenheid. Een wijk waar er al een fors fiets parkeerprobleem is. (3.4.1.1 Regionale Nota Mobiliteit 30% meer gebruik van de fiets per 2020) Een wijk waar de parkeerdruk in meerdere delen al flink de norm van 90% overstijgt. In welke mate heeft de gemeente doorgerekend wat het effect is van deze verdichting op voorzieningen in de wijk (kinderdagopvang, scholing, clubs, etc) Gaarne zien wij voordat dit bestemmingsplan in werking treedt een aantal toezeggingen van de gemeente tegemoet betreffende bovenstaande.

Voor het bezonningsonderzoek in verband met dakopbouwen wordt de maximale grens opgezocht van wat de gemeentelijke bezonningsnorm toestaat. Daarbij wordt ook nog eens de bezonning voor en achter bij elkaar opgeteld om te meten of aan de norm is voldaan. Kortom: het bestemmingsplan maakt de buurt potentieel zo 'donker' als maar mogelijk is;

In het bezonningsonderzoek van Peutz op blz. 7 staat: afname van minder dan 50%, dus voldoet aan gemeentelijke bezonningsnormen.

Terwijl uw antwoord aan het Wijkberaad over bezonning volgende is : Omtrent de bezonning wordt opgemerkt dat wanneer de bezonning minder is dan 30/35% minder is, geen dakopbouwen zijn toegestaan. Onze voorkeur is de optie van 30 procent. Kan dit betekenen dat de straten die dakopbouw mogen hebben zijn toegekend op basis van Peutz onderzoek. Als dit zo is dan klopt dit toch niet?

Er zou nog meer rekening moeten worden gehouden met het "originele" straten profiel. Tevens zou er een maximaal percentage (aantal dakopbouwen) moeten zijn ivm extra druk op de wijk. De manier waarop dakopbouwen in de wijk worden toegestaan vormt een aantasting van de stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit.

De optopping van 3-laagse bebouwing met een vierde laag (met aan de voorzijde een dakschild onder ca. 80 graden, beïnvloedt de sfeer van straten. Wij stellen voor een terug ligging of een maximale hellingshoek van 60 graden welke die invloed zou beperken. Hier is sprake van stedenbouwkundige aantasting en niet van een welstandsangelegenheid. In een aantal situaties moeten dakopbouwen niet worden toegestaan om architectonische redenen (bijv. C. Reinierszkade);

Er zijn een aantal straten met wisselend toegestaan dakopbouwenprofiel (bv Usselincxstraat).

Maatgevend zou de meest terug liggende opbouw moeten zijn.

In de huidige praktijk is het eenvoudig om een dakopbouw van het hoofdgebouw, of in zichzelf, te splitsen (ondanks de definitie van een dakopbouw, blz.298). Theoretisch kan hiermee het aantal woningen in een straat verdubbelen. Dat dit desastreus is m.b.t. de parkeerproblematiek en druk op de openbare ruimte lijkt duidelijk.

B.10.5) Door het toevoegen van een dakopbouw mag het aantal woningen op een perceel niet toenemen.

Gaarne zien wij een verbod of een verbod met deze intentie toegevoegd:

Een verbod op het vormen van meerdere woningen in een portiekwoning/appartement na het toevoegen van een dakopbouw. (zie voorbeeld van Benoordenhout)

B.10.6) Het bestemmingsplan maakt bij vrijwel alle soorten bebouwing ongelimiteerd de bouw van masten en soortgelijke bouwwerken mogelijk. Wat moet worden verstaan onder soortgelijke

bouwwerken? Is de term 'masten' niet genoeg, of verwacht de gemeente ook windmolens en dergelijke in Bezuidenhout? Wij zien de hoogte van deze bouwwerken graag gemaximaliseerd. Waar mogelijk zou ook de reikwijdte moeten worden beperkt tot specifiekere benoemde categorieën bouwwerken/kunstwerken.

De huidige formulering biedt onnodig veel ruimte voor uitwassen waar vervolgens niet meer of onvoldoende tegen kan worden opgetreden. De bewoners van Bezuidenhout moet in dit plan duidelijkheid worden geboden over wat zij redelijkerwijs in hun omgeving mogen verwachten en/of moeten dulden in hun omgeving. De voorgestelde formulering biedt alles behalve die duidelijkheid. Voorts is het vanzelfsprekend dat deze bepaling moet worden aangevuld met het voorschrift dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

B.10.7) Het bestemmingsplan rekent schoorstenen, antennes en soortgelijke bouwonderdelen niet mee voor de hoogte van een bouwwerk (zie o.a. 2.4). De (extra) hoogte van deze bouwdelen zou alsnog gemaximaliseerd moeten worden tot ongeveer 1.5 meter. Overige valt onder vrijstelling bmv.

B.10.8) Page: 82 Antwoord aan wijkberaad

afstemming afdeling monumentenzorg. Neem ook de architectonische waarden mee. Het is van belang dit actief na te streven. Met name de toevoeging van dakopbouwen kan deze waarden sterk doen afnemen. Voorbeeld is de opbouw die nu wordt gerealiseerd op het hoekpand van het De Eerensplein/Carel Reinierszkade.

Ten aanzien van onderdeel B van de zienswijze merkt het college het volgende op:

Ad B1) met verwijzing naar de beantwoording onder Ad A2 wordt dit voor kennisgeving aangenomen  
Ad B2) Betreffende opmerkingen over gemeentelijke monumenten worden overgenomen in de toelichting onder 2.3.1.4. Wat het Monumenteninventarisatieproject (Mip) betreft, zijn in paragraaf 2.3.13 de van belang zijnde elementen beschreven. Over de mogelijke aantasting van Carel Reinierszkade door dakopbouwen wordt verwezen naar de beantwoording ~~van de zienswijze onder Ra 2013.225.~~ **onderwerp 'Dakopbouwen'.**

De opmerking dat de atoomkelder onder het ministerie van Buitenlandse Zaken een rijksmonument is wordt verwijderd.

Ad B3) De kantoorgebouwen die in aanmerking zouden kunnen komen voor functiewijzigingen zijn onder de bestemming 'Kantoor-2' mogelijk gemaakt. De kantoren langs de Utrechtsebaan, Prinses Beatrixlaan en langs de Schenk hebben deze functiewijziging niet gekregen in verband met een te hoge geluidhinder ten gevolge van het wegverkeerslawaai en/of vanwege de externe veiligheid.

Ad B4) Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder Ra 2013.109. Een aanvraag om bepaalde delen of het gehele Bezuidenhout aan te wijzen als beschermd stadsgezicht is in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

Ad B5) In dit bestemmingsplan wordt voor de bestemmingen aan de Prinses Beatrixlaan / Beatrixkwartier ruimtelijke functioneel mogelijkheden geboden om de geschetste branchering en het toevoegen van functies mogelijk te maken. De realisatie van deze functies en gebouwen wordt aan de markt over gelaten.

Ten aanzien van de gestelde herinrichtingsbehoefte voor de Laan van Noi wordt opgemerkt dat onderhavig bestemmingsplan daar niet in kan voorzien, gezien de noodzaak van actualisering van het plangebied en dat herinrichting van deze laan momenteel economisch niet uitvoerbaar is.

Ad B6) Hoofdstuk 4 gaat over de milieuaspecten, niet alleen over veiligheid maar ook over gezondheid en natuurwaarden.

Ad B6.1) Met vermelding dat de betreffende paragraaf, vanwege het ontvangen advies van de Hulpverleningsregio Haaglanden wordt aangepast, wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn om te wachten tot de betreffende circulaire is vastgesteld.

3e alinea; Wanneer blijkt dat niet gehouden wordt aan ontheffingen verleend door de Rijksoverheid aan de vervoerder, zal dit gevolgen hebben voor deze vervoerder.

4e alinea; Het enige brandstofverkooppunt aan de Duinweg verkoopt geen LPG meer, met andere woorden: het is geamoveerd waarmee duidelijk gemaakt wordt dat alle voorzieningen en installaties (tank, vulpunt, veiligheidvoorzieningen) die het mogelijk maken om ter plaatse LPG te kunnen tanken verwijderd zijn.

4.3.3. ja, het betreft ook een route waar personenvervoer plaatsvindt.

Ad B6.2) De buisleiding van de Gasunie van 40- bar is ruimtelijk relevant, overige gasleidingen met een lagere druk zijn dat niet en worden dan ook niet in het bestemmingsplan opgenomen.

B63) Een spoorwegviaduct is geen inrichting in de zin van de wetgeving daaromtrent. Verder vindt er over de spoorlijn geen vervoer gevaarlijke stoffen plaats.

Advies van de regionale brandweer is recent ontvangen en wordt als ambtelijke wijziging in de toelichting opgenomen.

Ad B7) Het groen van het Stuyvesantplein, de groenstrook in de Koningin Marialaan, de twee pleintjes Cornelis van der Lijnstraat, vierkante rozenpleinen langs van Loudonstraat/van Heutszstraat, het pleintje in de Joan Maatsuyckerstraat en het plantsoen in de De Sillestraat zijn binnen de bestemmingen 'Verkeer – Straat' en 'Verkeer – Verblijfsstraat' mogelijk gemaakt. Gezien de



vergelijkbare groene elementen die wel op de plankaart staan, worden genoemde locaties binnen de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn de eventuele ecologische verbindingzones onder meer langs en in de Schenk, geborgd.

Ad B8) In de bestemming 'water' wordt de functie 'recreatie' toegevoegd. De volkstuinten zijn in de hoofdbestemming Recreatie gelegen. Op basis van het conserverende karakter van het bestemmingsplan is er geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van reeds jarenlange bestaande, ondergrondse bouwwerken op de grondwaterstand. Verwezen wordt naar zienswijze Ra 2013.273 (Hoogheemraadschap van Delfland), waar dit voor nieuwe ontwikkelingen wel gevraagd wordt. Op basis van het Waterbeheersplan 2010-2015 heeft het Hoogheemraadschap, samen met de gemeente Den Haag het waterplan 2011-2016 gemaakt. De handreiking watertoets gemeente s is een beleidstuk ten behoeve van gemeenten.

Ad B9 ) De tekstuele wijziging wordt voor kennisgeving aangenomen en verwerkt in de Toelichting van het plan.

In de bodemparagraaf wordt de bodemkwaliteit beschreven. Het bestemmingsplan is toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen..

Ad B10.) Het gaat om wijzigingsbevoegdheden waarvoor eerst een apart wijzigingsplan dient te worden vastgesteld en waar in dat kader aandacht dient te worden besteed aan de gevolgen van dat wijzigingsplan voor de wijk.

Ad B 10.1) Het betreft het gehele binnenterrein.

Ad B 10.2) Deze ontwikkeling is uit het hiervoor geldende bestemmingsplan (8<sup>e</sup> herziening ) overgenomen. De nadere planvorming dient plaats te vinden op basis van het wijzigingsplan.

Ad B.10.3) Met verwijzing naar de afdoening van de zienswijzen onder Ra.2013 wordt de beschrijving ingekort, waarbij alinea 3 en 4 komen te vervallen.

Ad B 10.4) Verwezen wordt naar de afdoening van de zienswijze onder Ad 20013.225.

Ad B.10.5) In het kader van bestrijding van dubbele regels (red tape) worden er in het bestemmingsplan geen regels herhaald die in andere verordeningen al gesteld zijn. Het bouwkundig splitsen of samenvoegen van woningen vindt plaats op basis van de Huisvestingswet/ Huisvestingsverordening en in gemeentelijk beleid (kadastraal Woningsplitsingsbeleid en Nota Kamerbewoning) en worden daarom niet opgenomen in een bestemmingsplan.

In de, door reclamant genoemde verwijzing naar het bestemmingsplan Benoordenhout ging het om een uitzondering op het beleid omdat het woningen betrof die onder een rijksbeschermd stadsgezicht vallen en bovendien uitsluitend gebruikt worden als eensgezinswoningen. De woningen die in het onderhavige bestemmingsplan in aanmerking komen voor dakopbouwen zijn portiekwoningen of appartementsgebouwen waar al op verschillende lagen woningen zijn. Bovendien gaat het niet om een rijksbeschermd stadsgezicht..

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het hiervoor geldende bestemmingsplan ook dakopbouwen mogelijk zijn en dat in deze bestemmingsplannen ook geen splitsingverbod staat opgenomen.

Ad B.10.6) In het hiervoor geldende bestemmingsplan zijn masten ook niet gelimiteerd. Windmolens zijn geen soortgelijke bouwwerken.

Ad B 10.7) In de algemene Bouwregel, artikel 30 zijn betreffend bouwonderdelen gemaximeerd op 1.5m Waarbij een vrijstelling van het college mogelijk is op basis van art. 32, lid 1.

Ad B. 10.8) afstemming heeft met Archeologie plaatsgevonden, zie verder afdoening van de zienswijze onder Ad 2013.225.

### **Regels (opmerkingen)**

C.10.1) 1.5 geluidseisen nodig?

C.10.2) 4.3,5.3,7.3, etc.: welke noodzaak is er om de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet te beperken tot 3 meter, maar 4,5 meter toe te staan?

Gaarne vervangen door bouwlaaghoogte vanaf maaiveld.

C.10.3) 7.3 sub b, 12.3, etc. Additionele bouwhoogte voor dakelementen etc.

De afwijking in de hoogte van maar liefst 1,5 meter is aanzienlijk, zeker wanneer vergeleken met de maximale hoogte uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt. Wat is de reden om zo'n relatief grote afwijking mogelijk te maken?

Is in het bezonningsonderzoek rekening gehouden met dakelementen en kroonlijsten van 1,5 meter op dakopbouwen en andersoortige verticale uitbreidingen? Zo nee, op welke wijze kan de gemeente de bewoners van Bezuidenhout garanderen dat met dit ontwerp-bestemmingsplan in alle gevallen voldaan zal worden aan de minimale eisen van de bezonningsnorm van de gemeente Den Haag?

C.10.4)- 17.2 en 17.3 lijken met elkaar in tegenspraak; Gaarne uitleg.

C.10.5) - 21.2.1. sub b. Daar waar een goothoogte is voorgeschreven, is een schuin dakschild verplicht. Komt het de uitstraling van de wijk niet ten goede als bij alle opbouwen op woningen aan de voorzijde een schuin dakschild verplicht is? Het karakter van de wijk kan verdwijnen als overal kille 'hoogbouw' verrijst. Schuine daken aan de voorzijde kunnen het woonkarakter van de wijk nog enigszins in stand houden.

C.10.6) artikel 29.G Algemene Bouwregels

Dit sluit dus uit dat er een dubbele parkeerlaag mag worden gerealiseerd. Gezien de hoge parkeerdruk en de hoge dichtheid van de wijk zou dit wellicht moeten worden opgerekt naar 2 lagen.

C.10.7) artikel 29-L.1

Deze maatvoering gaat over parkeren in openbaar gebied. Voor een stallingsgarage zijn afwijkende afmetingen cf NEN toegestaan. Deze worden nu echter uitgesloten wat een economische manier om parkeerplaatsen te realiseren onder woningen sterk beperkt.

C. 10.8) artikel 32.2.b.1

Gaarne vervangen door: " ..... wordt voorzien binnen de wijk".

C.10.9 ) artikel 32.3.d.

met het eventueel vervallen van de welstand kan dit leiden tot bouwplannen die de sterke structuur met rooilijnen binnen de jaren '30 architectuur niet volgen. Dit zou afbreuk doen aan de kwaliteit van de architectuur /straatwanden

C.10.10 ) 33.1.1

maximale hoogte gebouwen prinses Beatrixlaan is max 72m. Dubbele max?

C.10.11) 33.3.b

Deze toren is ongeveer net zo breed als de toren van tegenoverliggend gebouw. Het lijkt op het eerste gezicht onwenselijk om een schijfvormig gebouw (mbt de beschreven kamstructuur) op deze belangrijke locatie te realiseren

#### Ten aanzien van onderdeel C van de zienswijze merkt het college het volgende op:

*Ad C.10.1) Het opnemen van geluidseisen bij een aan huis gebonden bedrijf of beroep is niet nodig omdat het om bedrijvigheid gaat dat binnen de woonfunctie is toegestaan.*

*Ad C.10.2 ) Gezien het karakter van de wijk is een hoogte van 4 m toegestaan.*

*Algemene opmerkingen.*

*C.10.3) Het betreft een algemene bevoegdheid die normaal in de Algemene Bouwregels, artikel 29 staat opgenomen. De bezonningnorm gaat uit van de maximale dakhoogte, schoorstenen en sierlijsten hebben nauwelijks effect op bezonning van naastgelegen panden.*

*Ad C.10.4) Betreffende regels zijn dubbel. Vanwege geconstateerde grotere, legaal aanwezige kiosken dient art. 17.2 verwijderd te worden.*

*C.10.5) Op basis van het huidige beleid voor dakopbouwen, waarbij een nadere afweging is gemaakt tussen individuele en algemene belangen een schuin dakschild aan de voorzijde niet meer voorgeschreven. De conclusie dat door een extra bebouwingsmogelijkheid van maximaal 3,5 meter spraken zou zijn van kille hoogbouw wordt voor kennisgeving aangenomen.*

*Ad C.10.6) Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld als afwijking op de algemene bouwregel het toe te staan om binnen het bouwvlak twee lagen onder peil te bouwen .*

*Ad C.10.7) Naar aanleiding van de zienswijze wordt voorgesteld art. 29 onder L aan te passen door te vermelden dat het om de buitenruimte dient te gaan.*

*Ad C.10.8) Bij het betreffende artikel 32.2 onder b gaat het om een afwijkingsmogelijkheid waarbij de wijk betrokken kan worden.*

*Ad C.10.9) Betreffend bestemmingsplan is gebaseerd op de huidige wetgeving en beleid. Aan toekomstige wetten, voor zover nog niet geformuleerd en in een daarvoor geëigende procedure verkerend kunnen geen gevolgen worden gegeven.*

*Ad C.10. 10) Betreffend artikel wordt aangepast.*

*Ad C.10.11) Gezien de afdoening van de zienswijze onder Ad Ra 2013.109 is de betreffende wijzigingsbevoegdheid vervallen.*

#### **Algemene opmerkingen**

**Ad 3.**

- D.1) In het bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen wel een functiewijziging mogelijk gemaakt, maar geen herontwikkeling (de huidige bebouwingsgrenzen worden aangehouden.) Als voorbeeld het pand aan de Marialaan/Theresiastraat. Dit zou beperkingen geven bij eventuele nieuwbouw.
- Overige opmerkingen:
- De grens tussen verschillende bouwhoogtes is op de analoge kaart niet duidelijk.
- D.2) Er worden allerlei regels gegeven voor een molen biotoop (Art. 31.3.1) terwijl in het volgende artikel wordt aangegeven dat je er niets van hoeft aan te trekken.
- D.3) Bestaand café/restaurant aan de V. Heutszstraat heeft de bestemming Detailhandel.
- D.4) Het woonhuis op de hoek van de V. Heutszstraat en de Rooseboomstraat heeft een horecabestemming.
- D.5) Door de GD2 bestemming van bebouwing op en rond het Stuyvesantplein kunnen heel wat begane grond woningen worden omgezet in een andere functie. Onder andere de woningen aan de Loudonstraat tussen het Stuyvesantplein en de Sibergstraat en de woningen Juliana van Stolberglaan tussen Hendrik Zwaardcroonstraat en Stuyvesantplein. Wij zien hier het nut niet van in.

- D.6) Veel panden hebben een 'garage' bestemming waar, naar wij aannemen, een garagebedrijf bedoeld wordt.
- D.7) Blz. 34 onderste zin: Onderstaande kaart toont...enz. Wij zien echter geen kaart.
- D.8) 3.4.3.5 onder 1a. Hier staat aangegeven dat er een atoom kelder rijksmonument is. Deze staat bij de lijst monumenten niet genoemd. En wij kunnen deze ook niet bij de rijksmonumentenlijst vinden.
- D.9) De kavel aan de Prins Clauslaan (naast de KB) is recent ingericht afwijkend van het bestemmingsplan. Is het verstandig om de kavel zó gedetailleerd met kantoren te bestemmen (blijkbaar ligt er een bouwplan) als realisatie vermoedelijk nog heel ver weg is?
- D.10) Horeca op de hoek van de Laan van N.O.I. en de Schenkkade heeft geen Horeca-aanduiding.
- Het pand aan de Loudonstraat tegenover het stadsdeelkantoor mist aanduidingen die de apotheek en artspraktijk mogelijk maken.
- D.11) W-3 op de hoek van de Bezuidenhoutseweg en Boslaan mist andere aanduidingen.
- D.12) Pand van Imhoffstraat 16 heeft een kantoor aanduiding maar is een woning.

#### D.13) Locatie Rosenboomschool

De wissel locatie Roosboomstraat 10 is met "M" aangegeven. Deze school is een aantal jaren geleden gekeurd in opdracht van de gemeente en in de rapportage kwalificeerde men deze als niet meer geschikt voor onderwijs. Daarnaast is indertijd met de ontwikkelingen van Mariahoeve in de raad de locatie Rooseboomstraat 10 in de compensatie regeling aangewezen als bouwlocatie. In het bestemmingsplan moet een visie komen over hoe de printplaat van deze school bebouwd gaat worden en de bestemming school/maatschappelijk er af gaat. Het wijkberaad ziet met genoegen woningbouw ter plaatse.

Of haal het "Plan Molensloot" maar weer eens boven tafel en bouwer een nieuwe school. In ieder geval een duidelijke visie over dit gebied.

#### D14) Verkeer en geluid: akoestisch onderzoek

Bij hoofdstuk 5 resultaten beschrijft men het feit dat de geluidsbelasting in aantal gevallen hoger zal liggen dan de "voorkeurgrenswaarde". Bij hoofdstuk 6 conclusie zegt men hierover dat men dan maar ontheffing gaat verlenen. Raar want in plaats van actie om dit tegen te gaan ontheft men dan maar? Graag zien wij de plannen tegemoet om deze voorkeurgrenswaarde weer te halen.

Graag vernemen wij uw reactie op bovenstaande zienswijze. Daarbij moge natuurlijk duidelijk zijn dat wij als Wijkberaad Bezuidenhout, zoals in het verleden regelmatig is gebleken, altijd bereid zijn tot overleg."

#### Ten aanzien van onderdeel D van de zienswijze merkt het college het volgende op:

*Ad D1) Het conserverende karakter van het bestemmingsplan staat niet toe vergaande wijzigingsbevoegdheden op te nemen. Voor de opmerkingen ten aanzien van de analoge plankaart, zie afdoening van de zienswijze onder Ad A1.*

*Ad D2) Afwijken van de regels is een bevoegdheid van het college waarbij eerst advies dient te worden ingewonnen aan de beheerder van de molen.*

*Ad D3) Betreffende aanduiding wordt gewijzigd in Horeca 2.*

*Ad D4) Aanduiding op de Van Heutzstraat / Rooseboomstraat wordt verwijderd.*

*Ad D5) Voor het betreffende straatdeel heeft de overgrote meerderheid van de gebouwen op de begane grond een gemengde functie.*

*Ad D6) In de regels wordt met de aanduiding garage het gebruik van een garagebedrijf bedoeld wordt.*

*Ad D7) De betreffende kaart wordt alsnog opgenomen*

*Ad D8) Zie afdoening zienswijze onder Ad B2, de atoomkelder wordt verwijderd.*

*Ad D9) Voor de betreffende locatie is een bouwvergunning is afgegeven. Eventuele wijziging hiervan kan slechts op initiatief van de eigenaar plaatsvinden..*

*Ad D 10) Aanduiding voor Horeca 1 wordt opgenomen voor het hoekpand Laan van NOI / Schenkkade*

*Ad D 11) Aanduiding Kantoor / Gemengd? opnemen voor hoekpand Bezuidenhoutseweg en Boslaan*

*Ad D12) Voor Imhoffstraat 16 is een Wabo-vergunning in procedure om het als kantoor te gebruiken.*

*Ad D13) Het pand Rosenboomstraat 10 houdt vooralsnog de bestemming 'Maatschappelijk'. Indien het pand daadwerkelijk aan de onderwijsbestemming wordt onttrokken, is woningbouw ter plekke mogelijk door middel van toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure*

*Ad D14) In de betreffende hoofdstukken van het akoestisch onderzoek is het beleid beschreven op grond waarvan, op basis van het wijzigingsplan besloten kan worden hogere grenswaarden te verlenen. Het beleid blijft erop gericht eerst maatregelen te treffen op grond waarvan onder de voorkeurgrenswaarde gebleven kan worden.*

#### Het college acht de zienswijze wat betreft:

Onderdeel A: gegrond voor zover betrekking hebbend op de vermelding in de toelichting van een afnamenorm van bezonningsnorm van 30 – 35 %, dat dakopbouwen bij bebouwing in twee lagen is toegestaan en voor het overige ongegrond

Onderdeel B: gegrond wat betreft de vermelding van monumenten in de toelichting, advies van de regionale brandweer, groen bestemmen van pleinen, toevoegen van recreatieve functie aan de Schenk en de wijzigingsbevoegdheid van het Koninklijk conservatorium. Voor het overige ongegrond.

Onderdeel C: gegrond wat betreft het bouwen van twee lagen onder maaiveld binnen het bouwvlak, tekstuele opmerkingen en voor het overige ongegrond.

Onderdeel D: gegrond wat betreft wat betreft enkele aanduidingen op de plankaart, een aanpassing in de toelichting en voor het overige ongegrond.

Ra 2013.259

\_\_\_\_\_ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bezuiden hout-Oost, dat op 15 maart ter inzage is gelegd. Onze zienswijze heeft met name betrekking op de verruimde mogelijkheden voor het aanbrengen van dakopbouwen.

Bij het bekijken van de plankaart, valt op dat het betrokken gebied een classificatie van W-2 heeft gekregen. Volgens art 22 op blz. 70 van het ontwerpbestemmingsplan betekent dit dat de bestaande bebouwing uit 2 woonlagen bestaat, waarbij d.m.v. dakopbouw een derde woonlaag kan worden gecreëerd. Deze situatie komt niet overeen met de werkelijke situatie: de bestaande bebouwing bestaat uit 3 woonlagen. De uitgangspunten voor het plaatsen van dakgebouwen in dit gebied zijn dan ook onjuist. We geven u daarom dringend in overweging om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de bouw van dakopbouwen in dit gebied niet toe te staan.

Los van dit algemene punt, geven wij nog meer in het bijzonder, onze visie op de volgende punten. Met het mogelijk maken van het plaatsen van dakopbouwen, wil de Gemeente invulling geven aan de wens om de bebouwing verder te verdichten. De gemeente constateert zelf in het ontwerpbestemmingsplan dat "de vele meergezinswoningen in een hoge dichtheid de wijk tot een stedelijk milieu maken". Het is echter de vraag welke bijdrage dakopbouwen kunnen leveren. Slechts een zeer klein deel van de bewoners van Bezuidenhout-Oost zal daarvan kunnen profiteren, terwijl een veel groter deel daarvan de nadelen zal ondervinden (uitgaande van gemiddeld 3 woonlagen, zal slechts een derde van de bewoners in beginsel in aanmerking komen, terwijl 2/3 van de bewoners er in enigerlei vorm hinder van ondervindt.

Het is geen optie voor jonge gezinnen of ouderen in verband met de toegankelijkheid tot de bovenste verdieping. Wij vrezen veel eerder dat mn speculanten van deze mogelijkheid gebruik zullen maken. Verdichting door toename van alleen het woonoppervlak zal leiden tot meer bewoners per vierkante meter, zonder dat voorzieningen, zoals bijvoorbeeld voor het parkeren van auto's, daar op aangepast worden. In een oude wijk als Bezuidenhout-Oost, met in het algemeen smalle straten, weinig groenvoorzieningen en een relatief hoge bebouwing, zullen de effecten van het plaatsen van dakopbouwen op het woongenot aanzienlijk zijn. Het is mogelijk dat de gebouwen bijna 35% hoger worden. De effecten ervan zijn nu gemeten door een bezonningsonderzoek; verder zijn meegenomen de invloed van straatbreedte, binnenterreinen en ensemblewaarde. Maar het lijkt erop dat het bezonningseffect de doorslag heeft gegeven. Het effect op ruimtelijk gevoel, privacy e.d., zijn onvoldoende terug te vinden in de afweging die is gemaakt. Wij zijn van mening dat de generieke benadering van dakopbouwen waar nu voor gekozen is in het bestemmingsplan, op geen enkele wijze recht doet aan de negatieve effecten die voor de overige bewoners optreden. Wij vinden dan ook dat in alle gevallen een volledige toetsing aan alle criteria moeten krijgen.

Naast de effecten voor directbetrokkenen, dreigt ook het risico van verrommeling van de wijk als geheel. Niet iedere bewoner van een bovenverdieping zal immers gebruik maken van de mogelijkheid om een dakopbouw te plaatsen. Dat betekent dat in een straat, sommige huizen wel en andere weer geen dakopbouw zullen hebben. Indien in sommige straten wél dakopbouwen zouden worden toegestaan, stellen wij het op prijs als zo iets op uniforme wijze plaatsvindt. Hoewel de esthetische kant in eerste instantie het domein is van de Welstandscommissie, zou ook het bestemmingsplan hiervoor de nodige aanknopingspunten moeten bevatten.

In het ontwerp-bestemmingsplan ontbreekt een analyse van de technische risico's van het plaatsen van dakopbouwen. Het is niet uit te sluiten dat zich zettingsverschillen zullen voordoen tussen woningen met en zonder dakopbouw, waardoor schade kan ontstaan aan de naast gelegen huizen.

Tot slot willen wij ook een opmerking maken over onze eigen situatie. Wij zijn bewoners van de Carel Reinierszkade, tussen de Bezuidenhoutseweg en het De Eerensplein. Dit eerste deel van de kade bestaat uit enkele herenhuizen, gevolgd door 10 huizen en een aantal parterre woningen met dubbele bovenhuizen. In tegenstelling tot het tweede en derde deel van de Reinierszkade, bestaat ons deel niet

uit portiekwoningen. De afstand tussen de huizen van dit eerste deel en de achterburen aan de Cornelis vd Lijnstraat (tussen nrs 8 en 54) is slechts 16 meter. Wij zitten daarmee dicht op de achterburen dan de overige stukken van de Reinierszkade en de C v.d Lijnstraat, waar die afstand ca 23 meter is. Het spreekt voor zich dat het verhogen van de bebouwing met ca 30% een aanzienlijk effect heeft op de leefbaarheid. Nu al hebben wij het gevoel dat wij dicht op de achterburen zitten, maar dat claustrofobisch gevoel zal aanzienlijk worden vergroot als er een dakopbouw wordt geplaatst. Het is natuurlijk prachtig om de bezonning op te meten op de achtergevel, maar dat zegt nog niets over de tuinen. Die verliezen zoveel licht dat de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk zullen worden ingeperkt. Ook moet worden gevreesd dat de geluidsoverlast (door weerkaatsing tegen de hoge wanden) zal toenemen. Het is duidelijk dat de diepte van de binnenterreinen onvoldoende is meegenomen in de afweging om dakopbouwen toe te staan. Daarom verzoeken wij u om in ieder geval, de mogelijkheid voor het plaatsen van dakopbouwen in het deel C. vd Lijnstraat tussen de nrs. 8 en 54 in heroverweging te nemen.

Het ontwerpbestemmingplan zet ook de deur open om dakopbouwen te plaatsen op de Carel Reinierszkade. Ook daar plaatsen wij vraagtekens bij. In het ontwerpbestemmingsplan (par 2.3.1.3) wordt over de Reinierszkade het volgende gezegd: (blz 12)

*In het Monumenteninventarisatieproject zijn aan de volgende elementen een bijzondere kwaliteit toegekend: de architectuur langs de Carel Reinierszkade in relatie met de groenaanleg en het water (plan Molensloot);*

In paragraaf 3.2.1 (Cultuur-historische waarde) wordt daarover het volgende gezegd: "In het plangebied is slechts op een aantal plekken sprake van beeldbepalende bebouwing met een hoge ensemble waarde. Deze bebouwing is op het MIP aangegeven en zal in het bestemmingsplan als zodanig worden beschermd". Het is dan ook volstrekt onbegrijpelijk dat de Gemeente toestaat dat de specifieke architectuur [REDACTED], lid en promotor van de Stijlgroep) en het ensemble karakter van kade en tegenoverliggend groen, wordt aangetast door het plaatsen van dakopbouwen. De kade is zichtbaar vanaf Vlaskamp en de Bezuidenhoutseweg en biedt nu een gave aanblik. Tot onze grote verontrusting is op de hoek van de Reinierszkade en het De Eerensplein al een dakopbouw in aanbouw. Het doet afbraak aan het gave en strakke karakter van de kade. Het laat zich raden hoe de kade er uit ziet als op sommige plaatsen wel en andere weer niet dakopbouwen verrijzen, die bovendien in vorm nog van elkaar kunnen verschillen. Door het uniforme karakter van de bebouwing, dient de kade als één gebouw te worden beschouwd. De plaatsing van een dakopbouw schaadt dat geheel. Met het oog op het bovenstaande, verzoeken wij u om het plaatsen van dakopbouwen op de Carel Reinierszkade niet toe te staan. Mocht u dit bezwaar niet willen honoreren, dan verzoeken wij u in ieder geval, de bouwvlakken zodanig aan te passen dat het bouwen van dakopbouwen aan de straatkant, niet is toegestaan.

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder Ad Ra 2013.225 onderwerp 'Dakopbouwen'*

Het college acht de zienswijze wat betreft bestaande bebouwing in twee lagen zoals genoemd in paragraaf 5.4.2 onder artikel 22, gegrond en voor het overige ongegrond.

Ra.2013. 264 [REDACTED]

[REDACTED] hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

Wij zijn de eigenaren van de woning aan de Carel Reinierszkade [nr] in Den Haag.

Hierbij ontvangt u onze bezwaren / zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost, dat op 15 maart ter inzage is gelegd. Onze bezwaren hebben met name betrekking op de verruimde mogelijkheden voor het aanbrengen van dakopbouwen. Deze bezwaren worden hieronder puntsgewijs aan de hand van de tekst van het Ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

1) Tekst Toelichting Ontwerpbestemmingsplan, Hoofdstuk 2.3.1.3, blz. 12:

'Het bebouwingsbeeld in Bezuidenhout-oost wordt bepaald door in de jaren 20-40 gebouwde portieketagewoningen in drie lagen met een plat dak. De architectuur is een versoberde vorm van de Nieuwe Haagse School met horizontale accenten, zoals betonnen dorpels en luifels en overstekende daklijsten, die in het geval van uitspringende woontraveën het licht golvende gevelbeeld accentueren. In het Monumenteninventarisatieproject is een bijzondere kwaliteit toegekend aan de architectuur langs de Carel Reinierszkade in relatie met de groenaanleg en het water (plan Molensloot);'

Bezwaar:

het huidige uniforme en strakke karakter van het als 1 geheel ontworpen en gebouwde bouwblok zal met het toestaan van individuele dakopbouwen als 4e bouwlaag aangetast worden en een risico op een

rommelige aanblik geven. De reeds gerealiseerde dakopbouw in de Cornelis van de Lijnstraat laat al een detaillering zien met moderne 'opnieuw verbeterde hollandse' betonnen eind pannen, die ernstig afbreuk doet aan de bijzondere - monumentaalachtige - bestaande architectuur.

2) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 2.3.2, blz. 14:

'De bodem opbouw bestaat voor het overgrote deel uit veen op klei en veen op zand.'

Bezwaar:

De huidige bebouwing toont al lichte scheurvorming. Extra constructieve belastingen zullen altijd extra zetting opleveren, waarbij als de ene woning wel en de andere geen dakopbouw krijgt, er tussen deze woningen onderling ook nog zettingsverschillen zullen optreden, met extra scheurvorming ten gevolge. Indien het zo is dat de dakopbouw alleen boven de gedeeltelijke derde bouwlaag komt, vindt er ook nog een asymmetrische belasting in lengte richting plaats.

3) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk, 2.4.3. blz. 16:

'De ligging aan het Haagse Bos is een belangrijke kwaliteit van het wonen in Bezuidenhout. Voor wat betreft het oostelijk deel geldt dat ook voor de ligging aan de groene zone met parkje, sport- en recreatiecentrum Overbosch en de sportterreinen in Mariahoeve en de volkstuinten aan de zuidoostzijde. In de buurt zelf is het buurtgroen vrij spaarzaam aanwezig. Met name Bezuidenhout-oost is nogal stenig.'

Bezwaar:

De toegestane dakopbouwen zullen het karakter nog meer stenig maken.

4) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 3.3.2, blz. 25:

'Onder de bescherming van de cultuurhistorische hoofdstructuur als provinciaal belang valt de bescherming van traditionele molens met daarbij behorende vrijwaringszones om de vrije windvang voldoende te garanderen (molenbiotoop). Voor het onderhavige bestemmingsplan is daarbij de binnen het plangebied gelegen 'Nieuwe Veenmolen' (IJsclubweg 111) van belang. De vrijwaringzone van deze molen valt voor een groot deel binnen het onderhavige plan gebied. De 'molenbiotoop inventarisatie Zuid Holland 2010' geeft informatie over de windhinder vanwege objecten in de omgeving van de betreffende molens. Hieruit blijkt dat de windvang van de molen ernstig gehinderd wordt vanuit alle richtingen. In het gedeelte van de vrijwaringszone gelegen in bestemmingsplan Bezuidenhout staan in de jaren 20-40 van de vorige eeuw gebouwde portieketagewoningen in 3 lagen met een plat dak. Ook maakt het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Bezuidenhout-Midden' een extra dakopbouw bij recht mogelijk. Er staan ook veel hoge bomen, die hinder veroorzaken. Volledige uitvoering van de voorwaarden zoals geformuleerd in de molen biotoop inventarisatie, is in een stedelijke situatie niet altijd mogelijk.'

Bezwaar:

Omdat er al hoge bomen staan zou er ook geen bezwaar meer zijn tegen dakopbouwen? Dit lijkt een oneigenlijke redenering te zijn, vooral omdat hoge bomen er ook niet voor de eeuwigheid staan. Bovendien zorgen dakopbouwen voor nog minder windvang voor de molen en verstoren in die zin nog meer de molen biotoop.

5) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk, 3.3.4.1, blz. 29:

'De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting. In de structuurvisie wordt de Wêreldstad aan Zee vorm gegeven door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan).'

Bezwaar:

De vraag blijft of met het toevoegen van dakopbouwen de groei van het aantal bewoners wordt opgevangen. Komen er dan grotere gezinnen te wonen of is het de bedoeling de panden te splitsen? Dit laatste is in het geval van de eengezinstussenvoningen qua indeling zo goed als onmogelijk. Wij spreken dan ook dat het toestaan van dakopbouwen, zeker als 4e bouwlaag in onze straat, bevorderend zal zijn voor de verwachte (maar nog onzekere) verdichting.

6) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 3.3.4.2, blz. 29:

'De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De agenda is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken. De Haagse Verdichting houdt voor Bezuidenhout in dat invulling wordt gegeven aan:

- optoppen (dakopbouwen en minimaal vijf bouwlagen);
- verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen;
- functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw);
- dubbel grondgebruik.

Verdichting kan plaatsvinden door dakopbouwen op de bestaande woongebouwen toe te staan.

Zodoende kunnen zittende bewoners gebonden worden aan de wijk en wordt een alternatief voor het verhuizen naar een andere wijk geboden. Een dakopbouw levert een bijdrage aan de binnenstedelijke verdichting op door toevoeging van bouwvolume daar waar dat wenselijk, mogelijk en



verantwoord is. In dit bestemmingsplan is een regeling voor dakopbouw opgenomen. In Hoofdstuk 5 Planbeschrijving worden de totstandkoming van en de regeling zelf nader toegelicht. Er wordt aangegeven waar wel en waar geen dakopbouwen zijn toegestaan.'

Bezwaar:

Hoe wordt het begrip stedelijke kwaliteit gedefinieerd? Het is daarom ook niet duidelijk op welke wijze de dakopbouwen een hogere stedelijke kwaliteit geven. De achtergevels staan al relatief kort op elkaar in verhouding tot de bestaande bouwhoogte van de gesloten bouwblokken en zullen met de dakopbouwen nog hoger worden. Het karakter van het binnengebied wordt meer ingesloten en benauwend. De tuinen krijgen minder, tot zelfs geen zonlicht in de winter. Er is ook geen toelichting waarom het uitgangspunt van de genoemde 2 uur zon in de achtertuin voldoende zou zijn.

7) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 3.4.1.2, blz. 33:

'Het parkeren en stallen van auto's neemt een belangrijke plaats in binnen het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. In de nota "Parkeerkader Den Haag 2010-2020" is het algemene parkeerbeleid vastgelegd. Dit beleid gaat vooral over het faciliteren van de parkeerbehoefte en het benutten van schaarse ruimte maar moet ook automobilisten prikkelen om meer met het openbaar vervoer te reizen of de fiets te pakken. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate parkeervoorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties maar ook voor locaties die veel bezoekers trekken. Behalve de noodzaak tot de verdeling van schaarse (openbare) parkeergelegenheid in een aantal gebieden in de stad, zijn mobiliteitsoverwegingen gericht op het streven naar een bereikbare en leefbare (woon)omgeving voor de gemeente aanleiding tot het stellen van parkeereisen bij nieuwe ontwikkelingen. De uitwerking van de kadernota is opgenomen in de Ontwerpnota "Parkeernormen Den Haag". Daarin herzielt de gemeente Den Haag de parkeernormen die in 1992 zijn vastgelegd en wordt tevens het toetsingskader beschreven. Bij nieuw- en verbouwplannen wordt aan de hand van parkeernormen eerst de parkeerbehoefte berekend. Vervolgens wordt onder andere gekeken naar de parkeerdruk en eventuele beschikbare parkeerruimte in de omgeving, de loopafstanden en uitwisselbaarheid van parkeerplaatsen ten behoeve van de functies in het (bouw)plan. Aan de hand daarvan wordt vastgesteld hoeveel parkeerplekken de projectontwikkelaar of initiatiefnemer op eigen terrein moet realiseren binnen het bouwplan.

Bij woningbouw is het gemiddelde autobezit uitgangspunt voor de hoogte van de parkeernorm. Het gemiddelde autobezit hangt af van de oppervlakte van de woning, de plek in de stad en het type woning.

Voor kantoren, bedrijven en voorzieningen zijn vooral de functie van het gebouw en de bereikbaarheid bepalend voor de parkeernorm.

In de buurt van OV-knooppunten geldt daarom 3 een lagere norm dan op plekken die minder goed bereikbaar zijn met de fiets of het openbaar vervoer. De parkeernormen worden uitgedrukt in het aantal parkeerplaatsen per woning of in het aantal parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij de overige functies. Met de inwerkingtreding van de Wro zijn de stedenbouwkundige regels in de gemeentelijke bouwverordening niet langer van kracht. De parkeernormen en het toepassingskader zijn daarom in dit bestemmingsplan opgenomen.

In de gebruiksregels van de voorschriften is het verder mogelijk om de parkeernormen en/of het toepassingskader te wijzigen indien daar aanleiding toe bestaat en er een bestuurlijk besluit aan ten grondslag ligt.'

Bezwaar:

Met de stedelijke verdichting zal de oppervlakte van de woningen wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd n.a.v. de stedelijke verdichting.

8) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 3.4.2, blz. 34:

'Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO<sub>2</sub>-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.'

Bezwaar:

Het huidige uniforme dak geeft een maximaal dakoppervlak voor benutting van toepassing opwekking van duurzame energie. De mogelijkheid van dakopbouwen zal leiden tot slagschaduw bij de panden die geen dakopbouw realiseren, waardoor het rendement van opwekking van duurzame energie minder zal zijn.

9) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 3.4.6.3 Spelen, blz. 41:

'In 2008 heeft de gemeenteraad de nota Spelen in de Stad vastgesteld. Het vertolkt de ambitie van de gemeente om in de stad een goed aanbod te bieden aan speellocaties voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijden. Zowel kwantiteit als kwaliteit speelt daarbij een rol. Landelijk is het gebruikelijk om bij speelbeleid uit te gaan van een driedeling: kinderen van 0 tot 6 jaar, jeugd van 7 tot 12 jaar, en jongeren van 13 tot 18 jaar. De actieradius van deze leeftijdscategorieën verschilt. Jongere kinderen worden geacht zich zelfstandig minder ver te kunnen verplaatsen dan oudere. Onderstaande tabel geeft invulling aan de nieuwe richtlijn:

Leeftijdscategorie aantal kinderen per speelplek actieradius speeloppervlakte

0 tot 6 jaar 50 tot 75 kinderen 150 meter 200 m2  
7 tot 12 jaar 75 tot 100 kinderen 500 meter 500 m2  
13 tot 18 jaar 100 tot 125 kinderen 1.000 meter 750 m2

Bij nieuwe woningbouwlocaties dient in principe de richtlijn van 3% aan openbare speelruimte te worden gehanteerd in relatie tot het 'uitgeefbaar' gebied. Groenvoorzieningen die ook als informele speel- en/of recreatie ruimte kunnen fungeren, worden hierin meegeteld. In dit bestemmingsplan worden in de bestemmingen Groen speelvoorzieningen toegestaan.'

Bezwaar:

Er wordt niet toegelicht of de toename van het aantal kinderen wel of niet gaat leiden tot een wijziging in de hoeveelheid speeloppervlakte. Wellicht zal een stedelijke verdichting leiden tot een groter aantal kinderen.

10) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 5.1, blz. 57:

'De bouwhoogten worden op twee verschillende wijze vastgelegd. Indien de bebouwing met een plat dak is uitgerust wordt de maximale gemeten hoogte aangegeven ook indien een gedeelte van de bovenste verdieping niet het hele dakvlak beslaat (zie figuur). Indien de bebouwing aan de voorzijde voorzien is van een of meerdere goten, wordt de bouwhoogten weergegeven met een aanduiding "goot- en maximale hoogte".

In het nieuwe plan wordt dit schema niet meer toegepast maar wordt op de plankaart en in de regels aangegeven wat gebouwd mag worden. De mogelijkheid van het bouwen van dakopbouwen e.d. wordt, op de tweelaagse bebouwing al of niet voorzien van een kap, veelal mogelijk gemaakt.

Bovendien mag op een gedeeltelijke drielaagse bebouwing het resterende dakvlak ook voor het grootste deel bebouwd worden.'

Bezwaar:

Bovenstaande geeft aan dat een dakopbouw alleen is toegestaan op 2-laagse bebouwing en op het resterende vlak bij gedeeltelijke 3-laagse bebouwing. Er mag dan dus niet zoals de plankaart aangeeft een 4e bouwlaag gerealiseerd worden.

11) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 5.2.7.2, blz. 62:

'De straten in het deel van Bezuidenhout ten oosten van de laan van Nieuw Oost Indië hebben nagenoeg allemaal een profiel van minimaal 12 meter breedte en een bouwhoogte tot 11 meter. In deze straten is stedenbouwkundig bezien, een bebouwingshoogte van 9 meter tot 12 meter toelaatbaar. Afhankelijk van de bezonning wordt uitgegaan, dat in principe alle woningen met een plak dak van drie bouwlagen of minder in aanmerking komen voor een dakopbouw.'

Bezwaar:

Bovenstaande principe gaat niet op voor het gesloten bouwblok van de Cornelis van Lijnstraat en de Carel Reinierszkade omdat daar al 3 bouwlagen aanwezig zijn en de aanwezige bouwhoogte al 10 en 11 meter is. Het is niet mogelijk verblijfsruimten te creëren binnen een hoogte van  $12-10=2$  meter. Hooguit zouden de resterende vlakken van de gedeeltelijke drielaags bebouwing, bebouwd kunnen worden.

12) Tekst Toelichting Ontwerp bestemmingsplan, Hoofdstuk 5.4.2, blz. 70:

'Artikel 22 Wonen -2

De bestemming 'Wonen - 2' is toegekend aan portiek- en appartementswoningen. Deze bestemming kent tevens een regeling voor aan- en bijgebouwen. In een aantal straten is de 'specifieke bouwaanduiding-dakopbouw' opgenomen.

Op panden met deze aanduiding mag een dakopbouw van maximaal 3,5 meter hoog gerealiseerd worden. Het betreft allemaal bebouwing in twee lagen met een plat dak, waarop middels een dakopbouw een derde laag mogelijk wordt gemaakt. Op de plankaart is op een aantal plaatsen een aanduiding voor een afwijkende functie als bedrijven, detailhandel en horeca opgenomen.'

Bezwaar:

De plankaart geeft de aanduiding Wonen-2 aan waar 3 laagse bebouwing aanwezig is. Dit is een inhoudelijke foute weergave van de plankaart.

Wij verzoeken u het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan bovengenoemde gemotiveerde bezwaren in deze zienswijze. Met name verzoeken wij de thans in het Ontwerp bestemmingsplan toegestane dakopbouwen als 4e bouwlaag, in het bijzonder in onze straat - te annuleren."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Verwezen wordt naar ~~weerlegging van de zienswijze onder Ad Ra 2013.225~~ **onderwerp 'Dakopbouwen'.**

*De constructie van de woning heeft betrekking op aspecten die aan de orde komen bij een omgevingsvergunning (om te bouwen). In het invloedsgebied van de molenbiotoop geldt dat slechts met ontheffing van het bevoegd gezag en na advies van beheerder van de molen een dakopbouw gerealiseerd kan worden. Hoog opgaande beplanting in de omgeving van de nieuwe Veenmolen lijkt weliswaar ruimtelijk relevant maar kan juridisch planologisch niet worden gehandhaafd. De*

*bouwhoogte van gemiddeld 3 tot 5 bouwlagen in het Bezuidenhout zullen in de regel geen schaduw ondervinden aan de zonzijde evenmin als dit nieuwe dakopbouwen betreft. In de hiervoor geldende bestemmingsplanen zijn reeds dakopbouwen mogelijk. Naar verwachting zal het nieuwe bestemmingsplan de samenstelling van gezinnen niet veranderen op grond waarvan rekening zou moeten worden gehouden met extra speelvoorzieningen in de wijk.*

Het college acht de zienswijze wat betreft bestaande bebouwing in twee lagen zoals genoemd in paragraaf 5.4.2 onder artikel 22, gegrond en voor het overige ongegrond.

Ra 2013.273                      Hoogheemraadschap van Delfland

Namens het Hoogheemraadschap van Delfland is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de ter inzage ligging van ontwerpbestemmingsplan Bezuidenhout toegezonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 15 maart tot en met 25 april ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- Waterkeringen

De weergave van de waterkering is ter plaatse van de Bezuidenhoutseweg / Carel Reinierskade en ter plaatse van het Prinses Margrietplantsoen / Utrechtsebaan niet conform de Legger Regionale keringen. Wij verzoeken u dit aan te passen. Hiertoe zullen wij u een digitaal bestand sturen van dit plangebied met de ligging van de regionale keringen.

- Waterkwantiteit

Gezien de uitkomsten van de Doorstroomstudie Den Haag is het van belang kansen te benutten waarmee water langer kan worden vastgehouden en/of kan worden geborgen in het stedelijk gebied. Mede daarom verzoeken wij u om in de Toelichting op blz. 48 de volgende tekst uit de

Waterbergingsvisie Den Haag (deel Samenvatting, blz. 27) op te nemen:

"Bij toekomstige ontwikkelingen moet voldaan worden aan de waterbergingsnormen. De gemeente Den Haag houdt in toekomstige plannen rekening met alle wateraspecten: waterkwantiteit - kwaliteit, -keringen en riolering. Bij herinrichting, stedelijke vernieuwing of nieuwbouw zullen alle mogelijke kansen voor het bergen van extra water -op basis van nieuw inzichten in het waterbeheer- worden benut in de planvorming, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een robuust watersysteem.

Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging worden gerealiseerd." De aanduiding van het gemaal bij het IJclubpad is overbodig, er bevindt zich daar geen gemaal van Delfland. (Dit is in afwijking van onze reactie in het kader van het vooroverleg. )”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Op de ontwerp-plankaart van het onderhavige bestemmingsplan staat de waterkering conform de door het Hoogheemraadschap toegestuurde gegevens opgenomen. Van het Hoogheemraadschap is inmiddels een gewijzigde waterkering ontvangen wat op de plankaart zal worden aangepast. De voorgestelde wijziging over de waterkwantiteit zal in de toelichting worden opgenomen en het gemaal zal van de plankaart worden verwijderd.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond.

Ra.2013.274                      [REDACTED]

[REDACTED] heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Bij het lezen van het bestemmingsplan Bezuidenhout is me opgevallen dat de hoogte van de gebouwen die op het KPN terrein aan de Prinses Beatrixlaan gebouwd mogen worden 70 m hoog is. Dat zou betekenen dat het Koningin Sophiepark erachter flinke periodes van de dag in de schaduw komt te zitten. Vooral in het voor-en najaar als de zon nog laag staat. En dat is nou precies de tijd dat families met hun kinderen naar buiten willen om in het park van de prille zon te genieten. Ook in onze tuin (en alle anderen tuinen rond het park) verdwijnt de avondzon. Door de hoogte van deze gebouwen te beperken tot ca. 50 m kan dat voorkomen worden. Dat lijkt me dus een goed idee!”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*De betreffende mogelijk om het zo genaamde ‘KPN- terrein’ te bebouwen is middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Deze mogelijkheid is overgenomen uit het hiervoor geldende bestemmingsplan voor dat gebied, het bestemmingsplan Bezuidenhout-Midden, 8<sup>e</sup> herziening (Beatrixkwartier II). Het gaat dus om een bestaande ontwikkelingsmogelijkheid.*

*De hoogte van 70 meter bevindt zich aan de Prinses Beatrixlaan in de strook tussen de Prinses Beatrixlaan en het 47 meter hoge bestaande gebouw van KPN. De hoogte is zodanig gekozen dat deze*

*binnen de lijn valt van de hoek die het 50 meter hoge gebouw maakt met de Louise Henriettestraat. Het Koningin Sophiepark ondervindt door de hoogte van 70 meter niet meer schaduwwerking dan in de huidige situatie met het hoge KPN gebouw.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra.2013. 275

Namens Booster Juice, Bij Mauce en BLT hebben [REDACTED] de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Bij het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout maken wij namens een groot aantal horeca ondernemers bezwaar tegen de voorgenomen plannen om de mogelijkheden voor horeca in het algemeen, te vereenvoudigen, onder te brengen in een andere bestemming of in het gebied in en rondom de Theresiastraat uit te breiden.

Met name in dit winkelgebied zijn reeds vele, zo niet teveel horecavestigingen aanwezig. Deze straten zijn reeds voorzien van een ruime variatie van soorten horeca: snackbars, broodjeszaken, restaurants, cafés en lunchrooms. Verder zijn in de woonstraten zelf ook al redelijk veel horecavestigingen aanwezig.

Ter bescherming van de huidige horeca ondernemers in dit gebied en het scheppen en behouden van enig economisch bestaansrecht voor deze groep, is het niet toelaatbaar dat er op deze locatie meerdere mogelijkheden geboden gaan worden. Er moet meer rekening gehouden worden met de belangen van de huidige ondernemers. Veel varkens maken de spoeling dun.

Teveel competitie is een garantie voor vermindering van de kwaliteit van de geleverde producten. Het zal zeker bij een ondernemer uit de lengte of uit de breedte moeten komen. Teveel competitie zal voor diverse ondernemers de kans van overleven minimaliseren of zelfs ontnemen.

Ook is er sprake van oneerlijke concurrentie en een ernstige benadeling van de huidige ondernemer.

Daar waar de hoge huisvestingslasten voor de huidige ondernemers gebaseerd zijn op een destijds speciaal afgegeven toestemming, zullen de huisvestingslasten voor toekomstige ondernemers vele malen lager worden.

Het wordt voor de nieuwe ondernemer een stuk eenvoudiger en voordeliger, aangezien er minder beperkingen zijn en er ineens veel meer keuze is.

Wij verzoeken u om het voorgenomen plan te herzien en de procedure voor het toestaan van horecagelegenheden in het betreffende gebied nogmaals onder de loep te nemen en te verscherpen.

Wij behouden ons nadrukkelijk het recht voor, dit bezwaarschrift nadien te wijzigen of aan te vullen.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Het horecabeleid van de gemeente gaat er van uit dat zich in de winkelgebieden genoemd in de Detailhandelsmonitor 30% ‘lichte’ horeca vestigingen mogen bevinden in vestigingen die vallen onder detailhandel, dienstverlening en horeca. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande horeca-categorieën binnen dat gebied. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming ‘Gemengd -1 conform dit beleid in maximaal 30% van het aantal detailhandel-, dienstverlening- en horeca vestigingen die zich in het plangebied in de Theresiastraat en Laan van Nieuw Oost Indië bevinden ‘lichte’ horeca toegestaan.*

*In het betreffende gebied, binnen de bestemming ‘Gemengd 1’ zijn 70 vestigingen aanwezig waarvan er 60 vestigingen zijn die gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening of horeca. Op grond van het beleid is het dus voor 18 vestigingen lichte horeca toegestaan.*

*In het gebied zijn reeds 11 horecavestigingen aanwezig. Dit betekent dat er nog maximaal 7 Horecabedrijven in de categorie licht zich binnen de bestemming ‘Gemengd-1’ mogen vestigen.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra.2013. 276

Subway, Restaurant ONZ/TABASCO en La Cantina

Namens Subway, Restaurant ONZ/TABASCO en La Cantina hebben F. Breedveld, I. Verkouteren en M. Prezzavento volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Bij het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout maken wij namens een groot aantal horeca ondernemers bezwaar tegen de voorgenomen plannen om de mogelijkheden voor horeca in het algemeen, te vereenvoudigen, onder te brengen in een andere bestemming of in het gebied in en rondom de Theresiastraat uit te breiden.

Met name in dit winkelgebied zijn reeds vele, zo niet teveel horecavestigingen aanwezig. Deze straten zijn reeds voorzien van een ruime variatie van soorten horeca: snackbars, broodjeszaken, restaurants, cafés en lunchrooms. Verder zijn in de woonstraten zelf ook al redelijk veel horecavestigingen aanwezig.



Ter bescherming van de huidige horeca ondernemers in dit gebied en het scheppen en behouden van enig economisch bestaansrecht voor deze groep, is het niet toelaatbaar dat er op deze locatie meerdere mogelijkheden geboden gaan worden. Er moet meer rekening gehouden worden met de belangen van de huidige ondernemers. Veel varkens maken de spoeling dun.

Teveel competitie is een garantie voor vermindering van de kwaliteit van de geleverde producten. Het zal zeker bij een ondernemer uit de lengte of uit de breedte moeten komen. Teveel competitie zal voor diverse ondernemers de kans van overleven minimaliseren of zelfs ontnemen.

Ook is er sprake van oneerlijke concurrentie en een ernstige benadeling van de huidige ondernemer. Daar waar de hoge huisvestingslasten voor de huidige ondernemers gebaseerd zijn op een destijds speciaal afgegeven toestemming, zullen de huisvestingslasten voor toekomstige ondernemers vele malen lager worden.

Het wordt voor de nieuwe ondernemer een stuk eenvoudiger en voordeliger, aangezien er minder beperkingen zijn en er ineens veel meer keuze is.

Wij verzoeken u om het voorgenomen plan te herzien en de procedure voor het toestaan van

horecagelegenheden in het betreffende gebied nogmaals onder de loep te nemen en te verscherpen.

Wij behouden ons nadrukkelijk het recht voor, dit bezwaarschrift nadien te wijzigen of aan te vullen."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Zie de beantwoording van de zienswijze onder RA 2013.275*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra.2013. 277

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Hierbij wil ik u graag verzoeken om bij het bestemmingsplan van Bezuidenhout met het volgende rekening te houden en mee te nemen in de toekomstige plannen voor verdere ontwikkeling van de wijk Bezuidenhout.

Ik zou graag een voorstel willen voordragen die de leefbaarheid van de mensen die wonen op de Schenkade tussen de Laan van NOI en de Prinses Beatrixlaan sterk zal verbeteren en voor de rest van de wijk het gebruik van de groenvoorziening zal verbeteren rond de Schenk. Tevens zal het de veiligheid voor de fietsers en schoolgaande kinderen met hun ouders rond de Liduina en de HSV school verbeteren en zal het verkeer richting de Utrechtsebaan hierdoor geen hinder ondervangen dus voor een betere doorstroom zorgen.

Het voorstel is om de doorgaande weg richting de Utrechtsebaan vanaf de Laan van NOI naar de andere zijde van de Schenk te verplaatsen en dan de huidige weg richting de Utrechtsebaan af te sluiten ter hoogte van de Laan van NOI, voor een uitgebreide uitleg en toelichting zie bijlage. Deze weg zou dan alleen nog bestemmingsverkeer/bewonersverkeer en fietsers bedienen waardoor er meer van de groenvoorziening en de straat kan worden gebruikt door de bewoners van de wijk.

Ik hoop dat u dit voorstel zou kunnen omarmen en mocht u een nadere toelichting willen ontvangen dan ben ik gaarne bereid deze te geven."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Gezien de noodzaak van actualisering van het plangebied en omdat herinrichting momenteel economische niet uitvoerbaar is, kan onderhavig bestemmingsplan niet voorzien in een herinrichting van de verkeerstromen van de rijbanen langs de Schenk. Daarbij blijkt dat gezien de verkeersstroom die nu dagelijks aan beide zijden van de Schenk gaat, het verkeerstechnisch moeilijk uitvoerbaar zal zijn om al het verkeer aan de kantoorzijde van de Schenk plaats te laten vinden.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

Ra 2013.278

Provincie Zuid-Holland

Namens de provincie Zuid-Holland heeft                      de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Wij maken van de gelegenheid gebruik om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie liggende ontwerp bestemmingsplan van uw gemeente. De zienswijzen hebben betrekking op: Externe veiligheid, Economische Zaken en Cultuur.

Ter motivering merken wij het volgende op:

Milieu

Externe veiligheid

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Utrechtsebaan is er in de bestaande situatie al sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico en neemt deze overschrijding verder toe als gevolg van de ontwikkelingen die middels een drietal

wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt. In de verantwoording van het groepsrisico wordt nog onvoldoende aannemelijk gemaakt dat op termijn wordt voldaan aan de oriëntatiewaarde. Het plan is dan ook strijdig met provinciaal ruimtelijk belang voor zover deze betrekking heeft op het groepsrisico.

Ter nadere toelichting:

Zowel ten aanzien van de conserverende delen van het bestemmingsplan als ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden ontbreekt nog een beschrijving van de mogelijkheden voor (1) hulpverleningsdiensten om incidenten met gevaarlijke stoffen op de Utrechtse baan te bestrijden en (2) aanwezigen om zichzelf te redden binnen het invloedsgebied van de Utrechtsebaan, inclusief de noodzaak om daartoe maatregelen te treffen. Een hierover uit te brengen advies van de Veiligheidsregio ontbreekt nog. Ten aanzien van de ontwikkelingen die middels de wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt, maakt de jurisprudentie het mogelijk om de verantwoording van het groepsrisico van de betreffende ontwikkelingen uit te stellen tot het daadwerkelijke besluit tot wijziging. Dit moet dan als zodanig expliciet worden opgenomen in de wijzigingsregels, inclusief de mogelijkheid voor de Veiligheidsregio om te adviseren. Met het treffen van maatregelen aan het vervoer van LPG en propaan over de Utrechtsebaan (instellen van venstertijden) is het mogelijk om op termijn te voldoen aan de oriëntatiewaarde, ook als wordt uitgegaan van de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bestuur van de gemeente hierover afspraken maakt met de branche. Om te voorkomen dat het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen - in het kader van vaststelling van dit bestemmingsplan de wijzigingsbevoegdheden - verder toeneemt, is het van belang dat de afspraken aantoonbaar wederzijds zijn bekrachtigd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient in de wijzigingsregels of anderszins daarvoor een voorziening te worden getroffen.

Economische Zaken

Kantoren

In de Monitor Kantoren Haaglanden is voor de conservatorium kavel nog 10.000m<sup>2</sup> opgenomen. In de Nota Regionale Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020 is deze capaciteit niet geschrapt. Maar de actuele status is echter onduidelijk.

In het onderhavige plan wordt zelfs 20.000m<sup>2</sup> aan "kantoor/maatschappelijk" bestemmingen mogelijk gemaakt. Artikel 33.3 van het plan maakt het mogelijk dat de bestemming "maatschappelijk" zelfs kan worden gewijzigd in de bestemming "gemengd" -4. En in 33.3, lid a, is het maximale volume gesteld op 50.000m<sup>2</sup> Bvo. Maar via "gemengd" -4 kan je nu in theorie dus 50.000m<sup>2</sup> kantoor ontwikkelen! Uit het plan blijkt niet dat deze ontwikkelingen regionaal is afgestemd. In het plan wordt wel verwezen naar het Regionale Structuurplan Haaglanden, maar niet naar de recente Kantorenstrategie en regionale afstemming van planmeters.

Over de extra m<sup>2</sup> kantoor op de KPN-kavel merken wij het volgende op. In het Stedenbouwkundig Plan uit 2009 is maximaal 6.000m<sup>2</sup> Bvo opgenomen voor kantoren en voorzieningen. In het onderhavige plan wordt nu via art. 33.1.1, lid e, maximaal 10.000m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt door uw college. Ook hier ontbreekt helderheid omtrent de regionale af- en instemming over deze nieuwe meters en fasering in de tijd.

Gelet op de huidige kantorenmarktproblematiek, evenals het op de markt (kunnen) verschijnen van aangrenzende nieuwbouw Monarch 111 en IV is voorgenomen plancapaciteit kantoren niet gewenst.

Cultuur

Molenbiotoop

In verband met de vrije windvang en zicht op de molens is er in onze Verordening Ruimte regelgeving opgenomen ter bescherming van voornoemde aspecten. In het onderhavige plan wordt hier onvoldoende op ingegaan. In artikel 31.3.1. is namelijk ten onrechte geen beperking opgenomen voor beplanting.

Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op deze punten aan te passen. Wij behouden ons het recht voor om de motivering in een later stadium aan te vullen."

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

- Externe Veiligheid

*Volgens planning zal het college in de raadsvergadering van 27 juni 2013 een voorstel aan de raad voorleggen om de Utrechtsebaan en Benoordenhoutseweg in de uren tussen 18.00 uur en 8.00 uur aan te wijzen als Route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In de uren tussen 8.00 uur en 18.00 uur wordt op de Utrechtsebaan ter hoogte van afslag 3 en Benoordenhoutseweg een 'gesloten verklaring' ingevoerd. Daarnaast zal de raad worden voorgesteld om deze venstertijden te handhaven met camerabeelden. Daarmee kan het groepsrisico ter hoogte van het plangebied worden teruggebracht tot onder de oriënterende waarde. Op dat moment is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is als ambtshalve wijziging ook in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen. Overigens is reclamant uitvoerig bij de voorbereiding van deze besluitvorming betrokken.*

Het opnemen van voorwaarden in de wijzigingsregels over het verantwoorden van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Allereerst is reeds in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen bepaald dat een overschrijding van het groepsrisico moet worden verantwoord. Deze circulaire is, op basis van de door reclamant aangehaalde jurisprudentie eveneens op wijzigingsplannen van toepassing. Daarnaast blijkt uit de door Peutz uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse (QRA) en de toelichting op het bestemmingsplan dat ook na effectuering van de wijzigingsbevoegdheden de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling enigszins toeneemt. De toename van het groepsrisico (van 0,90 tot 0,95 maal de oriëntatiewaarde) bedraagt minder dan 10%. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (concept) stelt voor de verantwoording van het groepsrisico wettelijk een ondergrens (artikel 8, lid 2). Indien het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de situatie vóór vaststelling van het ruimtelijk besluit en het groepsrisico na vaststelling van het besluit onder de oriënterende waarde blijft, mag verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Ambtshalve is ook het advies van de Veiligheidsregio in de toelichting toegevoegd en wordt ingegaan op de geadviseerde maatregelen.

De huidige bluswatervoorzieningen en aanrijdtijden vanwege calamiteiten volstaan. De wijzigingsbevoegdheden staan geen verandering voor ten aanzien van de bebouwing dan wel maken geen andere ontwikkeling mogelijk (KPN-Locatie). In het kader van de vaststelling van betreffende wijzigingsplannen, wanneer duidelijk is welke functies worden ingevuld zal nadere beschouwd worden of bluswater en aanrijdtijden nog steeds voldoen.

- Wijzigingsbevoegdheid Koninklijk Conservatorium

De toegestane hoeveelheid kantoorvolume binnen de 'KPN-locatie' van 10.000m<sup>2</sup> bvo binnen de bestemming 'Bedrijf' is in het (hiervoor) vigerende plan van rechtswege toegestaan, wat is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De realisatie is echter nooit van de grond gekomen. Door een wijzigingsbevoegdheid kan deze 10.000m<sup>2</sup> worden ingewisseld voor andere functies waardoor de capaciteit in de Nota Regionale Kantorenstrategie Haaglanden 2012-2020 met 10.000m<sup>2</sup> wordt verminderd. Deze zou ingewisseld kunnen worden met de mogelijkheid om meer kantoorvolume op de locatie van het Koninklijk Conservatorium toe te laten mede gezien de nabijheid van de Utrechtsebaan en het openbaarvervoersknooppunt Centraal Station. Gelet echter op de huidige kantorenmarktproblematiek en het evenals op de markt aangeboden aangrenzende nieuwbouw van de kantorencluster de Monarch is het voorgenomen kantoorvolume thans voorlopig niet realistisch en wordt om deze reden uit het bestemmingsplan verwijderd.

Zie ook de ~~weerlegging van de zienswijze onder Ra-2013-109~~. **beantwoording onderwerp 'Dakopbouwen'.**

- Molenbiotoop

Hoog opgaande beplanting in de omgeving van de nieuwe Veenmolen lijkt weliswaar ruimtelijk relevant maar kan juridisch planologisch middels de regels van het bestemmingsplan niet worden gehandhaafd. Over deze problematiek heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. Aangegeven is voor zover bomen zich bevinden in het openbaar groen, de gemeente als eigenaar hiervan, bij vervanging zal kiezen voor minder hoog groeiende boomsoorten. Het middels het toelatingsinstrument van een bestemmingsplan, opleggen, ook aan particuliere eigenaren dat de hoogte van de bomen dient te voldoen aan de hoogte van de molenbiotoop ter plaatse is weinig realistisch en niet handhaafbaar.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het Koninklijk Conservatorium en voor het overige ongegrond.

Ra.2013. 279

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Tot mijn verbazing zag ik in het bovengenoemde bestemmingsplan [Bezuidenhout-Oost] dat er o.a. mogelijkheden worden gegeven tot het bouwen van een dakopbouw (verdieping dus) op de huizen van de Carel Reinierszkade en de Cornelis van der Lijnstraat. Zelf woon ik op de Carel Reinierszkade [nr.]. Met deze brief wil ik u als bewoner wijzen op een aantal punten waar u mogelijk geen of weinig rekening mee heeft gehouden. Volgens mij moeten deze extra overwegingen tot herziening van het ontwerp bestemmingsplan leiden. Het aanzicht van de kade zal ernstig verstoord worden als er hier en daar een opbouw op de daken wordt gezet en deze opbouwen zullen er ongetwijfeld onderling ook verschillend uitzien. De architect [ ] zal zich mogelijk omdraaien in zijn graf. Maar behalve het aanzicht van de huizen op de Reinierszkade is er nog een ander punt waar ik even uw aandacht op wil richten. Op dit eerste stuk van de Reinierszkade is de afstand tot de achtergevel van de huizen in de Van der Lijnstraat maar ongeveer 16 meter vanwege het pleintje in de genoemde Van der Lijnstraat. Als u de plattegrond erbij heeft, kunt u zien wat ik bedoel. De huizen staan dus erg dicht op elkaar. In de Van der Lijnstraat zijn er drie woonlagen, het zijn portiekwoningen. Op de kade zijn het hele herenhuizen van drie lagen. Doordat men zo dicht op elkaar woont, zit men in elkaars zicht en



geluid (het geluid kan niet goed weg ondanks openingen op kade en v.d. Lijnstraat). Meer bewoners leidt tot meer geluidsoverlast en meer auto's en fietsen en er is al te weinig parkeergelegenheid. Dat komt de leefbaarheid en het woongenot niet ten goede.

Ook zal door een opbouw minder licht vallen in de tuinen op dit smalle stuk. De helft van mijn stadstuin ligt één meter lager dan het niveau van de begane grond van het huis (een feit waar dit eerste stuk van de kade mee te maken heeft, verderop de kade zijn de tuinen op nagenoeg hetzelfde niveau als de huizen). In geval van een opbouw in de Van der Lijnstraat zal er dus nog meer schaduw in de tuinen vallen en dat zal leiden tot nog meer betegeling van de tuinen omdat er weinig kan groeien en er dus minder vogels zullen komen.

Ik begrijp dat de Raad mogelijkheden wil verruimen voor bewoners om huizen te vergroten. Maar het is niet in alle straten een goed idee. Het is én niet mooi én de huizen staan al te dicht op elkaar. Het ontwerp bestemmingsplan kan een dergelijk plan worden, waarbij men zich jaren later achter de oren krabt en zich afvraagt waarom het ooit is toegestaan en wie daar verantwoordelijk voor was. Hoe zou zo'n rommelige 'skyline' tegenover het paleis tot stand zijn gekomen? Daarom verzoek ik u de moeite te nemen om het geheel, inclusief deze nieuwe punten, in overweging te nemen en het mogelijk maken voor het bouwen van een opbouw te beperken tot delen waar het veel minder overlast geeft en het straatbeeld niet zo heftig wordt aangetast.”

Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

*Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder Ad Ra 2013.225 onderwerp ‘Dakopbouwen’.*

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond.

### **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Met één uitzondering worden er met dit bestemmingsplan geen gemeentelijke of particuliere bouwplannen voorzien in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitzondering betreft een particuliere bouwmogelijkheid aan de Johannes Camphuisstraat 163 a en b, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een zgn. anterieure overeenkomst met de gemeente is getroffen, op grond waarvan kostenverhaal verzekerd is. Verder zijn er diverse mogelijkheden opgenomen voor bestemmingswijziging van de bestemming 'Kantoor', 'Maatschappelijk' en Bedrijf naar voornamelijk gemengde bestemmingen met wonen. Kostenverhaal voor dergelijke bouwplannen komen pas bij het wijzigingsplan aan de orde. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het bestemmingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

### **AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

#### *Regels*

- In de bestemming Gemengd 3, art 6 wordt de bouwregel aangepast
- Binnen de bestemming Recreatie- Volkstuin, art 13 worden tuinhuisjes mogelijk gemaakt van maximaal 20 m2 per tuin met een maximale hoogte van 3 m.
- Binnen de bestemming – ‘Verkeer – Hoofdverkeersweg’, artikel 15 wordt het op de Beatrixlaan voor 4 kiosken mogelijk zich te vestigen onder de verhoogde trambaan, de functieaanduiding Openbaar vervoer’.
- Binnen de bestemming ‘Verkeer -Straat’, art. 17 worden openbaar vervoer stroken opgenomen en toegestaan om ter hoogte van de Theresiastraat vijf standplaatsen voor straathandel in te nemen.
- De bestemming ‘Water’, art 20 wordt zodanig aangepast dat over bruggen ook openbaar vervoer mogelijk is.

Tevens ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

#### *Toelichting*

Toevoegen aan paragraaf 3.4.3.3 Detailhandel en Dienstverlening passage over ambulante handel en kiosken

- Aanpassing paragraaf 4.3, Externe veiligheid vanwege advies Hulpverleningsregio Haaglanden.
- Tevens ondergeschikte tekstuele aanpassingen.

#### *Bijlagen bij de Toelichting:*

- Het rapport behorende bij het akoestisch onderzoek is aangepast. De aanpassingen zijn niet van wezenlijke invloed op de conclusies van het rapport zoals opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan;

- Abusievelijk is in het ontwerpbestemmingsplan het rapport behorende bij het akoestisch onderzoek voor de Johannes Camphuijsstraat (postkantoor locatie) niet opgenomen, deze wordt nu toegevoegd.

## STAAT VAN WIJZIGINGEN

### Plankaart

- De binnen de bestemming 'Verkeer-Straat' opgenomen groen van het Stuyvesantplein, de groenstrook in de Koningin Marialaan, pleinen in de Cornelis van der Lijnstraat en Loudonstraat/van Heutszstraat en Joan Maetsuyckerstraat en het plantsoen in de De Sillesstraat worden opgenomen binnen de bestemming 'Groen'.
- De waterkering ter plaatse van de Bezuidenhoutseweg / Carel Reinierszkade en Princes Margrietplantsoen / Utrechtsebaan wordt met enige meters aangepast.
- Aan de Van der Parrastraat 2 t/m 28 wordt middels een aanduiding mogelijk dakopbouwen te realiseren ~~met een teruglegging aan de achterzijde van 2,5 m.~~
- Aanduiding detailhandel voor Van Heutzstraat 77 wijzigen in  $H \leq 2$ .
- Opnemen van aanduiding in  $H \leq 2$  voor Theresiastraat 208, 286 en 358.
- Aanduiding hoekpand Van Heutzstraat / Rooseboomstraat verwijderen.
- Aanduiding  $H \leq 1$  opnemen voor Laan van Noi 286, hoekpand Laan van NOI / Schenkkade
- Aanduiding voor detailhandel opnemen voor gebouw op de hoek Bezuidenhoutseweg en Boslaan. Aanduiding voor gemaal, ter hoogte van de Nieuwe Veenmolen wordt verwijderd.
- ***De naam van de aanduiding dakopbouw [sba-dob] wordt gewijzigd in dakopbouw 1 [sba-dob1].***
- ***Daar waar de aanduiding dakopbouw [sba-dob] ter hoogte van de voorgevels een grillig patroon toont, wordt deze vervangen door de aanduiding dakopbouw 2 [sba-dob 2].***

### Regels:

- ***Artikel 4.2.1 onder c, 5.2.1 onder c, 7.2.1 en 21.2.1 onder c wordt de 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 1 en specifieke bouwaanduiding – dakopbouw 2'.***
- ***Artikel 4.2.1, 5.2.1, 7.2.1 en 21.2.1 toevoegen nieuw sublid: 'ten aanzien van het bouwen van een dakopbouw waarvoor de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw 2' van toepassing is kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de hoogte van de dakopbouw'.***
- Artikel 4.4 sub c vervangen voor de volgende tekst; ter plaatse van de aanduiding 'sportzaal' is dit gebruik alsmede het gebruik voor detailhandel en dienstverlening voor het gehele pand toegestaan, de eerste verdieping mag tevens voor opslag gebruikt worden.
- Artikel 5.2.2 onder c., artikel 21.2.2 onder C en artikel 22.2.2 onder C : Maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw verhogen van 3m2 naar 4 m.
- Artikel 6.2, onder c verwijderen: 'grenzend aan de bestemming Verkeer- Hoofdverkeersweg'.
- Artikel 13.2.1, opnemen: 'per tuinperceel is een gebouw toegestaan met een maximumoppervlak van 20 m2 en een maximale hoogte van 3m'.
- Artikel 15.2.1 opnemen: 'in de Beatrixlaan zijn maximaal vier kiosken met elk een bvo van maximaal 30 m2 en een hoogte van 3,5 m toegestaan welke gepositioneerd dienen te zijn binnen de aanduiding 'openbaar vervoer'.
- Artikel 16.2.2 toevoegen: 'op de bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Kantoor-1' toegestaan ten behoeve van de parkeergarage als hellingbanen en ontsluiting'.
- Artikel 17.1 opnemen:
  - 'openbaar vervoerstroken
  - 'Straathandel op vijf standplaatsen op de Theresiastraat'.
- Artikel 17.2: sub c, verwijderen.
- Artikel 20.1 toevoegen:
  - 'recreatie
  - 'zin beginnend met 'brug'; aanvullen met: ' en openbaar vervoer'.
- Artikel 29 onder l aanvullen door te vermelden dat het om parkeerruimte voor een personenauto in de buitenruimte dient te gaan.
- Artikel 32.1 toevoegen: Beneden peil gelegen ruimtes in twee lagen, voor zover gelegen binnen het bouwvlak.
- Artikel 33. 2, onder c, verwijderen van de tweede woord maximaal.
- Artikel 33.3 Wro-zone- wijzigingsgebied 3; verwijderen.

## Toelichting;

- *Paragraaf 2.3.1.4, onder Fietsverkeer toevoegen Kaart Fietsverkeer.*
- *Paragraaf 2.3.1.4 toevoegen:*  
Hiernaast is er het gemeentelijk monument Johan van Hoornstraat 40-44, muurschildering en het standbeeld aan de Koningin Mariaalaan. De kerk aan de Juliana van Stolberglaan op de hoek met de Laan van NOI is voorgedragen als Rijksmonument
- *Paragraaf 3.4.3.3. aanvullen:*  
Ambulante handel is onder te verdelen in warenmarkten, kiosken en straathandel/venten. Omtrent de ambulante handel op vaste standplaatsen buiten warenmarkten, merkt de Detailhandelsnota op dat het in winkelstraten de levendigheid vergroot en daarop een belangrijke aanvulling kan zijn. De nota streeft een beperkt aantal standplaatsen per winkelconcentratie na. De Straathandelsverordening Den Haag laat vaste standplaatsen voor straathandel toe indien het bestemmingsplan dat toelaat.'
- *Paragraaf 3.4.3.5 , onder 1.a: verwijderen:*  
'zijnde rijksmonument'
- *Paragraaf 4.3.1, Voorlichting burgers..., tweede alinea :*  
'Vond tot voor kort' wijzigen in 'vindt'
- *Paragraaf 4.3.2.1 wordt vervangen door:*

'Voor omgevingsbesluiten die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken langs wegen die deel uitmaken van het basisnet kan de berekening van het plaatsgebonden risico (PR) achterwege blijven. Bij het basisnet gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2 bij deze circulaire zijn opgenomen. Tot het basisnet behoren in Den Haag de rijkswegen A4, A12 en A13.

De geprojecteerde bestemmingen liggen buiten de in bijlage 2 van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen genoemde veiligheidsafstanden voor de hierboven opgesomde wegen. Om te voorkomen dat bij kleinere veiligheidszones de burger onvoldoende beschermd wordt tegen de mogelijke gevolgen van een incident met brandbare vloeistoffen zijn langs routes waarover veel brandbare vloeistoffen vervoerd worden plasbrandaandachtsgebieden (PAG) aangewezen.

Dit zijn gebieden tot 30 m van de weg waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De contour wordt gemeten vanaf de rechterrاند van de rechterrijstrook.

De A4 tussen Knooppunt Ypenburg en Zoeterwoude Dorp en de A13 zijn aangemerkt als een plasbrandaandachtsgebied. De A4 tussen Knooppunt Ypenburg en Den Haag Zuid (afrit 12), de A12 en de A44-N44 hebben géén plasbrandaandachtsgebied.

De geprojecteerde ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten plasbrandaandachtsgebieden.

Voor het vaststellen van het maximale invloedsgebied is gebruik gemaakt van de meest recente vervoerscijfers van Rijkswaterstaat. Hierbij zijn de volgende trajecten beschouwd:

A4, tussen knooppunt Prins Clausplein en knooppunt Ypenburg (Z8)

A4, tussen knooppunt Ypenburg en Den Haag Zuid (Z9)

A12, tussen knooppunt Prins Clausplein en afslag 3 (Utrechtsebaan)

De vervoersfrequenties voor deze wegvakken en de overige wegen waarover vervoer van routeplichtige stoffen plaatsvindt, staan in onderstaande tabel.

Tabel: Vervoersfrequenties gevaarlijke stoffen

|                                          |      |     |     |    |   |
|------------------------------------------|------|-----|-----|----|---|
| Utrechtsebaan (Z16)                      | 656  | 0   | 0   | 0  | 0 |
| A12, tussen Prins Clausplein en afslag 3 | -    | -   | -   | -  | - |
| A4 (Z8)                                  | 2376 | 208 | 682 | 32 | 0 |
| A4 (Z9)                                  | 281  | 0   | 88  | 0  | 0 |

Bron: Telling AVIV 2007 (databestand Rijkswaterstaat november 2011)

Uit een latere telling, in opdracht van Rijkswaterstaat, blijkt dat er jaarlijks 830 tankwagens van de stofcategorie GF3 over de Utrechtsebaan rijden.

Voor de Utrechtsebaan en de Benoordenhoutseweg heeft adviesbureau AVIV in opdracht van het Stadsbestuur Haaglanden in 2008 eveneens tellingen verricht.

Volgens het rapport d.d. 22 december 2008, kenmerk 081456, blijkt dat er wel vervoer van stoffen behorende tot categorie LT1 (toxische stoffen) over de Utrechtsebaan en de Benoordenhoutseweg plaatsvindt (41 transportbewegingen per jaar). Dit is niet in overeenstemming met de tellingen in opdracht van Rijkswaterstaat.

Het plangebied ligt op circa 2.900 m vanaf de A4. Gelet op deze afstand zijn voor de beoordeling van het groepsrisico alleen de stoffen behorende tot categorie LT3 en LT4 van belang.

Toxische stoffen worden over het traject Z8 vervoerd (zie bovenstaande tabel). Een nadere beoordeling van de risico's is daarom noodzakelijk.

Het plangebied ligt ook binnen het maatgevende invloedsgebied (LT1) van de Benoordenhoutseweg (730 m) maar buiten het invloedsgebied van het vervoer van LPG en propaan (GF3). Voor het bepalen van het groepsrisico is de Benoordenhoutseweg daarom niet van belang.

Delen van de A12 en de Utrechtsebaan liggen in het plangebied. Deze weggedeelten worden aan weerszijden begrensd door bebouwing (kwetsbare bestemmingen). Plaatselijk zijn deze weggedeelten overspannen met bebouwing. Een nadere beoordeling van de risico's langs de Utrechtsebaan is daarom noodzakelijk.

#### A4

Voor het vaststellen van de hoogte van het groepsrisico is het transport van LPG en propaan bepalend. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het transport van deze stoffen over de A4.

Aangezien volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport alleen de populatie binnen 300 m vanaf de transportroute bijdraagt aan het groepsrisico, is verder onderzoek door middel van een kwantitatieve risicoanalyse overbodig. De verwachte groei van de vervoersintensiteiten voor de stofcategorie LT3, gedurende de planperiode, verandert daar niets aan. De ontwikkelingen in het plangebied dragen niet bij aan het groepsrisico vanwege de A4.

#### A12 / Utrechtsebaan

Voor de toekomstige situatie (2023) wordt uitgegaan van de gebruiksruimte volgens tabel 2 van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit is de maximale vervoersfrequentie (inclusief toekomstige groei) waarmee gerekend dient te worden bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Deze gebruiksruimte wordt in 2013 wettelijk vastgelegd (basisnet) en geldt als plafond.

Voor de A12 tussen het Prins Clausplein en afslag 4 (Voorburg) is de gebruiksruimte 1.500 tankwagens van de stofcategorie GF3 (propaan en LPG). Zoals eerder vermeld, is LPG de maatgevende stof voor het vaststellen van het groepsrisico.

Afslag 4 van de A12 wordt gebruikt voor het bevoorraden van de LPG-tankstations aan de Maanweg, de Binckhorstlaan en de Neherkade. Uit de maximaal toegestane jaarlijkse doorzet LPG van elk van deze tankstations, volgt dat sprake is van ruim 500 tankwagenbewegingen (heen en terug) per jaar via afrit 4 en de oprit vanuit de Binckhorst.

De Prins Bernhardlaan in de gemeente Leidschendam-Voorburg (verlengde van de Maanweg) voert door de bebouwde kom en is niet aangewezen voor het vervoer van routeplichtige stoffen. Vanuit de Binckhorst is het verkeer technisch niet mogelijk om via de ontheffingsroute de weg via de A12/Utrechtsebaan, richting centrum, te vervolgen. Al het verkeer rijdt terug richting Prins Clausplein.

Het LPG-tankstation aan de Prinses Beatrixlaan wordt bevoorrad via afslag 3 (Bezuidenhout). De maximale doorzet LPG van dit tankstation bedraagt 499 m<sup>3</sup> per jaar. Dit komt overeen met maximaal 70 tankwagen-bewegingen per jaar. De ontheffingsroute voor het bevoorraden van dit tankstation voert langs de kantoren van Siemens en Nationale Nederlanden. Deze bestaande kwetsbare bestemmingen liggen in het plangebied. Vanwege de opgelegde venstertijden (zie paragraaf 4.3.5) is er sprake van een verwaarloosbaar groepsrisico. In afwijking van het advies van de Veiligheidsregio Haaglanden d.d. 18 april 2013, kenmerk VRH 2013/2581/SL, is daarom vanwege het vervoer van LPG, van en naar het LPG-tankstation, geen kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Dit houdt mede verband met de lage vervoersfrequentie en de lengte van de ontheffingsroute (circa 600 m).

Ook vanuit het LPG-tankstation aan de Prinses Beatrixlaan is het niet mogelijk om via de Utrechtsebaan richting centrum te rijden. Na het lossen van LPG keert de tankwagen terug via de A12 richting Prins Clausplein.

Op grond van het basisnet (gebruiksruimte) zijn op de Utrechtsebaan ongeveer 900 tankwagenbewegingen mogelijk (tankwagens met LPG of propaan die geen gebruik van afrit 3 of 4 hebben gemaakt). Een hogere vervoersfrequentie impliceert dat strijdigheid met het basisnet optreedt. Voor het bepalen van de vervoersfrequentie GF3 in 2013 is niet van de tellingen uitgegaan. Het LPG-tankstation aan de Duinstraat is in 2010 geamoveerd. Dit resulteert in een lagere vervoersfrequentie. De invoering van venstertijden zal mogelijk een lichte afname van het aantal tankwagenbewegingen tot gevolg hebben (bevoorrading gebied ten noorden van Leiden via knooppunt Burgerveen). In de berekeningen zijn daarom twee vervoersstromen gehanteerd: 700 tankwagens (huidige vervoersintensiteit) en 900 tankwagens (basisnet / 2023).

In de bestaande situatie (zonder venstertijden) wordt de oriëntatiewaarde in ruime mate overschreden.

In opdracht van de gemeente heeft adviesbureau Peutz voor de bestaande situatie verschillende varianten onderzocht, gericht op het terugbrengen van het groepsrisico tot onder de oriëntatiewaarde. Uit de kwantitatieve risicoanalyse (rapport van 29 oktober 2012, kenmerk O 15258-2-RA-001) blijkt dat met de invoering van venstertijden (alleen vervoer van LPG en propaan gedurende de avond en de nacht) deze doelstelling wordt bereikt. Ook wanneer het vervoer van LPG en propaan gedurende het weekend overdag wordt toegestaan, blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde.

Om de overschrijding van het groepsrisico in de huidige situatie aan te pakken en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, zal het college in juni 2013 een voorstel aan de raad voorleggen. In dit raadsvoorstel wordt de Utrechtsebaan aangewezen als route bedoeld in artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Op grond van dit raadsvoorstel worden ook de Lozerlaan en de Ockenburghstraat aangewezen.

Aangezien het raadsvoorstel in samenspraak met alle belanghebbenden tot stand is gekomen, wordt thans op het besluit van de raad vooruitgelopen. Hierbij wordt vooralsnog verondersteld dat het raadsvoorstel door de gemeenteraad is behandeld op het moment dat het bestemmingsplan Bezuidenhout definitief wordt vastgesteld. Het raadsbesluit zal tot gevolg hebben dat de Internationale Ring (behoudens ontheffinghouders) niet meer mag worden gebruikt voor het vervoer van routeplichtige stoffen. Daarmee wordt de perifere verbinding 'Internationale Ring - Utrechtsebaan' doorbroken. Deze ontwikkeling zal, in combinatie met de venstertijden, bijdragen aan een mogelijke afname van het vervoer van LPG en propaan op de Utrechtsebaan.

KPN-kavel

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om deze kantoorlocatie een woonbestemming te geven. De verblijftijden van een woongebouw wijken sterk af van een kantoorgebouw. De invoering van venstertijden op de Utrechtsebaan heeft maar een beperkt effect op de hoogte van het groepsrisico. Gedurende de avond en de nacht zijn de woningen rekenkundig 100% bezet.

In opdracht van de gemeente heeft adviesbureau Peutz het effect van deze mogelijke ontwikkeling op het groepsrisico onderzocht.

Gelijktijdig met het in procedure brengen van het voorliggende bestemmingsplan zijn nieuwe ontwikkelingen langs de Utrechtsebaan buiten dit plangebied voorzien. Dit betreft de ontwikkeling van De Monarch (bestemmingsplan Beatrixkwartier - Monarch).

Omwille van een goede ruimtelijke ordening is de bijdrage van deze ontwikkeling aan de hoogte van het groepsrisico bij de kwantitatieve risicoanalyse voor de KPN-locatie betrokken. Hierbij is rekening gehouden met twee varianten, waarbij de ontwikkelvariant met de grootste bijdrage aan het groepsrisico in beschouwing is genomen.

Uit het rapport van 5 maart 2013, kenmerk O 15361-1-RA-002, waarbij rekening is gehouden met bovenvermelde uitgangspunten, blijkt dat het groepsrisico als gevolg van deze ontwikkeling enigszins toeneemt. Bij het invoeren van venstertijden op de Utrechtsebaan blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. De toename van het groepsrisico (van 0,90 tot 0,95 maal de oriëntatiewaarde in 2023) bedraagt minder dan 10%. Deze beperkte toename heeft te maken met de afstand van het beoogde woongebouw tot de Utrechtsebaan.

De KPN-kavel is vanuit meerdere rijrichtingen goed voor hulpdiensten bereikbaar.

Overige ontwikkellocaties

Het bestemmingsplan maakt tevens de ontwikkeling aan de Spaarwaterstraat en Carolina van Nassaustraat / Koningin Sophiestraat (laatstgenoemde met behulp van een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk. Beide ontwikkellocaties liggen buiten de 200 m contour van de Utrechtsebaan en de Benoordenhoutseweg. Deze locaties dragen niet bij aan het groepsrisico en zijn daarom niet bij de kwantitatieve risicoanalyses betrokken. Een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist.

- Paragraaf 4.3.6, bestaande tekst wordt vervangen door:

- Paragraaf 4.3.2.2 wordt vervangen door:

‘Advies regionale brandweer

Uit de circulaire RNVGS en Besluit externe veiligheid buisleidingen volgt dat de regionale brandweer om advies moet worden gevraagd bij een verantwoording van het groepsrisico. In dit kader is de Veiligheidsregio Haaglanden in staat gesteld een advies uit te brengen over het groepsrisico, de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Op 18 april 2013 heeft de Veiligheidsregio Haaglanden een advies uitgebracht.

In het advies wordt aangegeven dat de Veiligheidsregio Haaglanden adviseert de volgende maatregelen te treffen om de veiligheidsrisico's te verlagen en de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en beheersbaarheid te vergroten.

Effectreducerende maatregelen

A. Om de gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken, wordt geadviseerd om bij eventuele ver- en (vervangende) nieuwbouw van objecten bestemd voor het verblijf van mensen een technische voorziening te plaatsen, zodat de ventilatie met een eenvoudige handeling (centraal) kan worden uitgeschakeld. Dit mag ook een handmatige handeling zijn. Het is daarbij van belang dat ook ramen en ventilatieopeningen kunnen worden gesloten.

B. Geadviseerd wordt dat in de objecten waarin personeelsleden, bezoekers en/of verminderd tot niet zelfredzame personen zich kunnen bevinden, de personeelsleden en/of de BHV-organisatie of de begeleiding is voorbereid op eventuele calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Hierbij is het van belang dat zij ook weten hoe daarbij te handelen, zodat zij de overige personeelsleden/bezoekers kunnen

assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen. Bijvoorbeeld om bezoekers en/of verminderd tot niet zelfredzame personen van de objecten te assisteren om zichzelf in veiligheid te brengen. Hierbij is het ook belangrijk dat dit wordt geborgd en structureel wordt geoefend. Bijvoorbeeld door middel van een plan ten behoeve van noodsituaties.

Maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid

C. Binnen het invloedsgebied van 325 meter van de Utrechtsebaan, de Schenkkade en de Laan van Nieuw Oost Indië en 325 van het LPG-tankstation is het belangrijk dat mensen veilig kunnen vluchten. Dit betekent dat bij ver- en (vervangende) nieuwbouw, onafhankelijk van de locatie van het incident, een vluchtweg vanuit het object wordt geadviseerd, via de tuin/gevel aan de afgekeerde zijde van deze risicobronnen. Dit geldt voor alle objecten die bestemd zijn voor het verblijf van mensen.

D. Geadviseerd wordt om na te gaan of delen van het plangebied daadwerkelijk buiten het bereik liggen van een landelijke alarmsirene. Wanneer dit het geval is, dan wordt geadviseerd om op een andere manier de gebruikers van het gebied te alarmeren bij incidenten.

E. Geadviseerd wordt om bewoners, personeelsleden en vaste bezoekers binnen het plangebied te informeren over de verschillende risico's en gevaren van deze risicobronnen en de wijze van alarmeren en de wenselijke manier van reageren tijdens incidenten (risicocommunicatie). Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft.

Beoordeling maatregelen

A. Het al dan niet plaatsen van een technische voorziening is een afweging die op bouwplanniveau plaatsvindt. In dat stadium zal het bouwplan worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio.

Gelet op de enorme afstand tot de A4, is het treffen van bouwkundige maatregelen in de geprojecteerde woningen (bijvoorbeeld het op een centrale plaats afsluiten van de ventilatie) disproportioneel in relatie tot de kans op een ongeval en de gevolgen daarvan. De door de Veiligheidsregio Haaglanden voorgestelde maatregel is sterk afhankelijk van het ontwerp van het woongebouw. De maatregel is namelijk weinig effectief wanneer ramen en deuren geopend kunnen worden. Op een afstand van meer dan 3 km zullen de letale gevolgen uiterst beperkt zijn. Het gesloten houden van ramen is de meest effectieve maatregel. Door een tijdige inzet van E-Alert (zie eerder) kunnen bewoners binnen het plangebied er voor zorgen dat zij geen nadelige gevolgen van een ramp zullen ondervinden.

B. Het op de hoogte zijn van de persoonsleden en/of de BHV-organisatie of de begeleiding van de risico's van de externe veiligheidsrisico's kan positief bijdragen aan de veiligheid. De gemeente zal zich inspannen om hen op de hoogte te stellen van de risico's en hoe gehandeld moet worden bij een incident.

C. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het bouwkundige vluchtwegen beperkt/ niet aanwezig. Ten aanzien van de wijzigingsmogelijkheden in het plan, zal bij de vaststelling van betreffende wijzigingsplannen dit aspect nader beschouwd worden en indien mogelijk nadere regels voor gesteld worden.

D. Geheel Bezuidenhout en derhalve ook het gehele plangebied ligt voldoende binnen het bereik van de landelijke alarmsirene.

E. In het kader van de 'wat doe je' campagne zijn folders gemaakt en voor het publiek beschikbaar gesteld via de stadsdeelkantoren en de brandweerkazernes in Den Haag. In deze folders wordt voor verschillende calamiteiten (brand, uitvallen nutsvoorzieningen) de te nemen maatregelen beschreven.

In onderstaande tabel zijn de maatregelen samengevat die genomen kunnen worden om de risico's te beperken. In de tabel is een inschatting opgenomen van de bijdrage die een maatregel kan leveren aan de risicobeperking van een bepaald scenario.

|                          |                                      | Scenario's                       |                                 |                                                                                   |                                                                       |                                 |                         |
|--------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                          |                                      | Dagelijkse incidenten            | Transport gevaarlijke stoffen   |                                                                                   |                                                                       | LPG-tankstation                 |                         |
|                          |                                      | Zoals brand, wateroverlast, etc. | Meest waarschijnlijk: 'lekkage' | Ergst denkbaar: 'Bleve tankwagen brandbaar gas Utrechtsebaan en ontheffingsroute' | Ergst denkbaar: 'vrijkomen giftige stof rijksweg A4 of Utrechtsebaan' | Meest waarschijnlijk: 'lekkage' | Ergst denkbaar: 'Bleve' |
| Geadviseerde maatregelen | Effectreducerende maatregelen        |                                  |                                 |                                                                                   |                                                                       |                                 |                         |
|                          | A. Afschakelbare ventilatie          | +                                | +                               | 0                                                                                 | ++                                                                    | 0                               | 0                       |
|                          | B. Voorbereiding Interne organisatie | +                                | +                               | ++                                                                                | ++                                                                    | +                               | ++                      |
|                          | Maatregelen t.b.v. zelfredzaamheid   |                                  |                                 |                                                                                   |                                                                       |                                 |                         |
|                          | C. Ontvluchting van risicobron af    | 0                                | +                               | ++                                                                                | 0                                                                     | +                               | ++                      |
|                          | D. Sirenedekking                     | 0                                | +                               | ++                                                                                | ++                                                                    | 0                               | ++                      |
|                          | E. Risicocommunicatie                | +                                | +                               | ++                                                                                | ++                                                                    | +                               | ++                      |

Legenda:

++ = zeer positief effect op verlaging risico ; + = positief effect op verlaging risico ; 0 = geen effect op risico



- De tekst in paragraaf 4.3.5 wordt vervangen door:  
 ‘Aan de Prinses Beatrixlaan, op de grens van het plangebied, is een LPG-tankstation gelegen. Binnen de, voor dit LPG-tankstation geldende, 10-6 per jaar plaatsgebonden risicocontouren bevinden zich geen beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten.’  
 Voor dit tankstation is door adviesbureau AVIV, in opdracht van de gemeente, een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Voor deze berekeningen is uitgegaan van de maximaal vergunde jaarlijkse doorzet LPG. Volgens het rapport van 25 juni 2010 is de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor verlading overdag 0,72 en voor verlading ’s avonds 0,3. Uitgangspunt is dat het LPG-tankstation wordt bevoorraad door LPG-tankwagens voorzien van een hittewerende bekleding.  
 Het verschil in de hoogte van het groepsrisico is gelegen in verschillen in populatiedichtheid gedurende de dagdelen. Binnen de invloedsgebieden (150 m) rondom het LPG-vulpunt en het ondergrondse LPG-reservoir bevindt zich namelijk een aantal grote kantoorgebouwen (Siemens, Nationale Nederlanden).  
 De bevoorrading van het LPG-tankstation vereist een ontheffing van het verbod om LPG (routeplichtige stof) over niet aangewezen wegen te vervoeren. Dit betreft alle wegen en weggedeelten vanaf afslag 3 (Bezuidenhout) van de A12 tot aan het betreffende LPG-tankstation.  
 Bij besluit van 12 april 2013, kenmerk BSD/2013.419, is door burgemeester en wethouders van Den Haag aan LP Autogas BV een ontheffing verleend. De ontheffing geldt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen klasse 2 met UN-nummer 1965 (LPG) over het Schenkviaduct en de Prinses Beatrixlaan. De ontheffing geldt uitsluitend voor LPG-tankwagens voorzien van een hittewerende bekleding.  
 In dit besluit zijn venstertijden opgenomen waarbinnen het lossen van LPG is toegestaan. Bevoorrading is alleen gedurende de avond toegestaan (van 18.00 uur tot 23.00 uur). Hiermee wordt niet alleen het groepsrisico tijdens het lossen van LPG tot een minimum beperkt (zie hierboven) maar is ook de transportveiligheid vanwege het vervoer gewaarborgd.  
 Door het opleggen van venstertijden zijn maatregelen in relatie tot zelfredzaamheid van ondergeschikt belang. Binnen een straal van 325 m rondom de LPG-installaties bevinden zich op Haags grondgebied voornamelijk kantoorgebouwen. Tijdens het lossen van LPG is de bezettingsgraad van deze kantoren zeer laag. Binnen deze zone bevinden zich wel woningen op het grondgebied van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Voorlichting aan bewoners is dan primair de verantwoordelijkheid van laatstgenoemde gemeente. De gemeente Leidschendam-Voorburg is bekend met dit vraagstuk en beschikt over de eerder genoemde kwantitatieve risicoanalyse van 25 juni 2010 en de recent verleende ontheffing. De gemeente Leidschendam-Voorburg was ook nauw betrokken bij het totstandkomen van het raadsvoorstel tot invoering van venstertijden op de Utrechtsebaan.’
- Paragraaf 4.7.2, Waterkwantiteit in plangebied, toevoegen:  
 ‘Bij toekomstige ontwikkelingen moet voldaan worden aan de waterbergingsnormen. De gemeente Den Haag houdt in toekomstige plannen rekening met alle wateraspecten: waterkwantiteit - kwaliteit,  
 - keringen en riolering. Bij herinrichting, stedelijke vernieuwing of nieuwbouw zullen alle mogelijke kansen voor het bergen van extra water -op basis van nieuw inzichten in het waterbeheer- worden benut in de planvorming, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een robuust watersysteem. Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging gerealiseerd worden.
- Paragraaf 4.8 Bodem  
 Plaatsgebonden wijzigingen in plaatsgevonden.
- Paragraaf 4.4 Geluid, Johannes Camphuisstraat  
 Bijlage 3 wijzigingen in Bijlage 7.
- Paragraaf 5.2.5.  
 - titel wijzigen in: ‘Ontwikkelingsmogelijkheid Koninklijk conservatorium.’  
 - In deze paragraaf komen de derde en vierde alinea te vervallen.
- **Paragraaf 5.2.7.3 toevoegen met volgende tekst:**  
**‘excessenregeling**

***Voor die daken waar op basis van het bezonningsonderzoek in de tweede fase een optimalisatie is verricht en waar ten opzichte van de voorgevellijn een zodanig grillig patroon is ontstaan om de minimale bezonningsduur te behalen is een excessen regeling opgenomen volgens de gemeentelijke handelwijze 2011/(RIS180461). Op deze wijze is middels een nadere eisen regeling ten aanzien van de situering en de hoogte een dakopbouw mogelijk met in achtneming van een eenduidig straatbeeld (ensemble waarde). Dit is middels de aanduiding [sba-dob2] op de plankaart opgenomen.***

- Paragraaf 5.3.2, art 22 na ‘twee’ aanvullen met ‘en drie’
- Bijlagen (bij Toelichting):
  - Vervanging bijlage 2, Milieutechnisch onderzoek Bezuidenhout;
  - Opnemen bijlage 7, Akoestisch onderzoek Camphuijsstraat;
  - Opnemen bijlage 8, Bezonningsonderzoek v.d. Parrastraat

## **BESLUITVORMING**

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 28 mei 2013,

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening,

Besluit:

met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen”, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen”, van Ra. 2013.40, Ra. 2013.250, Ra. 2013. 254 en Ra. 2013.273 gegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.109, Ra. 2013.257 en Ra 2013. 278 gedeeltelijk gegrond te verklaren en voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van het Koninklijk Conservatorium en het overige deel van de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra.2013.225, Ra. 2013.253, Ra.2013.253, Ra. 2013.259, Ra. 2013.264 en Ra. 2013.279 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover betrekking hebbend op de vermelding in de toelichting van een afnamennorm van bezonningsnorm van 30 – 35 % en dat dakopbouwen bij bebouwing in twee lagen is toegestaan en voor het overige deel van de zienswijzen ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.258:  
Onderdeel A:gegrond voor zover betrekking hebbend op de vermelding in de toelichting van een afnamennorm van bezonningsnorm van 30 – 35 % en dat dakopbouwen bij bebouwing in twee lagen is toegestaan en voor het overige ongegrond;  
Onderdeel B:gegrond wat betreft vermelding van monumenten in de toelichting, advies van de regionale brandweer, groen bestemmen van pleinen, toevoegen van recreatieve functie aan de Schenk en de wijzigingsbevoegdheid van het Koninklijk conservatorium.  
Voor het overige ongegrond.  
Onderdeel C:gegrond wat betreft het bouwen in twee lagen onder maaiveld binnen het bouwvlak, tekstuele opmerkingen en voor het overige ongegrond.  
Onderdeel D: gegrond wat betreft enkele aanduidingen op de plankaart, een aanpassing in de toelichting en voor het overige ongegrond.
- VI. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- VII. tot herziening van de op het plangebied Bezuidenhout betrekking hebbende regelingen:
  - Bestemmingsplan Bezuidenhout-Midden, vastgesteld bij raadsbesluit 518, d.d. 02-11-1981;

- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Midden, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 5, d.d. 21-01-1993;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Midden, 5<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 164, d.d. 19-05-1994;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Midden, 8<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 161, d.d. 21-06-2001;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Noord, vastgesteld bij raadsbesluit 90, d.d. 09-07-2009;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost, vastgesteld bij raadsbesluit 2, d.d. 10-01-1989;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Oost, 3<sup>e</sup> herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 21, d.d. 12-02-2004;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-West I, vastgesteld bij raadsbesluit 225, d.d. 07-07-1994;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Zuid I, vastgesteld bij raadsbesluit 217, d.d. 27-06-1991;
- Bestemmingsplan Bezuidenhout-Zuid II, vastgesteld bij raadsbesluit 315, 28-09-1995;
- Bestemmingsplan Schenk, vastgesteld bij raadsbesluit 126, d.d. 21-04-1993;
- Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
- Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
- Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010.

VIII. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Bezuidenhout, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0204GBezuidenht -40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0204GBezuidenht-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

IX. dat bij het bestemmingsplan voor Bezuidenhout geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

De griffier.

De voorzitter.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Bezuidenhout ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.18 (map no. 24).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Bezuidenhout wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0204GBezuidenht-40ON in NL.IMRO.0518.BP0204GBezuidenht-50VA.