

Gemeente Den Haag

rv 140

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2012.940

RIS 253788_121218

GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Benoordenhout.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 15 mei 2012 (rm 2012.133 - RIS 249299) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout toegezonden.

- Begrenzing van het plangebied

Het bestemmingsplan Benoordenhout wordt begrensd door (vanuit het noorden met de windwijzer mee): Waalsdorperweg, de Van Voorschotenlaan, de Van der Burchlaan, de van Alkemadelaan, Schoutenstraat, van Hogenhoucklaan, Goetlijfstraat, Oostduinlaan, Wassenaarseweg, van Alkemadelaan, de Benoordenhoutseweg, de Zuid Hollandlaan, Koningskade en Raamweg.

- Aanleiding en doel

De gemeente Den Haag stelt om een aantal redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Benoordenhout op.

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout dateert van 16-01-1987.
- b. Het bestemmingsplan Benoordenhout maakt een aantal nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk.

- Doel

Met het oog op een verantwoord beheer van de ruimtelijke structuur heeft het bestemmingsplan Benoordenhout tot doel:

1. De bestaande situatie zoveel mogelijk in stand te houden. De bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied is over het algemeen goed: de openbare ruimte, de ruimtelijke samenhang en differentiatie, de relatie tussen openbaar en privé-gebied, de bouwkundige staat van woningen en voorzieningen en de kwaliteit van de architectuur. In het plangebied zijn voldoende voorzieningen: maatschappelijk (sport, welzijn etc.) en winkels. Het plan is in hoofdzaak een beheers bestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen.
2. Op een aantal punten biedt het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit en/of ruimere bouw mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mogelijkheid tot het realiseren van een dakopbouw op enkele plaatsen in het plangebied, ~~het realiseren van een aanbouw van maximaal 3 meter diep~~, het mogelijk maken van lichte horeca in de kernwinkelgebieden (met inachtneming van het bepaalde in de Toekomstvisie Horeca) en het ruimer bestemmen van al dan niet leegstaande kantoorgebouwen in het plangebied. In hoofdstuk vijf van de toelichting worden deze ontwikkelingen beschreven.
3. Het plangebied is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout.

- Het plan is erop gericht om net als het huidige bestemmingsplan Benoordenhout - in overeenstemming met artikel 36 van de Monumentenwet 1988 - de in het aanwijzingsbesluit genoemde typering van het beschermde stadsgezicht te beschermen.
4. Een deel van het plangebied is tevens archeologisch waardevol. Overeenkomstig artikel 3.1.6.c van het Besluit Ruimtelijke Ordening en artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.
 5. Het plangebied is voor een gedeelte aangewezen als een grondwaterbeschermingsgebied zoals bedoeld in de Provinciale Verordening.
 6. Op het grootste deel van het plangebied was voorheen de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. van toepassing. Deze was op grond van de Wet op stads- en dorpsvernieuwing (Wsdv) door de gemeenteraad vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Wro is de Wsdv komen te vervallen. Het belang van de leefbaarheid maakt het echter toch noodzakelijk om het bestemmingsplan te laten aansluiten op de regelgeving van deze verordening.
 7. Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk maken. De in het verleden verleende bouwvergunningen waarvoor een planologische vrijstelling is verleend zijn als bestaande situatie bestemd op de plankaart. Een aantal ontwikkelingen waarvan de stedenbouwkundige kaders zijn uitgewerkt maar waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend en/of waarvoor de financiële uitvoerbaarheid niet is aangetoond worden direct of als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

- *Financiële consequenties*

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er zijn enkele beperkte ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien waarvan de economische uitvoerbaarheid een rol speelt. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nieuwbouw schoolcomplexen

Aan de Utenbroekestraat / Van Diepenburchstraat, de Waalsdorperweg en de Dreibholtstraat wordt de nieuwbouw van schoolcomplexen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de gemeente te allen tijde op wettelijke basis de grond om niet van de betrokken onderwijsinstellingen kan terugvorderen. Daarmee is kostenverhaal voor deze ontwikkelingen verzekerd.

Jan van Nassaustraat 112 en Nassau Ouwkerkstraat

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen en een kinderdagverblijf. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Neuhuyskade 128-130

Aan de Neuhuyskade wordt een ontwikkeling voorzien van twee eengezinswoningen. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling van het Bronovo-ziekenhuis en het omzetten van kantoren naar woningen zijn slechts mogelijk nadat een wijzigingsplan is vastgesteld op basis van de hier opgenomen bevoegdheden. Pas dan komt ook kostenverhaal voor deze ontwikkelingen aan de orde.

Voor alle in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is kostenverhaal reeds verzekerd. Op basis daarvan - en omdat het niet nodig wordt geacht om bepalingen, eisen, regels of uitwerkingen van regels te stellen zoals bedoeld in art. 6.12 lid 2 sub b en c van de Wro - kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente loopt in dat geval geen risico te worden geconfronteerd met ongedekte kosten vanwege de voorziene ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

- *Overige juridisch-planologische aspecten*

Binnen het plangebied gelden tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende planologische regelingen:

1. Benoordenhout, vastgesteld bij raadsbesluit op 30 juni 1981 (rb 349), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 23 november 1982;
2. Benoordenhout 1e herziening, provinciehuis e.o., vastgesteld bij raadsbesluit op 28 maart 1996 (rb 87), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 8 oktober 1996;
3. Benoordenhout 6e herziening, 't Hoenstraat/Raamweg, vastgesteld bij raadsbesluit op 13 februari 2003 (rb 21), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 21 mei 2003;
4. Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 25 november 2004 (rb 199), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 15 maart 2005;
5. Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 25 november 2004 (rb 207), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 05 juli 2005;
6. Bestemmingsplan Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 22 april 1999 (rb 91), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 07 juli 1999;
7. Bestemmingsplan Parapluherziening uitwerking- en wijzigingsbepalingen, vastgesteld bij raadsbesluit 8 maart 2007 (rb 34), goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 9 mei 2007.

Met het in werking treden van dit bestemmingsplan Benoordenhout komen de onder 1 t/m 3 genoemde planologische regelingen te vervallen. De planologische regelingen genoemd onder 4 t/m 7 zijn voorzover relevant verwerkt in dit plan.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 15 mei 2012, kenmerk DSO/2012.473, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

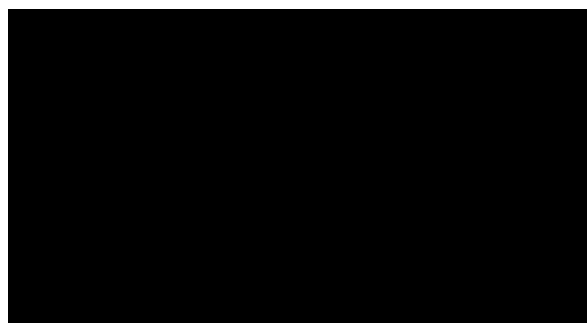
Op 16 januari 2012 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 juni t/m 12 juli 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 20 juni 2012 is een informatiebijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0213GBenoorden-400N en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

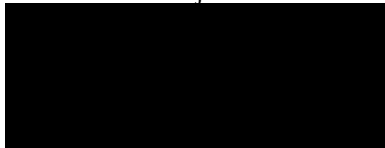
INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

Reg-nr.

Ra 2012.334* (horeca)
Ra 2012.335* (horeca)
Ra 2012.336* (horeca)
Ra 2012.337* (horeca)
Ra 2012.338* (horeca)
Ra 2012.347* (horeca)
Ra 2012.359
Ra 2012.368* (horeca)
Ra 2012.376* (horeca)
Ra 2012.377* (horeca)
Ra 2012.378 en 465
Ra 2012.379
Ra 2012.380**
Ra 2012.381**
Ra 2012.382**



 namens de Werkgroep Nassaubuur
Ekelmans & Meijer advocaten namens Immo V.O.F.



Ra 2012.383**
Ra 2012.384**
Ra 2012.385**
Ra 2012.386**
Ra 2012.387**
Ra 2012.388**
Ra 2012.389**
Ra 2012.390**
Ra 2012.391**
Ra 2012.392**
Ra 2012.393**
Ra 2012.394**
Ra 2012.395**
Ra 2012.400**
Ra 2012.401**
Ra 2012.402**
Ra 2012.403**
Ra 2012.404**
Ra 2012.448* (horeca)
Ra 2012.450**
Ra 2012.451**
Ra 2012.452**
Ra 2012.453**
Ra 2012.454**
Ra 2012.455**
Ra 2012.456**
Ra 2012.457
Ra 2012.458**
Ra 2012.460**
Ra 2012.461* (horeca)
Ra 2012.466***
Ra 2012.470***
Ra 2012.471***
Ra 2012.472**/**
Ra 2012.474***
Ra 2012.475 en 487
Ra 2012.476**
Ra 2012.477
Ra 2012.478***
Ra 2012.479* (horeca)
Ra 2012.480* (horeca)
Ra 2012.481**
Ra 2012.482* (horeca)
Ra 2012.483* (horeca)
Ra 2012.484
Ra 2012.485**
Ra 2012.486* (horeca)
Ra 2012.488***
Ra 2012.489* (horeca)
Ra 2012.490* (horeca)
Ra 2012.491**
Ra 2012.492**
Ra 2012.493
Ra 2012.497* (horeca)
Ra 2012.498**
Ra 2012.499**
Ra 2012.500* (horeca)
Ra 2012.501* (horeca)
Ra 2012.502* (horeca)
Ra 2012.503**
Ra 2012.504**
Ra 2012.505* (horeca)

Ra 2012.506**
 Ra 2012.507* (horeca)
 Ra 2012.508
 Ra 2012.509
 Ra 2012.510**/**
 Ra 2012.511***
 Ra 2012.512
 Ra 2012.513
 Ra 2012.514
 Ra 2012.515**
 Ra 2012.516
 Ra 2012.517
 Ra 2012.518
 Ra 2012.520**
 Ra 2012.521
 Ra 2012.522**
 Ra 2012.523
 Ra 2012.531**

AantjesZevenberg advocaten namens Stichting Jeugdformaat

Wijkvereniging Benoordenhout.

* De met * gemerkte zienswijzen zijn gelijkkluidend aan de zienswijze Ra 2012.334 en derhalve niet opgenomen.
 ** De met ** gemerkte zienswijzen zijn gelijkkluidend aan de zienswijze Ra 2012.380 of bevatten enkele punten die gelijkkluidend zijn en derhalve niet opgenomen. Van de met ** gemerkte zienswijzen met afwijkende of aanvullende punten zijn alleen die punten opgenomen onder het kopje "Beantwoording per zienswijze".
 *** De met *** gemerkte zienswijzen sluiten zich (deels) aan bij de zienswijze Ra 378 en 465.

Zienswijzen ingediend buiten de terinzage termijn:

Ra 2012.532***
 Ra 2012.533**
 Ra 2012.538

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten.
 Het ontwerpplan heeft van 1 juni t/m 12 juli 2012 ter inzage gelegen. In totaal zijn **98** zienswijzen ingekomen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 12 juli is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven.
 Er zijn 3 zienswijzen buiten de termijn ingekomen. Deze zienswijzen zullen niet inhoudelijk worden behandeld, omdat gebleken is dat alle drie de zienswijzen buiten de termijn (dus na 12 juli) zijn verzonden:

Ra 2012.532***	de zienswijze is gedateerd op 13 juli 2012, ontvangen op 16 juli 2012
Ra 2012.532**533	de zienswijze is gedateerd op 13 juli 2012, ontvangen op 17 juli 2012
Ra 2012.538	de zienswijze is gedateerd op 15 juli 2012, ontvangen op 19 juli 2012

Behandeling zienswijzen

ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA'S

Een groot aantal ingebrachte zienswijzen zijn gelijkkluidend waarbij gebruik is gemaakt van een tweetal standaard zienswijze formulieren. De volgende standaard en gelijkkluidende zienswijzen zijn ingebracht. In de lijst met ingebrachte zienswijzen zijn deze aangegeven met één (*) respectievelijk twee (**) sterretjes. Allereerst volgt een thematische beantwoording. Dit bevat antwoorden op ingebrachte zienswijzen op specifieke thema's.

Standaard zienswijze formulier A, aangeduid met één ster (*)
 In deze zienswijze wordt ingegaan op één thema, te weten horeca.

Standaard zienswijze formulier B, aangeduid met twee (**) sterretjes
 In deze zienswijze wordt ingegaan op de thema's 1 t/m 12 (of een aantal van deze thema's).

BEANTWOORDING PER ZIENSWIJZE

Vervolgens wordt op de overige ingebrachte zienswijzen een reactie gegeven. Daarbij wordt, voor zover van toepassing, verwezen naar passages uit de thematische beantwoording.

ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA'S

1. Horeca Weissenbruchstraat

In het thans geldende bestemmingsplan Benoordenhout is horeca niet toegestaan op de hoeken van de Weissenbruchstraat met de kruisende woonstraten, waaronder de Jozef Israëlslaan. De gemeente heeft echter een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd waarin op die hoeken horeca zal zijn toegestaan en wel van de categorie "licht" (openingstijd tot 23.00 uur) dan wel, met ontheffing, van de categorie "middelzwaar (openingstijd tot 02.00 uur 's nachts)". Gaat dit door, dan zal er op een of meer hoeken met de Jozef Israëlslaan zeer waarschijnlijk horeca komen met alle nadelige gevolgen van dien voor onze laan, zoals geluidsoverlast. Maar ook: terrasvorming op het middenplantsoen, waardoor de hoge stedenbouwkundige kwaliteit van onze laan onherroepelijk zal worden aangetast.

Ik wijs u er op dat de Jozef Israëlslaan samen met het Jozef Israëlsplein is aangelegd volgens een ontwerp van Berlage. In de aanwijzing van de wijk als Rijksbeschermd stadsgezicht wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van de Jozef Israëlslaan en het Jozef Israëlsplein als typerend genoemd voor de te beschermen waarden. Een aantal bewoners heeft al eerder naar aanleiding van het concept-ontwerp bestemmingsplan bezwaar gemaakt tegen deze horecamogelijkheid. De wethouder heeft echter in het ter inzage gelegde ontwerp-plan niet de moeite genomen op deze bezwaren in te gaan. Ondergetekende dringt er thans bij u op aan dat de bovengenoemde horecamogelijkheid niet wordt opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan."

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Het toelaten van lichte horeca in winkelstraten volgt uit het horecabeleid van de gemeente. In de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 is het volgende bepaald ten aanzien van horeca in winkelgebieden: "Horeca heeft in winkelgebieden en winkelstraten een ondersteunende functie aan het winkelaanbod. Per straat of gebied mag de verhouding winkels (en dienstverlening) / horeca niet hoger liggen dan 70/30% in aantal vestigingen." Een deel van de Weissenbruchstraat en de Van Hoytemastraat behoren tot de kernwinkelgebieden. Gelet hierop is in onderhavig bestemmingsplan het horecabeleid van de gemeente vertaald in de regels voor deze twee winkelgebieden. In de Weissenbruchstraat is echter niet alleen sprake van de functies detailhandel, dienstverlening en horeca op de begane grond, zoals dat in de meeste andere kernwinkelgebieden in de stad (waaronder de Van Hoytemastraat) wel het geval is. Ook de woonfunctie komt op de begane grond voor. Het is daarom niet conform het beleid om in de Weissenbruchstraat lichte horeca mogelijk te maken in 30% van het totaal aantal panden met de bestemming Gemengd-1 tussen de Mesdagstraat en de Mauvestraat. De bepaling in lid 4.4 onder e van de regels zal als volgt worden aangepast: "in maximaal 30% van het aantal vestigingen met de functie detailhandel, dienstverlening en/of horeca, uitgaande van het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, in het deel van de Weissenbruchstraat genoemd onder c mag (op de begane grond) een horeca-inrichting gevestigd worden". Op 16 oktober 2012 is een inventarisatie gedaan in het betreffende deel van de Weissenbruchstraat en er zijn 10 detailhandelsvestigingen, 8 dienstverlenende bedrijven en 7 horecavestigingen aangetroffen. In totaal 25 vestigingen. Uitgaande van 30% van 25 vestigingen, zijn er conform het horecabeleid (afgerond) maximaal 7 horecavestigingen toegestaan in de Weissenbruchstraat. Zoals hierboven aangegeven zijn er 7 vestigingen aangetroffen (zie staatje in bijlage 1). Er zal dus geen uitbreiding van het aantal vestigingen mogelijk gemaakt worden in het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout kent geen ontheffing voor horeca in de categorie middelzwaar. Het concept-ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout dat begin 2012 in het kader van het wettelijk vooroverleg onder andere aan de wijkvereniging Benoordenhout werd toegezonden, bevatte wel een dergelijke ontheffing, maar naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de wijkvereniging is deze ontheffing uit de regels geschrapt. De bestaande horecavestigingen in de categorie middelzwaar (de pizzeria en het Chinese restaurant) hebben een aanduiding $h \leq 2$ gekregen op de plankaart. Terrasvorming op het middenplantsoen van de Jozef Israëlslaan zal worden uitgesloten door in de regels binnen de bestemming groen op te nemen dat terrassen niet zijn toegestaan. Verder zal ook in de regels worden bepaald dat op de hoeken van de Weissenbruchstraat met de Jozef Israëlslaan de functie horeca niet is toegestaan. Het klopt dat een aantal bewoners al een reactie had ingediend voor aanvang van de terinzagelegging van het ontwerp. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro is het echter niet mogelijk deze reacties mee te nemen als formele vooroverlegreacties, aangezien afzonderlijke bewoners geen wettelijke vooroverlegpartners zijn.

De bezwaren met betrekking tot horeca zijn echter door de wijkvereniging wel meegenomen in hun vooroverlegreactie en in dat kader is er wel degelijk op gereageerd door het college. Dat heeft er, zoals hierboven al aangegeven, onder andere toe geleid dat de ontheffing voor het toestaan van horeca in de categorie middelzwaar uit de regels is geschrapt. Een tweetal bewoners heeft in hun zienswijze opgemerkt zich **wel** te kunnen vinden in de horecaregeling zoals die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan, zolang de horeca maar geen overlast veroorzaakt. Door alleen horeca in de categorie licht mogelijk te maken (en geen ontheffing naar de categorie middelzwaar op te nemen) zal dit gewaarborgd worden. Bij horeca in de categorie licht moet gedacht worden aan bijvoorbeeld een lunchroom of een traiteur. Een restaurant of café valt niet binnen de categorie licht.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema “horeca” gegrond.

2. Toets onevenredige aantasting woon- en leefklimaat

In artikel 28.4 van de regels dient een bepaling opgenomen te worden dat bij iedere afwijking van het bestemmingsplan getoetst moet worden of er met de beoogde afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

de bepaling in lid 28.4 wordt als volgt aangepast:

“ De in dit artikel opgenomen afwijkingen worden niet verleend indien

- a. op andere percelen dan die waarop de aanvraag betrekking heeft een situatie ontstaat, welke in strijd is met bij of krachtens de wet voorgeschreven bepalingen en/of met de regels van dit plan;
- b. *sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.*”

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema “Toets onevenredige aantasting woon- en leefklimaat ” gegrond

3 Aan- en uitbouwenregeling

De aan- en uitbouwenregeling dient geharmoniseerd te worden met het andere deel van Benoordenhout waarvoor onlangs een beheersverordening is opgesteld.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

De aan- en bijgebouwenregeling die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout komt grotendeels overeen met de regeling zoals die is opgenomen in de beheersverordening. Slechts op een tweetal punten wijkt de regeling af. Zo wordt binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 een uitbouw mogelijk gemaakt met een maximale diepte van 3 meter in plaats van de 2,5 meter die vergunningsvrij wordt toegestaan. ~~Uit de aanvragen die binnen komen blijkt namelijk dat er veel behoefte is aan uitbouwen met een diepte van 3 meter. Veel van deze aanvragen zijn inmiddels ook al verleend (middels een kruimelontheffing) en gerealiseerd. Gezien deze behoefte, is er voor gekozen de mogelijkheid tot het realiseren van een uitbouw met een diepte van 3 meter mogelijk te maken in de regels van het bestemmingsplan.~~ **Deze bepaling zal uit de regels geschrapt worden, zodat het bestemmingsplan op dit punt aansluit op de regeling die in de beheersverordening is opgenomen.** Binnen de bestemming Wonen-2 is daarnaast een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen op het zijerf. Binnen een rijksbeschermd stadsgezicht is het namelijk vergunningsvrij alleen maar mogelijk om aan- en bijgebouwen te realiseren op het achtererf. De bestemming Wonen-2 heeft betrekking op voornamelijk twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen die over het algemeen al beschikken over bebouwing op het zijerf (bijvoorbeeld een garage). Om deze bebouwing niet weg te bestemmen en de mogelijkheid tot het realiseren van aan- en bijgebouwen op het zijerf niet onmogelijk te maken, is ervoor gekozen om binnen deze bestemming een extra regeling op te nemen met betrekking tot het zijerf. Er is gekozen voor een dieptemaat van 3 meter en een totale oppervlakte van 50% van het totale **zijerf** (en dus niet 50% van het totale erf) met een maximum van 30 m², omdat bij het realiseren van een garage op het zijerf over het algemeen dergelijke maten minimaal benodigd zijn.

In artikel 1 “Begrippen” zal de volgende definitie van zijerf opgenomen worden: “deel van het erf gelegen één meter achter de denkbeeldige lijn die in het verlengde ligt van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de denkbeeldige lijn die zich bevindt in het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het gebouw”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema ‘aan- en bijgebouwenregeling’ **gegrond voor het toestaan van aanbouwen van 3 meter diep op het achtererf en ongegrond voor het mogelijk maken van aan- en bijgebouwen op het zijerf.**

4. Schuine kappen

Doordat de nokhoogte is vervangen door bouwhoogte maakt het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout het mogelijk om de voor de wijk karakteristieke schuine daken te vervangen door rechtopgaande bovenverdiepingen.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Daar waar sprake is van karakteristieke schuine kappen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning, zal op de plankaart de bouwaanduiding “kap verplicht” [kap] worden opgenomen. In de regels zal worden bepaald dat ter plaatse van de aanduiding [kap] zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning een schuin dakschild verplicht is. Voor de overige panden was in het ontwerp-bestemmingsplan reeds de bepaling opgenomen dat daar waar sprake is van een goothoogte op de plankaart, ter plaatse van de voorgevel een schuin dakschild verplicht is. Deze bepaling heeft betrekking op panden die alleen aan de voorzijde zijn voorzien van een schuine kap maar waar aan de achterkant wel sprake is van een volledige verdieping (of de mogelijkheid tot het realiseren daarvan).

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema ‘schuine kappen’ gegrond voorzover dit heeft geleid tot aanpassing van de regels en/of de plankaart.

5. Leegstand kantoorgebouwen

Vrijwel alle grote kantoorgebouwen staan leeg, omdat die zich niet meer lenen voor economische exploitatie. De bestemming van die kantoren zou omgezet moeten worden van Kantoor-1 naar Kantoor-2, zodat een bestemmingswijziging naar Gemengd-3 of Gemengd-4 mogelijk wordt en de leegstaande kantoren een woon- of andere utiliteitsbestemming kunnen krijgen.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Ook het college vindt het belangrijk dat leegstand van kantoorgebouwen wordt tegengegaan door het mogelijk maken van andere functies. Daar waar sprake is van reeds leegstaande kantoorpanden of waar gezien de ligging van het pand (met het oog op de verkeersafwikkeling) een andere functie mogelijk is en/of waar dit niet leidt tot de verplichting om een exploitatieplan op te stellen, zullen de kantoorgebouwen die in het ontwerp-bestemmingsplan een bestemming Kantoor-2 hebben voorzien worden van de bestemming gemengd-4 en een aanduiding “-w”. In de regels zal opgenomen worden dat ter plaatse van de aanduiding “-w” woningen en andere geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan. Voor het omzetten van kantoren naar meer dan 10 woningen is namelijk altijd een exploitatieplan benodigd en in veel gevallen zal er tevens een ontheffing van de geluidsnormen nodig zijn. Binnen de bestemming Gemengd-4 zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waarmee de aanduiding “-w” van de kaart verwijderd kan worden, zodat middels een wijzigingsprocedure ook daar woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze bestemming zal toegekend worden aan de kantoorpanden Benoordenhoutseweg 46/48, Jan van Nassastraat 125 t/m 133, Wassenaarseweg 38/40 en Oostduinlaan 2 Daar waar het niet mogelijk is een gemengde bestemming op te nemen, zullen de kantoorgebouwen, indien dit gelet op de geluidsnormen mogelijk is, bestemd worden als kantoor-2 (met een wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd-4). De kantoorgebouwen langs de Benoordenhoutseweg en de Zuid-Hollandlaan/Raamweg, die niet in aanmerking komen voor een gemengde bestemming (zonder wonen), zullen de bestemming Kantoor-1 behouden, maar ook daar zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden naar GD-4 waarbij echter de geluidsgevoelige functies worden uitgesloten.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'leegstand kantoorgebouwen' gegrond voorzover dit heeft geleid tot aanpassing van de regels en/of de plankaart.

6. Dakopbouwen Van Hoytemastraat

De bebouwing aan de Van Hoytemastraat heeft een hoge ensemblewaarde. Door het mogelijk maken van een extra bouwlaag in de vorm van een dakopbouw wordt afbreuk gedaan aan die ensemblewaarde.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Vanwege de centrumfunctie van de Van Hoytemastraat en het feit dat de bestaande bebouwing al gedeeltelijk vier lagen hoog is, is het college van mening dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ensemblewaarde. Doordat de bebouwing in de Van Hoytemastraat verschillende hoogten kent en door de ruime maat van de binnenterreinen acht het college plaatsing van dakopbouwen op de aangegeven locaties op de plankaart stedenbouwkundig verantwoord. Het nieuwe bestemmingsplan maakt bovendien alleen opbouwen mogelijk binnen de mogelijkheden van het Haagse bezonningsbeleid.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'dakopbouwen Van Hoytemastraat' ongegrond.

7. Verkeersgroei verkeerd ingeschat

De verkeersgroei is verkeerd ingeschat. De Haagse Nota Mobiliteit spreekt van een groei van 1,5%/jaar voor het autoverkeer. Het aantal scooters neemt volgens het CBS toe met 11%/jaar en het OV moet in de komende 10 jaar met 40% toenemen. Dit tezamen veroorzaakt mogelijk een toename in geluidhinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit die niet is gekwantificeerd.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

In de Haagse Nota Mobiliteit wordt uitgegaan van een groei van het autoverkeer met 10% (zie blz. 25 van de HNM). Het aantal verplaatsingen van, naar en in de stad groeit volgens de HNM sneller, maar door het openbaar vervoer (+ 40%) en de fiets (+30%) sneller te laten groeien kan de groei van het autoverkeer worden beperkt. De berekeningen zijn uitgevoerd met een geavanceerd verkeersmodel. In dat model wordt rekening gehouden met de verwachte groei van het aantal inwoners en arbeidsplaatsen en ook met de effecten van nieuwe infrastructuur zoals de Rotterdamsebaan en Netwerk Randstadrail. Tevens is rekening gehouden met beleidsmaatregelen en de algemene mobiliteitsontwikkeling. Uiteraard blijft het een modelberekening. De werkelijkheid zal altijd af kunnen wijken. Momenteel gaat de groei bijvoorbeeld minder snel door de economische crisis en de stagnatie van de vastgoedmarkt en de ruimtelijke ontwikkeling. Voor de Haagse Nota Mobiliteit is ook een milieu-effectrapportage opgesteld. Daarin is berekend en gekwantificeerd wat de verkeersgroei betekent voor het milieu. In het algemeen zijn die effecten beperkt omdat auto's stiller, zuiniger en schoner worden terwijl tegelijkertijd het totale autoverkeer in de stad maar beperkt groeit. Wat betreft de scooters blijkt dat die wel nadrukkelijk aanwezig zijn in het straatbeeld, maar toch - vergeleken met het autoverkeer - in absolute zin weinig gewicht in de schaal leggen qua luchtverontreiniging of geluidhinder.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'verkeersgroei verkeerd ingeschat' ongegrond.

8. Bestemming Jan van Nassaustra

De bestemming van de Jan van Nassaustra als verblijfsstraat is niet in overeenstemming met het feit dat er twee buslijnen doorheen rijden en dat deze bussen met hoge snelheid (meer dan de voorgeschreven 30 km/uur) door de straat rijden. De gemeente dient verder de bestemmingen van de verschillende straten na te gaan. Zo is de oneven zijde van de Jozef Israëlsaan één van de toevoerwegen naar de wijk.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

De soort verkeersbestemming wordt niet bepaald door het soort gemotoriseerd verkeer dat door de straat heen rijdt. Het komt regelmatig voor dat door straten met de bestemming Verblijfsstraat bussen

rijden. Die bussen dienen zich dan uiteraard wel aan de maximum snelheid te houden, Dit kan echter niet middels een bestemmingsplan afgedwongen worden.

Handhaven van de maximum snelheid is immers een taak van de politie. De Jozef Israëlsweg is net als de Jan van Nassaustraart een 30 km/uur weg en zal daarom eveneens de bestemming Verkeer-verblijfsstraat krijgen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'bestemming Jan van Nassaustraart' ongegrond voor wat betreft de bestemming van de Jan van Nassaustraart en gegrond voor wat betreft de bestemming van de Jozef Israëlslaan.

9. Wijzigingsbevoegdheid Bronovo

Er dient ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen te worden voor het ruime gebied rondom Bronovo. Bewoners maken zich zorgen over de toename van het verkeer ten gevolge van de groei van het ziekenhuis, de komst van het Internationale Strafhof en de uitbreiding van de Frederikkazerne en de repercussies van deze groei op de omgeving.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

De wijzigingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op een uitbreiding op het terrein van Bronovo zelf. Bij het opstellen van het wijzigingsplan zullen uiteraard de consequenties van de ontwikkeling op de omgeving in beeld worden gebracht en zullen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. In de regels behorend bij de wijzigingsbevoegdheid zullen twee bepalingen worden toegevoegd waarin wordt opgenomen dat moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormen en dat onderzoek moet worden gedaan naar een goede en veilige verkeersafwikkeling. De bepaling: "de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen" zal worden aangevuld met de volgende zinsnede: "en een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat". In het bestemmingsplan en de MER voor het Internationale Strafhof is uitgebreid onderzoek gedaan naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de verkeersafwikkeling in de wijk. Voor de toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de Frederikkazerne en Bronovo zal nog uitgebreid onderzoek gedaan worden in het kader van een nieuw bestemmingsplan of wijzigingsplan. Het college verwacht echter dat de genoemde toekomstige ontwikkelingen tezamen geen negatieve invloed op de verkeersafwikkeling in de wijk zullen hebben.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'wijzigingsbevoegdheid Bronovo' gedeeltelijk gegrond voorzover dit heeft geleid tot aanpassing van de regels en/of de plankaart.

10. Groen in Scholendriehoek Utenbroekestraat

Het stukje groen in de scholendriehoek aan de Utenbroekestraat dient, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de bestemming Groen te krijgen. De gronden aan het begin van de Wassenaarseweg bij de Raamweg dienen eveneens de bestemming Groen te krijgen, zodat het trapveldje dat daar vroeger was hersteld kan worden.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Het stukje groen in de scholendriehoek aan de Utenbroekestraat zal op de plankaart als Groen bestemd worden. De gronden aan het begin van de Wassenaarseweg bij de Raamweg worden gebruikt als parkeerplaats en hebben daarom een verkeersbestemming gekregen. Binnen de verkeersbestemming is ook de functie groen toegestaan, dus het is nog steeds mogelijk het oude trapveldje weer te herstellen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'groen in scholendriehoek Utenbroekestraat' gegrond voor wat betreft het stukje groen in de scholendriehoek aan de Utenbroekestraat en ongegrond voor wat betreft het voormalige trapveldje aan de Wassenaarseweg.

11. Vijf bouwlagen Raamweg

De karakteristieke woonhuizen aan de Raamweg lenen zich niet voor een ophoging naar vijf bouwlagen.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Het betreft een negental panden van drie lagen hoog die samen een ensemble vormen tussen de hogere bebouwing van het Berlagegebouw en de recente nieuwbouw aan de 't Hoenstraat. Het beeld van een stedelijke hoofdroute geflankeerd door hoge bebouwing en langs stedelijk water zou in principe ook langs de Raamweg, tussen de Wassenaarseweg en 't Hoenstraat kunnen worden gecontinueerd. Een ophoging tot vijf bouwlagen is echter gezien de onderlinge ensemblewerking van de betreffende panden en het feit dat de panden onderdeel uitmaken van het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout niet wenselijk. De bestaande hoogtes zullen daarom op de plankaart worden opgenomen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'vijf bouwlagen Raamweg' gegrond.

12. Woningsplitsing

Woningsplitsing dient zoveel mogelijk tegengegaan te worden. Het aantal ruime eengezinswoningen is bepalend voor het karakter van de wijk en de infrastructuur (gebrekkig openbaar vervoer en hoge parkeerdruk) leent zich niet voor uitbreiding met meer woningen.

Ten aanzien van dit thema merkt het college het volgende op:

Ten gevolge van de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen is het toekennen van de bestemmingen een- of meergezinswoningen niet meer mogelijk, maar in artikel 26 (Algemene gebruiksregels) van het bestemmingsplan is onder b het verbod op het gebruiken van eengezinswoningen als meergezinswoningen opgenomen. De afwijkingsregels van artikel 28 bieden onzes inziens voldoende garanties om in voorkomende gevallen tot een goede afweging van belangen te komen. Deze zelfde regeling is overigens opgenomen in de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost die inmiddels onherroepelijk is.

Op grond van het bovenstaande acht het college de betreffende zienswijzen voor wat betreft het thema 'woningsplitsing' ongegrond.

BEANTWOORDING PER ZIENSWIJZE

Ra 2012.359 Kamer van Koophandel

De Kamer van Koophandel heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Graag maken wij gebruik van de mogelijkheid te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout dat t/m 12 juli a.s. ter inzage ligt.

Steeds vaker wordt vanuit de woning een onderneming gestart. Wij vinden het belangrijk dat in het bestemmingsplan aan ondernemers (in spe) maximale duidelijkheid wordt gegeven over de bedrijfsactiviteiten die vanuit de woning zijn toegestaan, en onder welke voorwaarden.

Wij hebben daarom in onze reactie op het voorontwerp gevraagd om in de Regels bij de bestemming Wonen expliciet een regeling/voorwaarden op te nemen voor de internetwinkel/detailhandel via internet aan huis en het aan huis gebonden beroep/bedrijf.

Wij stellen de navolgende tekst voor:

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen;
- c. aan huis gebonden bedrijven;
- d. handel in en verkoop van goederen en diensten via internet;
- e. detailhandel, als onderdeel van en ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep/bedrijf.

Met dien verstande dat:

1. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
2. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

3. het vloeroppervlak voor de bedrijfsactiviteiten niet groter is dan 30% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen met een maximum van 40 m²;
4. de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
5. er geen sprake is van winkel- of uitstallingsruimte van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteit;
6. voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid;
7. de onderneming wordt gedreven door degenen die op het perceel woonachtig zijn;

Door het College is als reactie gegeven dat webwinkels mogelijk worden gemaakt door de definitie van het aan huis gebonden bedrijf aan te passen. Wij zien graag dat een en ander (ook) onder de bestemming Wonen wordt opgenomen.”

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

Het bestemmingsplan maakt webwinkels al mogelijk als aan-huis-gebonden bedrijf. In artikel 1 (begrippen) is in lid 1.7 ‘aan-huis-gebonden bedrijf opgenomen dat een webshop alleen is toegestaan als geen afhaal punt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van producten plaats vindt. Het vloeroppervlak van een aan-huis-gebonden bedrijf mag maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen bedragen met een maximum van 40 m².

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

Ra 2012.378 en Ra 2012.465 [REDACTED] namens de Werkgroep Nassaubuur

De Werkgroep Nassaubuur heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Het thans geldende bestemmingsplan Benoordenhout uit 1981 + de 1^e herziening voor de Nassaubuur uit 1996 is strikt conserverend. Ook in de toelichting bij het concept-nieuwe plan (pag. 5) wordt als doelstelling van het plan vermeld: “de bestaande situatie zoveel mogelijk in stand te houden” en “Het plan is in hoofdzaak een beheersbestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies wordt behouden.”

Op pg. 16 van de toelichting wordt in navolging van de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht in 1996 gesteld: “Het Benoordenhout wordt gekenmerkt door een grote mate van harmonie “en:”

Twee bouwlagen met een kapverdieping dan wel drie lagen met een plat dak overheersen.”

Bekijkt men vervolgens de toelichting, de planregels en de plankaart dan blijkt dat de beleden doelstelling op onwaarheid berust. Het nieuwe plan is niet conserverend maar komt met dermate verruimde bouwregels dat het feitelijke doel eerder blijkt te zijn het accommoderen van bouwinitiatieven. Er blijkt een totaal gebrek aan affiniteit uit bij het college (i.c. wethouder Norder) met het Benoordenhout als beschermd stadsgezicht. En dat voor een wijk waar de gezamenlijke particuliere woningeigenaren voor ruim € 3 miljard hebben geïnvesteerd in hun woningen, in goed vertrouwen dat hun wijk als beschermd stadsgezicht ook daadwerkelijk wordt beschermd. Een wijk bovendien die door haar residentiële karakter in hoge mate bijdraagt aan het vestigingsklimaat van Den Haag als internationale stad.

Achterhaalde gemeentelijke nota's.

Het ontwerp ademt nog geheel de geest van de Structuurvisie 2020 en bijbehorende nota's als de Woonvisie 2009-2020 en de Agenda voor de Haagse verdichting. Nota's die uitgaan van bevolkingsgroei, nieuwbouw van woningen en uitbreiding van bestaande bebouwing (zie ook pg. 31 van de toelichting: “optoppen”, meer ruimte voor aan- en bijgebouwen, dakopbouwen, etc.). Inmiddels is de evaluatie van deze nota's aan de orde geweest in de raadscommissie ruimte van 9 mei 2012. Daarbij is gebleken dat de raadscommissie afstand heeft genomen van dit groeidenken maar voortaan kwaliteit en architectuur boven kwantiteit wil stellen. Ook is in de raadscommissie nadrukkelijk gesteld dat dit gevolgen moet hebben voor de beschermde stadsgezichten. Naar onze mening moet in het zicht van deze duidelijke beleidswijziging ook dit ontwerp-bestemmingsplan worden herzien en onze opmerkingen passen daarin.

Onbekende gemeentelijke beleidsnota's.

Wij worden bij dit ontwerpplan geconfronteerd met allerlei, voor de meesten van ons volstrekt onbekende, gemeentelijke ruimtelijke en sectorale beleidsnota's die niettemin mede bepalend voor ons bestemmingsplan blijken te zijn. Aan de totstandkoming van die nota's — zoals de Structuurvisie, Woonvisie, Agenda verdichting, Detailhandelnota, Horecavisie, Kantorenstrategie, etc — hebben de wijkbewoners part noch deel gehad. Niettemin worden die nota's als blauwdrukken over de 30 wijken van de stad uitgerold zonder enige rekening te houden met de eigen karakter van die wijken en met andere belangen dan die van de betreffende sector. Bij bestemmingsplannen fungeren zij als dictaten waarover niet meer valt te discussiëren, ook niet bij dit bestemmingsplan. Wij vinden dit een volstrekt ondemocratische gang van zaken. Bovendien is dit niet conform de onderzoeksplicht die voor ieder bestemmingsplan geldt.

U vraagt, wij draaien"

Verder moeten wij vaststellen dat ingediende bouwinitiatieven in dit ontwerpplan vrijwel klakkeloos worden overgenomen (zie bv. De massale nieuwbouw aan de Dreiholzstraat voor een school met gymzaal, nog geen 30 meter van twee recent gebouwde gymzalen van de naastgelegen school). Wij vragen ons af of de gemeente nog wel aan ruimtelijke ordening doet, in plaats van "u vraagt, wij draaien",

Geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels.

Opvallend is ook dat de gemeente nauwelijks aandacht blijkt te hebben voor de ruimtelijke kwaliteit aan de achterzijde van de woningen. En dat terwijl de bewoners daar méér verblijven dan op straat.

Die binnenterreinen horen bij het beschermd stadsgezicht, ook in de ogen van de bewoners.

Een grote meerderheid van de raad heeft inmiddels overigens wel aandacht gekregen voor kwaliteit van de binnenterreinen, zoals bleek bij het aannemen van de Motie Bolle c.s. het vorig jaar, waarin minder bouwmogelijkheden in tuinen wordt bepleit. Ook particuliere initiatieven als Emma's Hof in het Valkenboskwartier kunnen rekenen op politieke sympathie. Dat moet ook gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan. Wij hebben ook ernstige twijfels over de werkelijke behoefte aan woninguitbreidingen zoals: aan- en uitbouwen in de achtertuinen, uitbouw van bovenste verdiepingen en het vervangen van een schuine kap door een extra-bouwlaag. De woningen in onze wijk zijn immers al ruim. Bovendien is de ruimtewinst bij dit soort uitbreidingen meestal minimaal.

Woninguitbreidingen zijn in de praktijk vaak vooral ingegeven door verwachte waarde stijging van de woning, waarmee door aannemers reclame wordt gemaakt, maar waarbij waardedaling van buurpanden buiten beschouwing blijft. Er is bij ons weten in ieder geval nooit degelijk onderzoek gedaan naar de werkelijke behoefte aan dit soort woninguitbreidingen in onze wijk.

Motivering

Tenslotte moeten wij vaststellen dat de reactie van de gemeente op ons commentaar vaak bestaat uit een blote mededeling, zonder motivering. Of er wordt überhaupt niet gereageerd op wat naar voren is gebracht. Overigens blinkt de toelichting niet uit door toegankelijkheid. En planregels kloppen soms niet

Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

In de nieuwe bestemming "Wonen" (artikelen 17 en 18) vervalt het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daardoor zullen eengezinswoningen praktisch vrijelijk mogen worden gesplitst in meergezinswoningen. In het verleden zijn daarmee o.m. in de Nassaubuurt ongunstige ervaringen opgedaan. Weliswaar kent art. 26 b.2, een gebruiksverbod van eengezinswoningen als meergezinswoningen, maar op grond van artikel 28.2 b is ontheffing mogelijk in boterzacht geformuleerde omstandigheden, waarbij de bewijslast komt te liggen bij degene die bezwaar maken tegen de ontheffing. Het belang van op peil houden van de voorraad eengezinswoningen in de wijk wordt bovendien niet genoemd.

Bij de recente vaststelling van de Beheersverordening is in de raad het belang erkend van bescherming van de voorraad eengezinswoningen in het Benoordenhout (waar de woningvoorraad overigens al voor 68% uit appartementen bestaat). Wij vinden bovengenoemd gebruiksverbod — behoudens ontheffing te weinig beschermend is en zijn van mening dat in dit bestemmingsplan de een- resp. meergezinswoningen als zodanig moeten worden bestemd (zoals in het vigerende plan).

De reactie van de gemeente dat dit niet mogelijk is op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) is een Juridische onwaarheid. De SVBP heeft uitdrukkelijk geen betrekking op de inhoudelijke keuzes van de gemeenteraden maar ziet alleen op de opbouw en verbeelding van bestemmingsplannen teneinde de toegankelijkheid en vergelijkbaarheid ervan te bevorderen. Zo wordt in par. 1.3 vermeld: “Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan. Dit blijft een zaak van het bevoegd gezag”. In bijlage 1 worden de mogelijkheden genoemd om via specificatie van de hoofdfuncties de gewenste specifieke bestemmingen vast te leggen (zie o.m. “Specificaties van bestemmingen”). Uit het vorenstaande blijkt – en dat wordt ook in de jurisprudentie erkend – dat de SVBP wel degelijk de mogelijkheid biedt om een- en meergezinswoningen als zodanig te bestemmen.

Aan en bijgebouwen.

Achtererven

Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke vergunningvrijdom voor aan- en bijgebouwen, sinds 2010 opgenomen in artikel 2 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), per 1 januari 2012 óók voor beschermde stadsgezichten, althans voor de achtererven. De vergunningvrijdom is ruim: uitbouw tot 2,50 meter uit de achtergevel tot een hoogte van 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping met een maximum van 4 meter en een verdere uitbouw van 30 m² tot 3 meter hoog. In de onlangs vastgestelde Beheersverordening Benoordenhout N.O. is om die reden dan ook geen regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen. In dit bestemmingsplan is echter wel zo’n regeling opgenomen, die nog ruimer is: in plaats van 2,50 uit de achtergevel mag een “hoge” uitbouw tot 3 m uit de achtergevel (in artikel 17.2.1 staat zelfs 3,80 meter) en de maximale hoogte van 4 meter geldt niet, zodat de hoogte bv. in de Nassaubuur kan oplopen tot 4,5 meter. Wij hebben daar ernstig bezwaar tegen. De laatste jaren is de regeling voor het bebouwen van tuinen in de Haagse bestemmingsplannen steeds ruimer geworden. Daarbij beroept de wethouder zich o.m. op bovengenoemde wettelijke vergunningvrijdom maar gaat daarbij verder. In juni 2011 heeft de raad evenwel in grote meerderheid de motie-Bolle c.s. aangenomen waarvan de strekking is dat niet meer, maar minder ruimte wordt geboden voor bebouwing van tuinen. In dat verband is het volgende van belang. Het kabinet wil ca. 2014 komen met een “Omgevingswet”, die de huidige ruimtelijke en milieuwetgeving zal vervangen. Een van de uitgangspunten van die wet zal zijn “decentraal, tenzij” waarmee de gemeenten minder aan landelijke regels worden gebonden bij hun ruimtelijk beleid en meer eigen keuzes zullen kunnen maken. In dat kader zal waarschijnlijk ook de bovengenoemde wettelijke regeling van vergunningvrij bouwen in tuinen vervallen en zal aan de gemeenten worden overgelaten hoe ze dit willen regelen. Daarmee moet nu al rekening worden gehouden bij nieuwe bestemmingsplannen, in die zin dat in die plannen niets wordt bepaald over aan- en bijgebouwen (er kan dan vergunningvrij gebouwd worden binnen de huidige toch al ruime wettelijke grenzen). Als de “Omgevingswet” in zicht komt, kan dan alsnog gewerkt worden aan een eigen Haagse regeling. Dit punt is van des te groter belang omdat de ruime bebouwingsregelingen van tuinen die thans worden opgenomen in bestemmingsplannen in de toekomst niet meer kunnen worden teruggedraaid zonder planschaderisico. Daarmee wordt ook de implementatie van de Motie-Bolle c.s. illusoir gemaakt. In ons voorstel om in bestemmingsplannen niets te regelen inzake bebouwing van achtertuinen, wordt het planschaderisico vermeden en worden de mogelijkheden voor een latere Haagse regeling opengelaten. Ook in de onlangs vastgestelde Beheersverordening Benoordenhout N.O. is deze lijn gevolgd.

Zijerven

Op zijerven (waar geen wettelijke vergunningvrijdom geldt) worden in dit ontwerpplan aan en bijgebouwen mogelijk gemaakt tot 50% van het zijerf (het “zijerf” loopt door tot in de achtertuin voor zover niet direct achter de woning gelegen). Aanbouwen mogen tot 3 m uit de zijgevel en tot een hoogte van 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping. Ter vergelijking: het geldende bestemmingsplan staat aan- en bijgebouwen slechts toe tot 2,5 m hoog en tot een gezamenlijk oppervlak van 10 m² (achter- en zijerf). De voorgestelde regeling voor de zijerven is te ruim en zal het beeldbepalende open karakter van de niet- gesloten bebouwing in onze wijk aantasten. De zijerven zullen dicht kunnen slibben. Zulks in strijd met de aanwijzing als bescherm stadsgezicht. Maar bovendien is de wethouder ook hier de aangenomen de motie-Bolle cs. Blijkbaar vergeten, waarin een erfbebouwing van maximaal 25% wordt bepleit.

De regeling zal moeten worden aangepast. In ieder geval zal het percentage van 50% moeten worden teruggebracht naar 25% : er is dan nog steeds voldoende ruimte voor een garage. Ook moet de diepte van aanbouwen aan de zijgevel van 3 meter aanmerkelijk worden teruggebracht om te verhinderen dat zijtuinen dichtslibben met uitbouwen. 2, 5 meter is ruim voldoende en komt ook overeen met de wettelijke regeling van de vergunningvrijdom voor bebouwing van achtererven. Bovendien moet een afstand tot de zij-erfgrens worden voorgeschreven.

Karakteristieke schuine daken vervallen.

Ruim de helft van de woningen in de wijk kent zowel voor als achter een schuin dak, hetgeen karakteristiek is voor onze wijk, met zijn Nieuwe Haagse School-architectuur (zie verder ook de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht.) in de Welstandsnota Den Haag wordt daarover geschreven: “Het al dan niet toepassen van een kap gebeurt structureel in een stedenbouwkundig ensemble” en “Kappen zijn een belangrijk middel in het vormgeven van stedenbouwkundige eenheden”. Daarom zijn schuine daken, waar aanwezig, in het huidige plan verplicht gesteld, evenals in de recent vastgestelde beheersverordening Benoordenhout N-O. Die verplichting komt in het ontwerpplan echter te vervallen. In plaats daarvan wordt een extra-bouwlaag met plat dak mogelijk gemaakt met als “doekje voor het bloeden” een verplicht schuin dakschild aan de voorzijde waarvan de helling niet is voorgeschreven en dus bijna verticaal kan zijn. Aan de achterzijde kan de extra bouwlaag met plat dak tot aan de achtergevel lopen. En terugligging is niet geregeld.

De reactie van de gemeente (pg. 99) dat de schuine daken gewaarborgd zijn door de aanduiding op de plankaart van goot- en nokhoogten, is onjuist. Het begrip “nok “(in artikel 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingrecht gedefinieerd als: “hoogste punt van een schuin dak”) komt in dit bestemmingsplan niet voor. Wel komt de aanduiding “goot- en/of bouwhoogte” voor (zie bv. 17.2.1 a), waarbij het begrip “bouwhoogte” ruimte biedt voor een plat dak.

Uit dit voorstel blijkt wederom dat de wethouder geen enkel oog heeft voor de karakteristieke schuine daken- architectuur van onze wijk, ook niet aan de achterzijde van de woningen, hoewel bewoners daar méér verblijven dan op straat. Ook in binnengebieden, die nu nog gekenmerkt worden door schuine daken, zullen die kunnen worden vervangen rechttoe-rechtaan bouwlagen met alle visuele en architecturale achteruitgang van dien voor alle omwonenden. De voorgestelde regeling is onaanvaardbaar. Er moet adequate schuine kappenregeling worden opgenomen, zoals die ook is opgenomen in de artikelen 15.2, 16.2 en 17.2 van de onlangs vastgestelde Beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, en die luidt: “ter plaatse van de aanduiding “kap” is een kapverdieping met een dakhelling tussen 30 en 60 graden verplicht”.

Dakopbouwen aan de van Hoytemastraat

Bij woningen met twee bouwlagen en plat dak (Mauvestraat, etc.) worden conform de oorspronkelijke Kadernota Dakopbouwen 2007, dakopbouwen toegestaan. Daartegen bestaat geen bezwaar omdat de hoogte zich daarmee aanpast aan kenmerkende drie bouwlagen-structuur in onze wijk en een terugligging aan de achterzijde is voorgeschreven. Ongewenst zijn echter de mogelijk gemaakte dakopbouwen in de van Hoytemastraat. Het bestaande harmonieuze gevelbeeld van drie bouwlagen in (het rechte deel van) die straat en het waardevolle stedenbouwkundige ontwerp van het geheel van deze straat zal erdoor worden aangetast. Dat geldt te meer nu de van Hoytemastraat en omgeving – een stedenbouwkundig ontwerp van Berlage – in de aanwijzing als Rijksbeschermd stadsgezicht specifiek wordt genoemd als een te beschermen ensemble! De wethouder is hier blijkbaar niet geïnteresseerd en komt in plaats daarvan met het niet valide argument dat deze straat een “centrumfunctie” heeft. Een winkelcentrum als het Hoytemaplein heeft een klassieke rustige uitstraling. Hierdoor is het aantrekkelijk voor veel mensen ook van buiten het Benoordenhout, waaronder onze koningin. Als aan de van Hoytemastraat dakopbouwen verschijnen en door uitbreiding van de bouw mogelijkheden winkelketens komen te zitten is het over met de rustige exclusieve uitstraling en datgene wat het als winkelgebied aantrekkelijk maakt is dan verdwenen, met alle gevolgen van dien. Van een rustige vorm kan ook een enorme aantrekking uitgaan.

Terugligging bovenste verdieping

De meeste huizen in de wijk met een plat dak zijn ontworpen met een aan de achterzijde geheel of gedeeltelijk terugliggende bovenste verdieping. Dit is typerend voor de architectuur van na de 1^e Wereldoorlog (w.o. de Nieuwe Haagse School) waarbij het creëren van “licht en lucht” prioriteit had.

Daardoor hebben de achtergevels in onze wijk veelal een luchtig karakter en worden massieve, hoogoprijzende achtergevels vermeden ten gunste van de woonkwaliteit in de binnengebieden van huizenblokken. Dat dit bij velen leeft blijkt onder meer uit de vele bezwaren van omwonenden bij vergunningaanvragen voor uitbouw van de bovenste verdieping tot aan de achtergevel. Het is een gemiste kans van het nieuwe plan dat er geen (gehele of gedeeltelijke) terugligging van de bovenste verdieping aan de achterzijde wordt voorgeschreven, terwijl die bij nieuwe dakopbouwen in onze wijk terecht wél is voorgeschreven. De gemeente stelt als reactie slechts dat in het vigerend bestemmingsplan een rechtop volledige uitbouw bestaat. Er is desondanks alle reden een verplichte terugligging in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Volledige uitbouw is gezien de vele bezwaarschriften daartegen omstreden. Bovendien wordt in de praktijk op advies van de Welstandscommissie vaak een terugligging toegepast. Het is voor zittende woningeigenaren (waarvan de grote meerderheid overigens geen behoefte blijkt te hebben aan volledige uitbouw van hun bovenste verdieping) dus geen verrassing dat een terugligging ooit in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Zeker gezien de aanwijzing als rijksbeschermd stadsgezicht nà de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan. Wij achten het planschade-risico dan ook vrijwel nihil. Bovendien is de reactie van de gemeente hypocriet als men bedenkt dat in dit ontwerpplan tal van verruimingen van het vigerend bestemmingsplan worden voorgesteld (bv. Uitbreiding horeca + terrassen in achtertuinen, volbouwen van tuinen achter winkels, diverse bouwontwikkelingen, uitbreidingsmogelijkheden voor scholen, etc.). Die verruimingen zullen met zekerheid tot planschade voor omwonenden leiden. Maar daar bekommert de gemeente zich niet om.

Vijf bouwlagen langs doorgaande wegen.

De bouwhoogte aan de Raamweg wordt opgetrokken tot 5 bouwlagen (16-17 m). Er wordt op pag. 69 van de toelichting hiervoor verwezen naar de Structuurvisie 2020. Ten onrechte, want daar is het uitgangspunt van “5 bouwlagen langs doorgaande wegen” uitdrukkelijk beperkt tot het geval van herstructurering, wat bij de genoemde wegen niet aan de orde is. Dat de werkelijke maten van de (voormalige) woonpanden aan de Raamweg niet wezenlijk lager zijn dan de 5 bouwlagen-hoogte, zoals de gemeente in haar reactie stelt, berust op onwaarheid. Op de plankaart zijn hoogtes van ca. 16 meter aangegeven, terwijl de werkelijke hoogtes neerkomen op 3 bouwlagen — ca. 11 m hoog — al dan niet met een zolderverdieping daarboven. De vooroorlogse gevelrij langs de Raamweg is bijzonder beeldbepalend voor de stad, ook als een antwoord op de monumentale gevels aan de Koninginnegracht aan de overkant. De twee gevelwanden tezamen zorgen voor een typisch Haags grootstedelijk stadsgezicht. Ook in de Kantorenstrategie 2010-2020 wordt op pg. 43 gesproken over het “representatieve” karakter en de “chique uitstraling” van deze gevels. Dit stadsgezicht mag derhalve niet verloren gaan. Dat zal echter wél gebeuren als de 5-bouwlagen-ideologie hier wordt toegepast. De conclusie moet dan ook zijn dat de hoogtematen van de panden weer moeten teruggebracht naar de werkelijke maten. En die zijn — anders dan de gemeente in haar reactie stelt — aanmerkelijk lager. In de toelichting, o.m. pg. 42, wordt verwezen naar de “kantoren-as Raamweg e.o”, met als argument onder meer dat de (voormalige) panden langs de Raamweg zich wegens geluidhinder niet lenen voor bewoning. De werkelijkheid is echter anders. Zo worden de als woning gebouwde panden Raamweg 37-46 tussen 't Hoenstraat en Groenhovenstraat tot grote tevredenheid geheel bewoond, onder meer vanwege de diepe en stille tuinen. Ook nr 46 wordt bewoond met kunstfunctie op de begane grond en de nrs. 44 en 45 hebben kantoor aan huis.

In de afgelopen jaren zijn drie van deze panden die daarvóór als kantoor werden gebruikt weer naar de woonfunctie teruggekeerd. Wij vinden dat op deze panden een woonbestemming moet worden gelegd, zoals ook in het vigerend plan. Ook de voormalige woonpanden tussen de Carel van Bylandtstraat en Wassenaarseweg, thans vaak kleinschalige deels leegstaande kantoren, lenen zich eveneens voor wonen, o.m. wegens de diepe en stille tuinen. Deze (voormalige) woonpanden lenen zich niet als grootschalige “kantoren-as”. Ook al wordt hier een gemengde bestemming (o.m. kantoor/wonen) gelegd, dan nòg moet de huidige maatvoering in het bestemmingsplan worden opgenomen (zoals ook in het vigerend plan). Hierboven wezen wij er al op dat dit waardevolle haagse stadsgezicht (volgens de Kantorenstrategie een “representatieve as” met “chique uitstraling”) behouden moet blijven. De argumentatie op pg. 43 van de Kantorenstrategie 2010-2020 voor een “kantoren-as Raamweg e.o.” is ruimtelijk overigens mager: als enig argument wordt genoemd dat Shell en Rijkswaterstaat zich daar ook al bevinden. Maar de Raamweg ligt niet aan een knooppunt van o.v. en hoort om die reden niet ook tot de prioritaire kantorenlokaties in het haagse kantorenbeleid.

Winkels: bebouwing van achtertuinten

Winkels mogen op grond van de ruime wettelijke vergunningvrijdom uitbouwen in de achtertuin. Op grond van de artikelen 4.3 en 5.3 (bestemming “Gemengd 1 en Gemengd 2) van het ontwerpplan kan echter met ontheffing de gehele achtertuin achter winkels aan de Weissenbruchstraat en van Hoytemastraat worden volgebouwd en, wat betreft bijgebouwen, maar liefst tot een hoogte van 4,5 meter. Het doel is de winkels beter te laten functioneren maar niet is gebleken in hoeverre die behoefte in deze winkelstraten in onze wijk aanwezig is. Zo blijft onderbelicht dat de kwetsbaarheid van de winkels (m.n. in de van Hoytemastraat) mede wordt veroorzaakt door de hoge huurprijzen (en uiteraard de recessie), terwijl wij ons afvragen of in de Weissenbruchstraat de steeds uitbreidende vestiging van Albert Hein niet leidt tot vertrek van de meeste kleinschalige winkels in de voedselsector. Ook is het op omzetten van winkels in parterrewoningen in de Weissenbruchstraat, ook al wordt leegstand daardoor voorkomen, op zich niet gunstig voor het winkelklimaat aldaar. Het volbouwen van tuinen achter winkels zal in ieder geval leiden tot verlies aan woonkwaliteit voor de woningen erboven en omheen. Er zal in de betreffende achtertuinten geen groen meer overblijven. Een bebouwing tot 4,5 meter hoog is al helemaal ongewenst voor die woningen. De mogelijkheid van volbouwen van achtertuinten zal ons inziens ook leiden tot de vestiging van grootschalige detailhandel van het type Blokker en AH. De winkeliers aan de van Hoytemastraat vrezen daarvan terecht een aanslag op het karakter van dit winkelcentrum, dat zich kenmerkt door kleinschaligheid. Ook wij vinden dat die kleinschaligheid moet blijven.

Horeca

Onze wijk is een van de meest gewilde woonwijken van de stad, onder meer juist vanwege het ontbreken van veel horeca. De wijk heeft daardoor een rustig karakter dat ook door jonge gezinnen wordt gewaardeerd. Het Benoordenhout is in dat opzicht niet te vergelijken met de dichtbij gelegen binnenstad, waar eet en drinkgelegenheden overigens in overvloed aanwezig zijn (Javastraat, Frederikstraat, Denneweg, etc). In afwijking van het geldend regime wordt in het ontwerpplan in 30% van de panden met winkelbestemming horeca van de categorie licht (= openingstijd tot 23.00 uur: zie artikel 1.47) toegestaan en voor enkele aangewezen panden horeca in de categorie middelzwaar (= openingstijd tot 02.00 uur). Deze mogelijkheid voor horeca is te ruim gezien de effecten op de woonomgeving (geluid, terrasvorming, etc). Dat blijkt in onze wijk ook nu al uit gerechtvaardigde klachten van omwonenden. Genoemde 30% is ook niet nodig. Zo zijn er in de Weissenbruchstraat thans 4 horecavestigingen (= ca. 8%). Aan veel meer is o.i. geen behoefte. Bovendien zou 30% horeca (1 op de 3 panden) o.i. ook schadelijk zijn voor de winkelfunctie. Dit past meer in straten als de Denneweg of de Frederikstraat. Ook pleiten wij voor het verbod van terrasvorming in de achtertuinten van horecavestigingen (zoals thans geregeld in het bestemmingsplan Benoordenhout, 1^e herziening). Wij vinden dit een vereiste voor de bescherming van het wonen boven en nabij die horecavestigingen. Horeca in de categorie middelzwaar (tot 02.00 uur's nachts) hoort niet thuis in onze rustige woonwijk. De daarvoor aangewezen panden in de Weissenbruchstraat voldoen trouwens niet aan de criteria die de gemeente zelf daarvoor heeft gesteld. Verder zijn in het vigerend plan in de Weissenbruchstraat op de hoeken met de kruisende woonstraten geen horecavestigingen toegestaan.

Dit is gedaan om het woonklimaat in die straten te sparen en het monumentale karakter van m.n. de Jozef Israëlslaan met zijn middenplantsoen (waarop terrasvorming bijzonder ongewenst zou zijn) te beschermen. Wij pleiten ervoor dit te handhaven. Tenslotte wordt horeca – in strijd met de concentratiegedachte – ten onrechte ook toegestaan in ten opzichte van het winkelcentrum Hoytemastraat geïsoleerd liggende panden zoals Breitnerlaan 63 hoek Sadeestraat (fietsenmaker), Weissenbruchstraat 281 hoek Sadeestraat (kapper), Hoytemastraat 8 hoek Roelofsstraat (schoenmaker). Hetzelfde geldt voor het geïsoleerd liggende blok Breitnerlaan 74-96. Dat daar het restaurant “Lof der Zotheid” is gevestigd vormt nog geen reden om dit hele blok mee te bestemmen tot horeca. Tenslotte: wat voor winkels geldt, geldt ook voor horeca. Het zijn niet de huidige bestemmingsregels, maar de hoge huren die, zoals in het verleden daadwerkelijk is gebleken, winkelondersteunende horeca o.m. aan de van Hoytemastraat uit de markt prijzen.

Ontheffingen

De planregels bevatten teveel ontheffings- en afwijkingsmogelijkheden van maar liefst veertig planvoorschriften, zijnde het overgrote deel van de voorschriften. Daardoor wordt de rechtszekerheid, die het bestemmingsplan wordt geacht te bieden, onaanvaardbaar uitgehold. Dit geldt temeer nu over ontheffingen e.d. in de praktijk door ambtenaren van het stadsdeelkantoor wordt beslist zonder enige politieke controle. De indieners van bezwaren voelen zich bij de bezwaarschriftencommissie doorgaans “het bos ingestuurd”. Ook de gemeenteraad bemoeit zich in het kader van het dualisme principiële niet met de verlening van ontheffingen e.d. (“dit is een taak van B&W”) en neemt evenmin kennis van ingediende bezwaren. De ontheffingen gaan in aantal veel verder dan het bieden van “enige” flexibiliteit, zoals de gemeente stelt. Het door de wetgever bedoelde evenwicht tussen rechtszekerheid en flexibiliteit is hier zoek.

Aanduiding bouwvlakken en bouwhoogtes

Op veel plaatsen op de plankaart zijn de grenzen van de bouwstroken aan de achterzijde van de woningen aanmerkelijk ruimer getrokken dan de werkelijke contouren van de achtergevels en zelfs ruimer dan in het vigerend plan. Hierdoor wordt stedenbouwkundig ongewenste uitbreiding van het hoofdgebouw van vaak enkele meters diep mogelijk gemaakt, waarbij de vaak bestaande harmonie van de achtergevels en de woonkwaliteit voor omwonenden onaanvaardbaar kan worden aangetast. De gemeente beroept zich hier ten onrechte op het vigerend plan: Hier geldt echter hetzelfde als bij “terugligging bovenste verdieping”. (zie boven): voor de bewoners (waarvan veruit de meeste geen behoefte hebben gevoeld om van deze ruimte gebruik te maken) is een correctie geen verrassing en bovendien welkom uit een oogpunt van bescherming van hun woonomgeving tegen uitbreidingen van hun burens. Ook de aangegeven bouwhoogte is vaak meerdere meters hoger dan in werkelijkheid. Het ziet er naar uit dat de bouwhoogte vaak is gemeten inclusief schoorstenen, schoorsteenpijpen, gevelopstanden e.d. Op die manier wordt de “werkelijke bouwhoogte” vaak met meerdere meters opgehoogd. De wijze van meting via stereokartering blijkt gewoon niet betrouwbaar te zijn.

Bouwprojecten: Bronovo

Een uitbreiding van Bronovo op middellange termijn (2015: van 35.000 naar 43.600 m² bvo) wordt via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Er is geen zicht op de gevolgen hiervan voor de verkeersafwikkeling. In de toelichting wordt slechts gesproken over een toegepaste verkeerssimulatie.. In de toelichting wordt ook een verdere uitbreiding voor de lange termijn (2030: van 43.600 naar 57.600 m² bvo) beschreven in geval van zo’n uitbreiding lijkt ter plaatse een ziekenhuis te ontstaan dat qua grootte vergelijkbaar is met Westeinde en Leyenburg. Nog los van de vraag of Den Haag moet beschikken over drie ziekenhuizen van die grootte zal in ieder geval een dergelijk ziekenhuis qua omvang (bouwwolume en verkeersafwikkeling) niet meer zijn in te passen in de stedenbouwkundig kleinschalige omgeving van het huidige Bronovo. In de toelichting mag dan ook niet moeten worden vooruitgelopen op deze ontwikkeling. De voorgestelde toelichting doet dat wel en fungeert als een bestuurlijke toezegging en heeft dus wel juridische betekenis.

Openbare basisschool Dreiholzstraat

De huidige kleine basisschool op een relatief klein perceel direct naast de monumentale Pascaliskerk en nog voorzien van karakteristieke schuine daken, mag volgens het bestemmingsplan worden vervangen door een bouwmassa van 13 m hoog. Een bouwplan van die omvang is kort geleden door de welstand terecht afgewezen wegens ongewenste massaliteit op deze beeldbepalende plek. De bestemmingsregeling is dan ook ongewenst. Onbegrijpelijk is ook dat in het afgewezen bouwplan een nieuwe gymzaal is opgenomen terwijl 30 m. ernaast twee grote gymzalen van het Maerlantlyceum beschikbaar zijn en – iets verderop – de gymzalen van de aangrenzende Paschalisschool en Oranje Nassaschool. Een typisch geval van “u vraagt, wij draaien”.

Plankaart

Benoordenhoutseweg 17 – 23: deze rij karakteristieke voormalige woonpanden zou ook de mogelijkheid van herbestemmen tot wonen moeten krijgen (Kantoren-2 of Gemengd-3). Het argument van de geluidsnormen is niet overtuigend. Het direct naast gelegen flat Boschzicht wordt immers bewoond en het iets verderop gelegen voormalige kantoorgebouw van de Pensioenraad heeft ook de mogelijkheid van herbestemmen tot o.m. wonen gekregen.

Paschaliskerk, Maerlantlyceum, Pascalisschool, Oranje Nassauschool (Weissenbruchstraat) en Montessorischool (Nassau Odijkstraat): hier is — anders dan in vigerende regeling en anders dan bv. Het AC en de Vrije school — geen bouwvlak ingetekend. Dit is in strijd met de rechtszekerheid die een bestemmingsplan — en zeker een conserverend plan als dit – hoort te bieden.

Wassenaarseweg, hoek Raamweg.

Zoals in het vigerend bestemmingsplan (1^e herziening) zou ook in het nieuwe plan een wijzigings-bevoegdheid moeten worden opgenomen om dit stuk parkeerterrein in het verlengde van de singel weer groen te maken, zoals vóór de 60er jaren. De parkeerdruk in onze wijk is niet zodanig groot (zie de reactie van de gemeente) dat dit relatief kleine parkeerterrein niet gemist kan worden. Dat een groen-inrichting mogelijk zou zijn op grond van de bestemming (hoofd) verkeersweg vragen wij ons af omdat in de bestemmingsomschrijving het woord groen niet voorkomt.

Raamweg 36 (voorheen Nationale Nederlanden) en 46 (hoek 't Hoenstraat): wegens algehele leegstand van deze kantoren is hier de bestemming Kantoren -2 gewenst (mogelijkheid tot herbestemming via wijziging). De parkeerdruk in onze wijk is niet zodanig groot (zie de reactie van de gemeente) dat dit relatief kleine parkeerterrein niet gemist kan worden. Dat een groen-inrichting mogelijk zou zijn op grond van de bestemming (hoofd) verkeersweg vragen wij ons af omdat in de bestemmingsomschrijving het woord groen niet voorkomt, Raamweg 37-46. Hierboven bij “Kantoren-as Raamweg e.o.” hebben wij gepleit voor een woonbestemming voor deze panden.

Raamweg 37-46. Hierboven bij “Kantoren-as Raamweg e.o.” hebben wij gepleit voor een woonbestemming voor deze panden.

Jozef Israëlslaan 36. Dit pand heeft ten onrechte een winkelbestemming gekregen. Het is altijd gebruikt als woonhuis en is ook als zodanig gebouwd.

Jozef Israëlslaan naast 54. Hier is een woon/kantoorgebouw ingetekend waarvoor op 9 december 2005 ondanks veel verzet vanuit de buurt een bouwvergunning is verleend. De initiatiefnemer heeft sindsdien echter afgezien van realisatie. De huidige eigenaar richt momenteel zijn tuin zodanig in (met verbouw van de desbetreffende muur langs de Israëlslaan) dat realisatie van genoemd bouwplan zeker de komende tien jaar uitgesloten moet worden geacht. In dit bestemmingsplan zou dit bouwplan dan ook niet moeten worden opgenomen.

Albert Neuhuyskade naast 126. Hier worden 2 nieuwe woonpanden mogelijk gemaakt in de tuin van het Renswoudehuis. Wij vinden deze verdichting niet gewenst. Er verdwijnt op die manier weer een open stuk groen in de wijk.

Planregels

Artikel 3.2.2 (Bedrijf: masten van 15 m. hoog)

Bij bedrijven w.o. tankstations e.d. zijn masten mogelijk tot 15 m hoog (waarschijnlijk voor reclaimedoeleinden).

Wij hebben hier bezwaar tegen. Deze mogelijkheid past niet in een Rijksbeschermd stadsgezicht en maakt bv. Tankstations tot onnodig grootschalige en niet-passende bouwwerken in een woonwijk als de onze.

Artikel 6 (Gemengd-3= verspreide kantoren in voormalige woonhuizen Jan van Nassaustraat e.d.).

6.2.1: het vigerend plan kent voor deze panden een parcelleringsregeling (verbod om door te breken naar naastliggende panden), zulks ter bescherming van deze beeldbepalende panden en om samenvoeging van meerdere panden te voorkomen. Dit wordt in het concept-bestemmingsplan ten onrechte geschrapt. In bv. De Jan van Nassaustraat kan dus zonder meer een blok van panden worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw ter breedte van dat blok. De verstorende gevolgen van dergelijke ingrepen zijn zichtbaar bij de nieuwbouw uit de jaren 60 in de Jan van Nassaustraat en ook aan de Raamweg.

Artikel 15.2.1 a (Verblijfstraat) Luifels, wind- en terrasschermen – zonder beperking – zijn ongewenst. Zij kunnen het straatbeeld verrommelen (zie Frederik Hendrikstraat) en de vaak toch al onvoldoende ruimte voor voetgangers op de stoepen nog verder beperken.

Artikel 17.1 onder a (Wonen-1 rijtjeshuizen en gestapelde bouw). Een medebestemming voor parkeerplaatsen is volstrekt ongewenst – en komt ook in het vigerende plan niet voor – tenzij bij aanduiding “p”.

Artikel 26 (algemene gebruiksregels)

26. b. 1. (verboden gebruik) het vigerende bestemmingplan kent ook een gebruiksverbod als parkeerterrein van niet daartoe aangewezen gronden. Ook hier opnemen.”

Ra 2012.465

Aanvullende zienswijze Werkgroep Nassaubuurt

“Aanvullend op onze zienswijze van 28 juni 2012 willen wij nog ingaan op de verkeersbestemmingen van de Jan van Nassaustraat en de Jozef Israëlslaan
Terecht heeft de Jan van Nassaustraat, die in de 30 km/uur zone ligt, de bestemming “verblijfstraat” gekregen, ook al rijdt een HTM-bus door die straat. De Jozef Israëlslaan, die ook in de 30 km/uur zone ligt, moet eveneens de bestemming “verblijfstraat” krijgen. Deze laan is vanwege zijn smal profiel niet geschikt als volwaardige toevoerweg naar de wijk, hooguit voor het verkeer dat in onze buurt moet zijn. Er zijn 4 volwaardige toevoerwegen naar onze wijk: de Waalsdorperweg, de Carel van Bylandtlaan, de Wassenaarseweg en de van Alkemadeaan. Voor het meeste autoverkeer dat nu de Jozef Israëlslaan gebruikt (en daar vaak onveilige situaties o.m. voor kinderen oplevert) zijn dat alleszins redelijke alternatieven. Aandacht verdient ook de HTM-bus die thans met drie lijnen door de laan loopt en vaak te hard rijdt, eveneens met gevaar voor kinderen.

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

Achterhaalde gemeentelijke nota's

In hoofdstuk drie van de toelichting wordt het beleid genoemd dat op dit moment van toepassing is. Het kan zijn dat er met betrekking tot bepaalde beleidsnota's in de raadscommissie is aangegeven dat deze geactualiseerd dienen te worden. Zolang er echter nog geen sprake is van vastgesteld nieuw beleid, kan dit nog niet in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld worden.

Onbekende gemeentelijke beleidsnota's

De genoemde nota's zijn op de gebruikelijke wijze tot stand gekomen en vastgesteld. Bij het opstellen van bestemmingsplannen worden wel degelijk beleidsafwegingen gemaakt en wordt in hoofdstuk drie en hoofdstuk vijf van de toelichting aangegeven op welke wijze het beleid vertaald is in het bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld op een groot aantal plaatsen in de wijk afgeweken van het beleid om langs doorgaande wegen minimaal 5 bouwlagen mogelijk te maken en is (onder andere op basis van bezonningsonderzoek) uitgebreid onderzocht in welke straten de plaatsing van een dakopbouw wel of niet gewenst is.

U vraag, wij draaien

Uiteraard doet de gemeente wel aan ruimtelijke ordening en ook voor bouwinitiatieven geldt dat eerst een uitgebreide planologische en stedenbouwkundige toets plaats vindt voordat een initiatief wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels

Met de aanpassing van de wet MoMo is het ook in rijksbeschermd stadsgezicht mogelijk vergunningsvrij aan- of bijgebouwen te realiseren op het achtererf. Het is bijvoorbeeld vergunningsvrij mogelijk tot 2,5 meter uit te bouwen aan de woning op het achtererf. ~~Aangezien er op het stadsdeel veel aanvragen binnen komen voor het realiseren van een uitbouw van 3 meter diep (en die aanvragen altijd middels een kruimelonthefving worden verleend), is er voor gekozen om in het bestemmingsplan een uitbouw van 3 meter diep toe te staan op het achtererf.~~

~~De behoefte om de woning uit te breiden aan de achterzijde middels een aan- of uitbouw blijkt uit de vele aanvragen die binnen komen op het stadsdeelkantoor.~~ **De mogelijkheid tot het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van maximaal 3 meter diep zal, conform de beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost, uit de regels geschrapt worden.**

De behoefte om de woningen uit te breiden via een dakopbouw blijkt nog veel duidelijker door de vele dakopbouwen die inmiddels al zijn gerealiseerd of nog in aanbouw zijn.

Motivering

In hoofdstuk 7 van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is uitgebreid gereageerd op alle ingediende vooroverlegreacties en op alle punten die in de vooroverlegreacties aan de orde worden gebracht. Het is niet duidelijk waarom de werkgroep Nassaubuurt van mening is dat de toelichting niet toegankelijk zou zijn en op welke passages uit de toelichting dat specifiek betrekking heeft. Ook geeft zij niet aan welke planregels niet zouden kloppen.

Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen

zie beantwoording onder punt 12 “woningsplitsing” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Aan en bijgebouwen

zie beantwoording onder punt 3 “aan- en uitbouwenregeling” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Karakteristieke schuine daken vervallen

zie beantwoording onder punt 4 “schuine kappen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Dakopbouwen aan de van Hoytemastraat

zie beantwoording onder punt 6 “dakopbouwen Van Hoytemastraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Terugligging bovenste verdieping

Ook het huidige bestemmingsplan Benoordenhout biedt bij de betreffende woningen al de mogelijkheid de hele bovenste verdieping vol te bouwen. Deze bestaande rechten zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Vijf bouwlagen langs doorgaande wegen

zie beantwoording onder punt 11 “vijf bouwlagen Raamweg” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Winkels: bebouwing van achtertuinen

Het is beleid van de gemeente om in kernwinkelgebieden winkeliers de mogelijkheid te bieden om via een binnenplanse afwijking de hele achtertuin te bebouwen. Dit dient om de levensvatbaarheid van de vestigingen te bevorderen en het economisch functioneren te verbeteren. Aangezien het slechts een uitbreidingsmogelijkheid in de diepte betreft en niet in de breedte van de panden (en het tevens niet is toegestaan de verdiepingen te gebruiken ten behoeve van detailhandel) zal dit naar verwachting niet leiden tot de vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen.

Horeca

zie beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

De werkgroep Nassaubuurt geeft aan dat ook horeca wordt toegestaan aan de Breitnerlaan 63, Weissenbruchstraat 281, en de Van Hoytemastraat 8. Dat is niet waar. Deze panden hebben namelijk de bestemming ‘Wonen’ met een aanduiding ‘Gemengd’. Zowel binnen de bestemming ‘Wonen’ als binnen de functieaanduiding ‘Gemengd’ is geen horeca toegestaan. Ter plaatse van het blok Breitnerlaan 74-96 is ter plaatse van het restaurant “Lof der Zotheid” de aanduiding $h \leq 2$ opgenomen, aangezien het restaurant een horecavestiging in de categorie middelzwaar is. De aanduiding is echter alleen opgenomen ter plaatse van het betreffende pand en geldt niet voor de rest van het blok.

Ontheffingen

Het is gebruikelijk om in een bestemmingsplan, ook wanneer het plangebied een rijksbeschermd stadsgezicht betreft, nog enige flexibiliteit te bieden in de vorm van afwijkingsbepalingen. Over het algemeen betreffen het kleine afwijkingen van in de regels genoemde maten of afwijkingsregels ten behoeve van de realisatie van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, afvalcontainers, antennemasten, speelvoorzieningen en fietsenstallingen. Aan de verlening van een afwijking zal altijd een stedenbouwkundige afweging ten grondslag liggen. Om te waarborgen dat er een goede afweging plaats zal vinden zal de bepaling in lid 28.4 als volgt worden aangepast:

“ De in dit artikel opgenomen afwijkingen worden niet verleend indien

- c. op andere percelen dan die waarop de aanvraag betrekking heeft een situatie ontstaat, welke in strijd is met bij of krachtens de wet voorgeschreven bepalingen en/of met de regels van dit plan;
- d. *sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.*”

Aanduidingen bouwvlakken en bouwhoogtes

Zoals al aangegeven in de reactie op de vooroverlegreactie zijn de bouwvlakken overgenomen uit het huidige bestemmingsplan. In sommige gevallen zijn de bouwvlakken inderdaad ruimer dan de werkelijke bebouwing. Het college ziet echter geen reden om bewoners in hun bouw mogelijkheden te beperken. Gezien het aantal aanvragen voor woninguitbreidingen dat wordt ingediend bij het stadsdeelkantoor blijkt dat er wel degelijk bewoners zijn (veelal jonge gezinnen die zich vestigen in de wijk) die behoefte hebben aan mogelijkheden tot uitbreiding van de woning door middel van een aan- of uitbouw of een dakopbouw. Het systeem van stereokartering is wel betrouwbaar en in de meeste gevallen kan de hoogte heel nauwkeurig worden bepaald. In het Benoordenhout is echter op sommige plaatsen sprake van gevelopstanden die boven het dak uitsteken, waardoor de gemeten hoogte iets hoger ligt dan de werkelijke bouwhoogte. Het gaat echter niet om meerdere meters. Daar waar sprake is van dergelijke bebouwing, zullen de hoogtes worden gecorrigeerd op de plankaart.

Bouwprojecten: Bronovo

Bij het opstellen van het wijzigingsplan zullen uiteraard de consequenties van de ontwikkeling op de omgeving in beeld worden gebracht en zullen de benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. In de regels behorend bij de wijzigingsbevoegdheid zullen twee bepalingen worden toegevoegd waarin wordt opgenomen dat moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormen en dat onderzoek moet worden gedaan naar een goede en veilige verkeersafwikkeling. De bepaling: “de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen” zal worden aangevuld met de zinsnede: “en van het woon- en leefklimaat”. In tegenstelling tot wat de werkgroep Nassaubuurt stelt, heeft de toelichting van het bestemmingsplan geen juridische status. Het feit dat wordt gemeld in de toelichting dat op Bronovo op langere termijn plannen heeft tot verdere uitbreiding fungeert absoluut niet als bestuurlijke toezegging. De uitbreidingsmogelijkheid is immers niet op de plankaart en in de regels opgenomen. Om te zijner tijd de uitbreiding mogelijk te maken zal kortom een uitgebreide (Wabo)procedure gevolgd moeten worden. In het kader van die procedure zal een ruimtelijke en stedenbouwkundige afweging plaats vinden.

Openbare basisschool Dreiholzstraat

In het verleden is er inderdaad een beginselaanvraag afgewezen door welstand. Eind maart 2012 is er echter een nieuwe aanvraag ingediend, die onlangs (eind juli) positief door de welstandscommissie is beoordeeld. De bebouwingsmogelijkheden op basis van deze aanvraag zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Plankaart

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht welke kantoorgebouwen op basis van de huidige geluidsnormen wel en niet geschikt zijn voor het ombouwen naar woningen. Ter plaatse van de twee genoemde kantoren aan de Benoordenhoutseweg kan niet voldaan worden aan de maximaal toegestane ontheffingswaarde. Het kantoorgebouw van de pensioenraad kan daar wel aan voldoen, waarschijnlijk omdat het pand iets verder van de weg af is gelegen. Verder zullen, daar waar sprake is van reeds leegstaande kantoorpanden of waar gezien de ligging van het pand (met het oog op de verkeersafwikkeling) een andere functie mogelijk is en/of waar dit niet leidt tot de verplichting om een exploitatieplan op te stellen, de kantoorgebouwen die in het ontwerp-bestemmingsplan een

bestemming Kantoor-2 hebben voorzien worden van de bestemming gemengd-4 en een aanduiding “-w”. In de regels zal opgenomen worden dat ter plaatse van de aanduiding “-w” woningen en andere geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan. Voor het omzetten van kantoren naar meer dan 10 woningen is namelijk altijd een exploitatieplan benodigd en in veel gevallen zal er tevens een ontheffing van de geluidsnormen nodig zijn. Binnen de bestemming Gemengd-4 zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden waarmee de aanduiding “-w” van de kaart verwijderd kan worden, zodat middels een wijzigingsprocedure ook daar woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze bestemming zal toegekend worden aan de kantoorpanden Benoordenhoutseweg 46/48, Jan van Nassaustraats 125 t/m 133, Wassenaarseweg 20, Wassenaarseweg 38/40 en Oostduinlaan 2. Daar waar het niet mogelijk is een gemengde bestemming op te nemen, zullen de kantoorgebouwen, indien dit gelet op de geluidsnormen mogelijk is, bestemd worden als kantoor-2 (met een wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd-4). De kantoorgebouwen langs de Benoordenhoutseweg en de Zuid-Hollandlaan/Raamweg, die niet in aanmerking komen voor een gemengde bestemming (zonder wonen), zullen de bestemming Kantoor-1 behouden, maar ook daar zal een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden naar GD-4 waarbij echter de geluidsgevoelige functies worden uitgesloten. Ter plaatse van een aantal maatschappelijke bestemmingen (met name scholen) is gekozen voor een iets ruimere bestemminglegging, zodat deze scholen de mogelijkheid hebben tot het verbouwen of nieuw bouwen van het pand. Bij het bepalen van het percentage is echter wel uitgegaan van de huidige bouwmogelijkheden en ook de huidige toegestane hoogtes zijn aangehouden.

Wassenaarseweg, hoek Raamweg

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Verkeer-hoofdverkeersweg wordt wel degelijk de functie ‘groen’ genoemd. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is dus niet nodig, want volgens de regels mag het parkeerterrein al bij recht groen worden ingericht.

Raamweg 36 en 46

Zie beantwoording onder het kopje *Plankaart*. Ook voor deze kantoorpanden geldt dat niet kan worden voldaan aan de maximaal toegestane ontheffingswaarde.

Raamweg 37-46

Deze panden hebben in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming Gemengd-4 gekregen. Binnen die bestemming is het toegestaan om het hele pand als woning te gebruiken. Tijdens een inventarisatie in de wijk is gebleken dat een groot deel van deze panden al dan niet gedeeltelijk gebruikt wordt ten behoeve van een andere functie (veelal kantoor of dienstverlening, maar bv. ook een muziekschool-/muziektheater). Daarom doet de bestemming Gemengd-4 meer recht aan de bestaande situatie.

Jozef Israëlslaan 36

Dit pand is inderdaad in gebruik als woning en zal daarom de bestemming Wonen-1 krijgen.

Jozef Israëlslaan naast 54

Zoals de werkgroep Nassaubuurts zelf al aangeeft is voor dit perceel een bouwvergunning afgegeven voor de realisatie van een woning. Het feit dat de woning nog niet is gerealiseerd en de eigenaar het perceel momenteel heeft ingericht als tuin, wil niet zeggen dat de woning helemaal niet meer gerealiseerd zal worden. De eigenaar zelf heeft dan ook niet verzocht om de bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan te schrappen.

Albert Neuhuyskade naast 126

De gemeente heeft een beginselaanvraag ontvangen ten behoeve van het verbouwen van het Renswoudehuis tot kinderopvang en de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Neuhuyskade. Deze aanvraag is planologisch en stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden.

Planregels

Artikel 3.2.2: Het mogelijk maken van een mast ten behoeve van reclamadoeleinden (een vlag) zal er niet toe leiden dat het bestaande tankstation aan de Benoordenhoutseweg (daar heeft deze bestemming betrekking op) een onnodig grootschalig en niet-passend bouwwerk zal worden binnen de wijk.

Artikel 6: Het is aan welstand om dergelijke eisen te stellen. Beeldbepalende panden worden beschermd door de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie, waarbinnen een toets aan de (cultuurhistorische) waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit wordt voorgeschreven.

Artikel 15.2.1 a: Het is niet wenselijk om luifels en wind- en terrasschermen uit te sluiten binnen deze bestemming. Uiteraard zal ook voor dergelijke bouwwerken, op grond van de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie, getoetst moeten worden aan de waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht.

Artikel 17.1 onder a: Binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming Wonen-1 wordt parkeren toegestaan. In de praktijk zal er echter niet vaak sprake zijn van parkeren op eigen terrein, omdat daar in de meeste gevallen niet voldoende ruimte voor is. Het betreffen namelijk vooral rijtjeseengezinswoningen en gestapelde woningen.

Artikel 26: Het is niet wenselijk een algeheel parkeerverbod op te nemen in de algemene gebruiksregels. Dat zou betekenen dat nergens binnen het plangebied meer kan worden geparkeerd, ook niet binnen de bestemmingen Kantoor, Maatschappelijk en Gemengd, waar het wel wenselijk is dat parkeren op eigen terrein wordt mogelijk gemaakt.

Aanvullende zienswijze Werkgroep Nassaubuur

De Jozef Israëlslaan zal ook de bestemming Verkeer-verblijfsstraat krijgen.

De snelheid van bussen wordt niet in een bestemmingsplan geregeld.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft de thema's "achterhaalde gemeentelijke nota's", "onbekende gemeentelijke beleidsnota's", "u vraagt, wij draaien", "~~geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels~~", "motivering", "Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen", "aan en bijgebouwen", "dakopbouwen aan de Van Hoytemastraat", "terugliggende bovenste verdieping", "winkels: bebouwing van achtertuinen", "aanduiding bouwvlakken", "openbare basisschool Dreibholzstraat", "Wassenaarseweg, hoek Raamweg", "Raamweg 36 en 46", "Raamweg 37-46", "Jozef Israëlslaan naast 54", Albert Neuhuyskade naast 126" en "planregels", gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de thema's "**geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels**", "bouwprojecten Bronovo", "plankaart" en "aanvullende zienswijze Werkgroep Nassaubuur" en gegrond voor wat betreft de thema's: "horeca", "karakteristieke schuine daken vervallen", "terrasvorming middenplantsoen Jozef Israëlslaan", "vijf bouwlagen langs doorgaande wegen", "ontheffingen", "bouwhoogtes" en "Jozef Israëlslaan 36".

Ra 2012.379

Ekelmans Meijer advocaten namens Immo V.O.F.

heeft namens Immo V.O.F. de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

"Namens mijn cliënt, Immo V.O.F. gevestigd aan en eigenaar van de Mesdagstraat 118 in Den Haag, zend ik u hierbij haar zienswijzen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout.

Feitelijke situatie

In bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming en het gebruik van onder andere het perceel en het pand aan de Mesdagstraat 118 vastgelegd. Tot verbazing van cliënt heeft haar perceel en daarmee ook haar pand wederom de bestemming wonen gekregen, ondanks dat het pand aantoonbaar sinds 1965 als kantoor in gebruik is. Onder het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout 1^e herziening heeft dit perceel eveneens de bestemming wonen en valt het huidige strijdige gebruik onder het overgangsrecht van dat plan. In het onderhavige ontwerpbesluit is de bestemming zoals gesteld wederom Wonen-1 en heeft daarnaast de dubbelbestemming Waarde — Cultuurhistorie.

Omgevingsvergunning

De verbazing omtrent deze bestemming is met name groot, omdat nog geen jaar geleden een omgevingsvergunning is verleend (bijlage 1) voor het gedeeltelijk slopen en het bouwen van een nieuwe uitbouw ten behoeve van het kantoor aan de Mesdagstraat 118.

In de overweging horende bij deze vergunning is aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout 1^e herziening voor het betreffende perceel de bestemming wonen is opgenomen. De functie kantoor is echter op basis van het overgangsrecht in overeenstemming met bestemmingsplan, aldus de vergunning. Vervolgens zijn ook de voorschriften horende bij deze omgevingsvergunning afgestemd op de functie kantoor. Ten aanzien van het gebruik wordt in de bijlage ontheffing van de vergunning vervolgens aangegeven dat in het vooroverleg aan de hand van oude vergunningen is geconstateerd dat het pand al lange tijd in gebruik is als kantoor en dat dit gebruik onder het overgangsrecht valt van het vigerende bestemmingsplan. Bij de beginselaanvraag zijn (aanvullend) eveneens gegevens overgelegd over het parkeren op het achterterrein. Op basis van de aangeleverde informatie wordt vervolgens geconcludeerd dat het gebruik als kantoor en het gebruik ten behoeve van het parkeren op basis van het overgangsrecht mag worden voortgezet.

Overgangsrecht

Vaststaat dat het strijdige gebruik bij inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan reeds bestond, aangezien het pand al ruim dertig jaar aantoonbaar in gebruik is als kantoor en de peildatum van het vigerende plan eind 1996 is. Het overgangsrecht van een vigerende bestemmingsplan beschermt het gebruik, dat afwijkt van dat betreffende plan, maar is begonnen voor de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan. Hierdoor wordt het strijdige gebruik als kantoor beschermd door het vigerende plan aangezien het strijdige gebruik reeds bestond ten tijde van het in werking treden van het vigerende plan in 1996. Het gebruik valt daardoor onder het overgangsrecht van het vigerende plan. Dit is ook de conclusie van uw college bij het verlenen van de omgevingsvergunning vorig jaar, zoals hiervoor beschreven. Echter indien bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan het gebruik wederom strijdig zal zijn aangezien u opnieuw voornemens bent het perceel te bestemmen voor wonen, zoals in het ontwerp opgenomen, zal het overgangsrecht mogelijk niet langer van toepassing zijn. Gebruik dat namelijk reeds onder het overgangsrecht van het vorige plan viel kan in beginsel niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. In beginsel moet bestaand gebruik positief worden bestemd, tenzij het nieuwe bestemmingsplan erop is gericht om binnen de planperiode dit bestaand gebruik te beëindigen. Het gevolg is dat het gebruik door de bestemming wonen vervolgens nog steeds illegaal zal zijn en bovendien niet meer zal vallen onder het overgangsrecht. Dit heeft vervolgens tot gevolg dat u na inwerkingtreding van het onderhavige besluit handhavend zal moeten optreden. Handhaving van dit strijdige gebruik is echter niet aannemelijk aangezien dit gebruik reeds 30 jaar onafgebroken bestaat en door u op geen enkel moment in die 30 jaar als ongewenst is beoordeeld. Bovendien bestaan er, op grond van dat zelfde feit dat 30 jaar strijdig gebruik heeft plaatsgevonden, tegen het gebruik kennelijk ook geen ruimtelijke bezwaren. Sterker nog er zijn door uw college in de loop der tijd verscheidende vergunningen verstrekt. Gezien het vorenstaande is het niet aannemelijk dat dit illegale gebruik binnen de aankomende planperiode door handhaving of anderszins zal worden beëindigd en bestaat er eveneens geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening bij voortzetting van dit bestaande gebruik. Derhalve is het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om een gebruik dat reeds ruim 30 jaar bestaat niet positief te bestemmen.

Definitieve bestemming

Cliënt gaat er vooralsnog vanuit dat bij het bestemmen van het perceel voor de functie wonen in plaats van voor de functie kantoor berust op een vergissing wegens onvoldoende onderzoek naar huidig bestaand gebruik. Zij verzoekt u dan ook vriendelijk maar dringend in het definitieve bestemmingsplan naast de dubbelbestemming Waarde — Cultuurhistorie de bestemming Wonen-1 van haar perceel aan de Mesdagstraat 118 te wijzigen in Kantoor-1.”

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

Het pand is inderdaad al jaren in gebruik als kantoor. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming Gemengd-3. Binnen de bestemming Gemengd-3 zijn de functies kantoor en wonen toegestaan. Het hele pand mag dus, conform het huidige gebruik, als kantoor gebruikt worden. Mocht er echter in de toekomst behoefte bestaan om het pand weer, conform het huidige bestemmingsplan, als woning te gebruiken, dan is ook dat mogelijk.

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

Ra 2012.395

heeft de volgende zienswijze ingediend.

Punt 1. en 4. uit de zienswijze zijn hieronder opgenomen (geciteerd). De overige punten uit de zienswijze zijn gelijk aan Ra 2012.380 en derhalve niet opgenomen.

“1. Ondergetekende is het er mee eens dat tot 30% van de panden in de Weissenbruchstraat tussen de Mesdagstraat en de Mauvestraat een horeca bestemming kunnen krijgen.

4. Ondergetekende is verheugd over het feit dat de nokhoogte in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan vervangen is door bouwhoogte. Ondergetekende hoopt dat daarmee jonge gezinnen behouden blijven voor de wijk.”

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

Het is goed te vernemen dat er bewoners zijn die zich wel kunnen vinden in het beleid met betrekking tot lichte horeca in winkelgebieden en de mogelijkheid tot uitbreiding van de woning. Dit bevestigt het vermoeden van het college dat er met name bij de jonge gezinnen in de wijk wel degelijk behoefte bestaat tot uitbreiding van de woning.

Op grond van het bovenstaande neemt het college deze punten voor kennisgeving aan.

Ra 2012.457

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Graag brengen wij de volgende zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout naar voren.

1. Op de plankaart staat ons huis aan de Jan van Nassastraat 58 aangeduid met de bestemming W-1, goothoogte 13 m en bouwhoogte 14 m.

Het dak van ons huis is vrijwel plat. Als wij daarop zonnepanelen zouden willen plaatsen in een hoek van bijv. 30 tot 45 graden, dan overschrijden wij de bouwhoogte. Er zou dan ontheffing nodig zijn om zonnepanelen te plaatsen die kunnen bijdragen aan onze energievoorziening. Gelet hierop verzoek ik u de bouwhoogte te wijzigen in bijvoorbeeld 15 m.

2. Op de plankaart is in onze tuin geen schuurtje ingetekend. Die is er evenwel wel en was er ook al toen wij het huis kochten. Gaarne verzoeken wij de plankaart in overeenstemming met de werkelijkheid te doen zijn.

3. Het perceel Jan van Nassastraat 60, het buurperceel, heeft de bestemming gemengde doeleinden-3. Op grond van die bestemming is toegestaan: kantoor, dienstverlening en wonen. Het begrip dienstverlening is ruim omschreven. Uit de begripsomschrijving (art. 1:33) blijkt niet onomstotelijk dat dé opsomming van dienstverlenende functies en bedrijven daarin limitatief is. Zo zou onder dienstverlening bijvoorbeeld ook een dansschool begrepen kunnen worden. Voorts is kinder- en/of buitenschoolse opvang evenmin uitgesloten.

Weliswaar staat in artikel 6 van de regels onder 6.3 dat ter plaatse van de aanduiding “m” het hele pand in gebruik genomen mag worden ten behoeve van een kinderdagverblijf en/of buitenschoolse opvang, maar dat sluit niet uit dat, gelet op ruime omschrijving van ‘dienstverlening’ kinderopvang en/of buitenschoolse opvang bij recht is toegestaan. Wij hebben er bezwaar tegen dat het naastgelegen pand, dat al ten minste 8 jaren als woning wordt gebruikt, ook gebruikt kan gaan worden voor geluids- en andere overlastgevendende activiteiten.

Daarom verzoeken wij u:

- de bestemming gemengde doeleinden-3 niet langer aan het perceel te geven, maar het perceel in overeenstemming met de werkelijkheid een woonbestemming te geven; dan wel

a. uit te sluiten dat het perceel gebruikt kan gaan worden voor geluids- en andere overlastgevendende doeleinden, zoals een kinder- en/of buitenschoolse opvang, een dansschool of dergelijke gebruiksmogelijkheden.

Wat de kinder- en/of buitenschoolse opvang betreft zou dit gerealiseerd kunnen worden door in art. 6.3, onder a, de zin te doen aanvangen met het woordje “slechts”. De bepaling komt dan te luiden: slechts ter plaatse van de aanduiding “m”. enzovoort. Nu de aanduiding “m” niet is opgenomen bij

Jan van Nassastraat 60 zou daardoor duidelijk worden dat in ieder geval kinder- en/of buitenschoolse opvang niet is toegestaan.

en

b. het begrip “dienstverlening” onder 1.33 zo te formuleren dat de opsomming van gebruiksmogelijkheden en van bedrijven limitatief is.

Gaarne ontvangen wij een bevestiging van de ontvangst van onze zienswijze.”

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

1. Met de wijziging van de Monumentenwet per 1 januari 2012 is het plaatsen van zonnecollectoren op het achterdakschild ook in een rijksbeschermd stadsgezicht vergunningvrij geworden. Het plaatsen van zonnecollectoren op het voor- of zijdakschild is nog wel vergunningplichtig. Het verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogtes om overal binnen het plangebied ook op de voor- en zijdakschilden zonnepanelen mogelijk te maken is (in een rijksbeschermd stadsgezicht) niet wenselijk. Het bestemmingsplan kent echter in artikel 28, lid 3 onder f de mogelijkheid om middels een binnenplanse ontheffing af te wijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten, perceelgrensafstanden en bebouwde oppervlakten tot maximaal 10%.

2. Aan- en bijgebouwen zijn vergunningsvrij en hoeven daarom niet op de plankaart opgenomen te worden. Voor bestaande bijgebouwen die niet in overeenstemming zijn met de regels ten aanzien van vergunningsvrij bouwen en die ook niet passen binnen de aanvullende regels opgenomen in het bestemmingsplan, is de volgende regel opgenomen in het bestemmingsplan: “In uitzondering op het gestelde onder a zijn aan- en bijgebouwen ook toegestaan buiten het bouwvlak, indien deze aanwezig waren op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en de omvang en situering ervan niet wordt veranderd.”.

3. Het pand Jan van Nassastraat 60 heeft de bestemming Wonen-1 en niet Gemengd-3. Het pand Jan van Nassastraat 56 heeft wel de bestemming Gemengd-3. Er is gekozen voor deze bestemming, omdat het pand in het huidige bestemmingsplan Benoordenhout, eerste herziening de bestemming Wonen heeft met een aanduiding ‘kantoor voor het hele gebouw toegestaan’. In verband met de digitalisering en standaardisering van bestemmingsplan is het echter niet meer mogelijk een dergelijke aanduiding op te nemen. Er is daarom voor gekozen deze panden een gemengde bestemming te geven waarbinnen de functies ‘wonen’, ‘kantoor’ en ‘dienstverlening’ zijn toegestaan. Een dansschool valt niet onder de functie ‘dienstverlening’, maar onder de functie ‘cultuur en ontspanning’ en is dus niet toegestaan binnen de bestemming Gemengd-3. Hetzelfde geldt voor kinderopvang/BSO. Dat valt namelijk onder de functie ‘maatschappelijk’. Het is dus niet mogelijk dat er zich binnen de bestemming Gemengd-3 kinderopvang vestigt op plaatsen waar niet de aanduiding ‘maatschappelijk’ is opgenomen. Bij dienstverlening moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een advocatenkantoor of een makelaar.

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

Ra 2012.475 en 487

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij ontvangt u mijn zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout. Naast mijn eerdere schrijven heb ik nu na verdere studie van de plannen en de informatieavond van 20 juni j.1. mijn zienswijze en daarbij bezwaren meer gedetailleerde hieronder aangegeven:

A) Horeca: Ik bevestig en versterk mijn zienswijze en daarbij bezwaar tegen de voorgestelde horeca mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan aangeeft waarbij horeca zal worden toegestaan van de categorie “licht” (openingstijd tot 23.00 uur) dan wel, met ontheffing, van de categorie “middelzwaar” (openingstijd tot 02.00 uur ‘s-nachts), met mogelijkheden voor terrasvorming. Uitbreiding horeca geeft nadelige gevolgen voor de omliggende lanen en woningen in de vorm van geluids- en parkeeroverlast, vervuiling en aantasting van de hoge stedenbouwkundige kwaliteit en rust. In het bestemmingsplan staat dat een van de redenen om dit te gaan toelaten is (mede) op verzoek van de winkeliers. Ik heb dit aanhangig gemaakt op de informatieavond waarop men mij antwoorde dat (a) het inderdaad een wens is van de winkeliers en (b) dat een economisch onderzoek aantoonde dat de combinatie van horeca en winkels een bevorderend winkelgedrag toont (en dus de detailhandel zou stimuleren). In het kort kom ik terug op punten (a) en (b).

a) Wens van de winkeliers cq detailhandel vs bewoners:

- Er wordt aangegeven dat de winkeliers die horeca mogelijkheden toejuichen. Echter: (i) De meerderheid van de wijk bestaat uit residenten. Waarom is er niet bij hun een onderzoek gedaan omtrent de wenselijkheid van het wel of niet hebben van (lichte) horeca? (ii) Hoeveel van de winkeliers hebben deze wens uitgesproken? Bij navraag bij enkele winkeliers in de Weissenbruchstraat blijkt dat hun die vraag niet is gesteld danwel dat ze niet de zienswijze delen zoals in bestemmingsplan staat aangegeven. Er is hier dus een onjuistheid van belangrijke aard.

b) Economisch onderzoek:

- Mij werd verteld dat er een economisch onderzoek was gedaan dat aangeeft dat horeca ondersteunend is voor winkeliers. Echter: (i) dit onderzoek is niet gedeeld met het publiek en kan dus ook niet op validiteit en relevantie worden beoordeeld door het publiek. (ii) In plaats van het veranderen van het bestemmingsplan (en dus gaan toelaten van meer horeca en terrasvorming) waarom doet men niet eerst een 'test' met de huidige horeca en laat hun nu eerst wat meer "leven" kunnen geven met de ideeën die ze, naar ik begreep, al eerder naar voren hebben gebracht maar werden afgewezen door de gemeente (omdat het niet 100% aan de aanvraagwijze voldeed, een technisch iets zou ik zeggen). (iii) Het is mij niet duidelijk hoe horeca (na 18:00 uur) de detailhandel weet te stimuleren en al helemaal niet indien de horeca "middelzwaar" is. Als voorbeeld geef ik aan dat een aantal jaar geleden men aan het Hoytemeplein (of straat) een koffie/broodje zaak had, maar die heeft het niet overleefd, echter de detailhandel wel. Dit rijmt dus niet met het economisch rapport.

B) Woon- en leefklimaat: Ik verzoek de gemeente een bepaling op te nemen dat bij iedere afwijking van dit bestemmingsplan getoetst wordt of er met de beoogde afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt. Als voorbeeld; de Jozef Israëlsaan samen met het Jozef Israëlsplein is aangelegd volgens een ontwerp van Berlage. In de aanwijzing van de wijk als Rijksbeschermd stadsgezicht wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van de Jozef Israëlsaan en het Jozef Israëlsplein als typerend genoemd voor de te beschermen waarden.

C) Uitbreiding aantal woningen: het ontwerp bestemmingsplan laat zien dat er minimaal reeds 250 woningen extra (!) zouden komen op het huidige woonaanbod van de wijk. Ik neem dan nog niet mee de eventuele kantoorombouw en zelf huissplitsingen die het nieuwe bestemmingsplan met zich mee zou kunnen gaan brengen. Ik maak dan ook sterk bezwaar tegen deze mogelijkheid van uitbreiding van woningen in de wijk. Niet alleen zal door huissplitsing de gemiddelde waarden van de huizen dalen, maar zal ook het karakter van de wijk aangetast worden. Meer woningen zal de overlast enorm doen toenemen met betrekking tot verkeer, parkeren, geluid en vervuiling. Meer mensen binnen dit kleine gebied zorgt voor verstikking en aantasting van het huidige leefgenot.

D) Verbouwingen: Ik ben bezorgd over een aantal bouwkundige stappen die mogelijk zouden worden onder het ontwerp plan. Ik doel op het feit dat (i) de nokhoogte in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan vervangen is door bouwhoogte; (ii) het nieuwe plan de voor de wijk karakteristieke schuine daken vervangen zouden kunnen worden door rechttopgaande boven-verdiepingen. Tevens geef ik de suggestie dat de aan- en bijgebouwen regeling geharmoniseerd dient te worden met het andere deel van het Benoordenhout waarvoor onlangs de beheersverordening Benoordenhout Noord Oost van kracht is geworden.

E) Bouwhoogten: Op diverse plakken in het ontwerp bestemmingsplan lees ik dat er getoetst wordt aan de bouwhoogten. Dit is een slechte zaak. De gebouwen zijn reeds hoog genoeg en het argument van 'een beter verloop' is een onjuist argument. Meer hoogte is meer mensen, minder lucht (ruimtegevoel), meer verstikking. Als voorbeeld geef ik de ideeën over de Raamweg (naar vijf lagen) en extra bouwlaag in de Hoytemastraat en het Hoytema-plein. In beide gevallen een afbreuk van ruimte en dus leefgenot.

F) Verkeersgroei: Er is een enorme toename van verkeer in. De Haagse Nota Mobiliteit geeft aan een autoverkeer's groei van +1.5%/jaar. CBS laat zien dat het aantal scooters groeit met ca 11%/jaar, etc. Dit tezamen veroorzaakt een toename in geluidshinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op dit moment zijn er diverse straten die de definitie "straat" hebben in plaats van "verblijfstraat". Dit dient veranderd te worden. Meer straten dienen "verblijfstraat" te worden om meer rust en veiligheid te brengen. Ondanks het feit dat in vele delen van de wijk een snelheid 30km/uur geldt wordt hier door weinig gehoor aan gegeven. M.n. de bussen rijden vaak te hard met gevaar voor bewoners (+ kinderen!) en fietsers. De straat waar ik woon is hier een levendig voorbeeld van; de Jozef Israëlsaan, 30km/uur, is smal en in een tijdsbestek van twee/drie jaar is het aantal bussen gestegen van 1 naar 3 (!?).

De definitie van deze straat moet minimaal een “verblijfstraat” zijn, maar heeft dat niet. Tevens maak ik mij zorgen over de impact op het verkeer door de groei van het Bronovo ziekenhuis en de komst van het Internationale Strafhof, alsook de uitbreiding van de Frederikkazerne. Te meer reden dat alle straten van de wijk niet een “straat” zouden moeten zijn, maar een “verblijfstraat”.

G) Groen: Ik verzoek de gemeente verder de ruimte aan het begin van de Wassenaarseweg bij de Raamweg de bestemming “groen” te geven, zodat het vroegere trapveldje hersteld kan worden.

Gaarne ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze en verzoek ik u mijn zienswijze mee te nemen in de aanpassingen van het bestemmingsplan.”

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

A. Het beleid om in kernwinkelgebieden horeca in de categorie licht mogelijk te maken volgt uit de Toekomstvisie Horeca 2010-2015. Daarin is het volgende bepaald ten aanzien van horeca in winkelgebieden: “Alle winkelgebieden en winkelstraten zijn benoemd in de Detailhandelsnota van de gemeente Den Haag (RIS 127850C - 2005). Voor horeca in winkelgebieden wordt extra ruimte geboden, er is steeds meer vraag naar horeca vanuit het winkelend publiek. Horeca is van belang om de bezoekers een zo hoog mogelijk kwaliteits-niveau te bieden en de beleving van het winkelgebied te vergroten. Horeca draagt als ontmoetingsplek actief bij aan de uitstraling van winkelgebieden als hart van de wijk. Horeca heeft in winkelgebieden en winkelstraten een ondersteunende functie aan het winkelaanbod. Per straat of gebied mag de verhouding winkels (en dienstverlening) / horeca niet hoger liggen dan 70/30% in aantal vestigingen. Naast ruimte voor mengfuncties is uitbreiding van horeca tot en met categorie Licht mogelijk. Uitbreiding van avondhoreca is niet mogelijk om dichte puien gedurende de dag te voorkomen.”

Ten behoeve van de nota toekomstvisie horeca uit 2010 en het detailhandelbeleid (Detailhandel-monitor, 2009) zijn onderzoeken verricht. Voor de toekomstvisie Horeca gaat het om de onderbouwing van het beleid voor geheel den Haag. Een van de uitkomsten daarvan is dat bepaalde categorieën horeca doorgaans ondersteunend zijn voor het functioneren van de detailhandelscentra (onderzoek adviesbureau van Spronsen). Deze nota is in februari 2010 in de gemeenteraad vastgesteld. De winkelcentra van Benoordenhout zijn opgenomen in de detailhandelsmonitor 2009, die in 2010 in het college en de raadscommissie is behandeld. Deze monitor is gebaseerd op een inventarisatie en analyse van het bureau Stedelijke Planning in samenwerking met afdeling economie en onderzoek van DSO.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

B. Zie beantwoording onder punt 2 “toets onevenredige aantasting woon- en leefklimaat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

C. Het is niet duidelijk op basis waarvan de heer van der Ven veronderstelt dat het bestemmingsplan minimaal 250 nieuwe woningen mogelijk maakt. Zeker als hij daarbij de mogelijkheid om kantoren om te bouwen naar woningen via een wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing laat. Het bestemmingsplan maakt in totaal de realisatie van 6 nieuwe woningen mogelijk. Vier ter plaatse van de Nassau Ouwerkerkstraat en twee ter plaatse van de Neuhuyskade (naast 126).

D. zie beantwoording onder punt 3 “aan- en uitbouwenregeling” en punt 4 “schuine kappen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

E. zie beantwoording onder punt 6 “dakopbouwen Van Hoytemastraat” en punt 11 “vijf bouwlagen Raamweg” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

F. De Jozef Israëlslaan zal de bestemming “Verkeer-verblijfsstraat” krijgen. De overige straten, die voorzien zijn van de bestemming “Verkeer-straat” in het plangebied niet, omdat daar geen 30 km/uur regime geldt.

De komst van het Internationale Strafhof en de Frederikkazerne worden niet in het bestemmingsplan Benoordenhout mogelijk gemaakt. De uitbreiding van Bronovo wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. In de regels behorend bij de wijzigingsbevoegdheid zullen twee bepalingen worden toegevoegd waarin wordt opgenomen dat moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormen en dat onderzoek moet worden gedaan naar een goede en veilige verkeersafwikkeling. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7 “verkeersgroei verkeerd ingeschat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

G. zie beantwoording onder punt 10 “groen in scholendriehoek Utenbroekestraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het gestelde onder C en G, gedeeltelijk voor wat betreft het gestelde onder A, D, E en F en gegrond voor wat betreft het gestelde onder B.

Ra 2012.513

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

De punten 1 t/m 6 en 10 zijn gelijk aan de punten uit de zienswijze van (Ra 2012.475 en 487) en derhalve hier niet opgenomen.

“Hierbij ontvangt u onze zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout. Naast ons eerdere schrijven hebben wij nu na verdere studie van de plannen en de informatieavond van 20 juni j .1. onze zienswijze en daarbij bezwaren meer gedetailleerd hieronder aangegeven. Overigens merken wij op dat we hiermee niet pretenderen uitputtend te zijn, gelet op de veelheid en complexiteit van het ontwerp-plan. Wij houden ons het recht voor in een vervolg stadium aanvullende zienswijze en/of bezwaren aan u kenbaar te maken.

7. Veiligheid: Apart willen wij extra aandacht vragen voor de verjonging en langere vitaliteit in de buurt. Wij wonen ruim 16 jaar in de Jozef Israëlslaan en hebben aan de ene kant de straat zien verjongen, terwijl aan de andere kant oudere mensen langer vitaal en actief blijven. Veel oudere bewoners gaan in de wijk kleiner wonen en de vrijgekomen huizen (bij ons in de straat) worden in de meeste gevallen door jonge gezinnen overgenomen. Wij vermoeden dat in meerdere straten in de wijk een vergelijkbare ontwikkeling gaande is. Wellicht dat de Gemeente daar cijfers over heeft. De consequentie hiervan is dat steeds meer ouderen, ouders met jonge kinderen, alsook jonge kinderen alleen onderdeel zijn/worden van het straatbeeld en verkeer in de wijk. Dat zorgt voor een vitale wijk, maar brengt ook nieuwe risico's en uitdagingen met zich mee. Daarvoor vinden wij in het ontwerp bestemmingsplan veel te weinig aandacht. Graag zien wij dat u hierop een visie ontwikkelt en dit laat doorwerken in het ontwerp bestemmingsplan. Uit diverse contacten met de gemeente en het HTM blijkt ook dat men zich nog onvoldoende bewust is van de risico's van het sterk toenemende verkeer.

8. Fietsverkeer: Op pagina 37 van het plan wordt het fietsverkeer besproken. Genoemd wordt dat de gemeente het “hoofdnetwerk” voor de fiets heeft gedefinieerd als routes die zorg moeten dragen voor snelle en veilige verplaatsing met de 11 ets tussen buurten en wijken. Daarbij worden een aantal straten genoemd als “hoofd fietsroutes”. Wij verzoeken u de Jozef Israëlslaan op te nemen in dat lijstje van Hoofd fietsroutes, aangezien het vooral een zeer belangrijke fietsschakel is tussen het Benoordenhout en het Bezuidenhout. Elke ochtend en avond fietsen vele scholieren, werkenden, ouders etc. via het kruispunt van de Utrechtsebaan, Benoordenhoutseweg en Zuidhollandlaan de wijk in over de Jozef Israëlslaan. In het verleden hebben voldoende metingen dit aangetoond.

9. Luchtkwaliteit: Uit diverse onderzoeken is gebleken dat de luchtkwaliteit (fijnstof!) aan het einde van de Utrechtsebaan, kruispunt Benoordenhoutseweg / ZuidHollandlaan, al jaren ruim boven de door de overheid zelf gestelde norm is en een gevaar voor de volksgezondheid is. De gemeente is hiervan op de hoogte. Dit heeft gevolgen voor de bewoners in de omgeving van het kruispunt en de vele jonge en oude fietsers die er dagelijks gebruik van maken. Het kruispunt is een belangrijke fietsroute en schakel tussen woon-werk verkeer, woon-school verkeer en woon-sport verkeer. In het ontwerp plan wordt hier onvoldoende aandacht aan besteed, hoe de gemeente vanuit het bestemmingsplan maatregelen mogelijk maakt die er toe bijdragen dat de luchtkwaliteit op dit onderdeel gaat verbeteren.

11. Groen 2: In het plangebied voor de ‘Stedelijke Groene Hoofdstructuur’ zijn verschillende Benoordenhoutse bomenrijen opgenomen (blz. 54 Bestemmingsplan Ontwerp).

De bomenrijen op de Jozef Israëlslaan zijn niet in deze lijst opgenomen, terwijl die daar meer dan thuis horen. Of behoren zij tot de Stedelijke Ecologische Verbindingszone, zoals de bomenrij aan de Van Hogenhoucklaan? Wij missen hierover informatie in het Bestemmingsplan en zien graag dat de Jozef Israëlslaan is opgenomen op de genoemde lijst van stedelijke groenstructuur.

Gaarne ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze en verzoeken wij u onze zienswijze mee te nemen in de aanpassingen van het bestemmingsplan.”

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

7. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het beleid genoemd dat van toepassing is op het plangebied en er wordt aangegeven op welke wijze dat beleid (indien mogelijk) is vertaald op de plankaart en in de planregels. Het bestemmingsplan is niet het middel om nieuw beleid in vast te stellen.

Het bestemmingsplan legt slechts de verkeersbestemmingen vast, maar kan niet regelen hoeveel verkeer daardoorheen mag rijden en hoe hard dat verkeer mag rijden.

8. De hoofdfietsroutes volgen uit het beleid van de afdeling verkeer. Zoals al is aangegeven onder punt 7 worden in het bestemmingsplan de beleidsdocumenten genoemd die van toepassing zijn op het plangebied, maar is het niet mogelijk middels de toelichting van het bestemmingsplan dat beleid aan te passen.

9. In het kader van het bestemmingsplan is het niet mogelijk om maatregelen af te dwingen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dan zal immers ook aangetoond moeten worden dat die maatregelen financieel uitvoerbaar zijn en dat is in het kader van een (overwegend) conserverend bestemmingsplan niet mogelijk.

11. In de nota “Groen kleurt de stad” is bepaald welke bomenrijen onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur. Het betreffen de Waalsdorperweg, de Groenhovenstraat, de Wassenaarseweg, de Benoordenhoutseweg, de Raamweg en de Van Alkemadelaan. De Jozef Israëlslaan maakt dus geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze voor wat betreft de punten 7, 8, 9 en 11 ongegrond.

Ra 2012.477 Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“In het kader van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de ter inzage ligging van ontwerpbestemmingsplan Benoordenhout te Den Haag toegezonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 1 juni t/m 12 juli 2012 ter inzage.

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

- het ontbreken van de rioolpersleiding op de verbeelding. Wij verzoeken u de rioolpersleiding op de verbeelding aan te geven als dubbelbestemming Leiding-Riool zoals deze ook aangegeven is in onze brief van 18 januari 2012. De dubbelbestemming Leiding-Riool is correct opgenomen in de plan regels.
- het ontbreken van het thema ‘Waterkwantiteit’ in de waterparagraaf. Wij verzoeken u op te nemen dat bij nieuwe ontwikkelingen de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren, zoals dit is aangegeven in de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten (2012).

Wij vertrouwen erop, dat u bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening houdt met onze zienswijze.”

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

- De rioolpersleiding is wel degelijk zichtbaar op de digitale plankaart die op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar is gesteld. Op het PDF-bestand van de plankaart dat via de website van de gemeente beschikbaar is gesteld is de leiding niet zichtbaar. Na vaststelling zal er op gelet worden dat de leiding ook zichtbaar is op het PDF-bestand.
- In de toelichting zal de volgende tekst opgenomen worden: “In het gebied worden nauwelijks woningen en andere functies toegevoegd. De huidige waterkwantiteit is voldoende.”

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het eerste punt en gegrond voor wat betreft het tweede punt.

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Het thans nog vigerende bestemmingsplan Benoordenhout is conserverend van aard. Ook in de toelichting bij het concept voor het nieuwe bestemmingsplan (blz. 5) wordt als doelstelling vermeld “de bestaande situatie zoveel mogelijk in stand te houden”.

In het vigerende bestemmingsplan voor ons deel van de wijk is horeca in de Weissenbruchstraat in beperkte mate toegestaan, namelijk tot vier vestigingen die geen terras in de achtertuin mogen hebben. In het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan wordt horeca toegestaan in maximaal 30% van het aantal winkels en wel van de categorie “licht” (openingstijd tot 23.00 uur) dan wel, in vier panden in de Weissenbruchstraat (nrs. 49, 55, 74 en 79), in de categorie “middelzwaar” (openingstijd tot 02.00 uur ‘s nachts). Bovendien wordt terrasvorming in de achtertuin van de horecavestigingen alsnog toegestaan. Als dit door gaat, zal het woonklimaat in en rond de Weissenbruchstraat, met name in het gedeelte tussen de Jozef Israëlslaan en de Mauvestraat waarin de vier eerdergenoemde panden zijn gelegen, en in de Mauvestraat zelf aanzienlijk achteruit gaan. Bewoners van de woningen boven en rond de horecavestigingen zullen te maken krijgen met geluidsoverlast, parkeeroverlast en andere vormen van overlast. De uitgebreide vestiging van Albert Heijn op de hoek van de Weissenbruchstraat en de Mauvestraat zorgt momenteel, met name in de periode rond en na kantoortijd, al voor genoeg (parkeer)overlast.

Bovendien - er zij nog maar eens op gewezen - is onze wijk een woonwijk met een rustig karakter dat met name door jonge gezinnen wordt gewaardeerd in verband met het woon klimaat en de aanwezigheid van lagere en middelbare scholen. Het door u voorgestane beleid past hier niet in. Het Benoordenhout kan en mag niet worden vergeleken met iets verderop gelegen straten, zoals de Javastraat Frederikstraat en Denneweg, waar eet- en drinkgelegenheden in overvloed aanwezig zijn. De Weissenbruchstraat, in elk geval het gedeelte tussen de Mesdagstraat en de Mauve straat, is een winkelstraat en moet dat ook blijven. Waar de Weissenbruchstraat behoefte aan heeft, is meer winkels, maar in elk geval niet meer horeca! De In het ontwerp bestemmingsplan vastgelegde mogelijkheid dat in 30% van de winkels horeca mag worden gevestigd, staat haaks op de huidige situatie en het huidige bestemmingsplan en kan dus niet als conserverend worden betiteld. Er zijn reeds vier horecavestigingen en daar heeft de buurt het al moeilijk mee. Als winkels niet langer rendabel blijken te zijn, is, gelet op het woonkarakter van de buurt, een terugkeer naar dan wel vestiging van de bestemming “wonen” voor de hand liggend (zoals ook hier en daar is gebeurd). Maar niet een verdere uitbreiding van horeca! Werk alstublieft niet mee aan een verdere horeca-isering van de Weissenbruchstraat en een daaruit voortvloeiende voorspelbare verloederings van onze woonbuurt. Horeca in de categorie middelzwaar (tot 02.00 uur ‘s nachts) hoort niet thuis in onze woonwijk. Als de vier dicht bij elkaar gelegen panden nrs. 49, 55, 74 en 79 alle in de zomer een terras in de achtertuin zouden openen dat tot 02.00 uur ‘s nachts is geopend, dan wordt het in de Weissenbruchstraat en direct aangrenzende straten, met name de Mauvestraat, een “Marken en Volendam” dat een sterk negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat in onze buurt, met als uiteindelijk gevolg het wegtrekken van bewoners en leegstand van door alle overlast onverkoopbare woningen.

Bovendien wijs ik er op dat van de vier panden die volgens het ontwerp-plan in de categorie “middelzwaar vallen, slechts twee een restaurant zijn (nrs. 74 en 79) die thans om uiterlijk 23.00 uur sluiten. Ik heb niet de indruk dat de eigenaren van deze panden oprekking van de openingstijd wensen, laat staan dat de reguliere gasten, veelal families met kleine kinderen (althans op nr. 79), en de bewoners dat wenselijk zouden vinden. De panden 49 en 55 (inmiddels verplaatst naar 78) zijn afhaalwinkels en zijn om 20.00 c.q. 21.00 uur gesloten. Deze panden zijn geen restaurants en voldoen dus niet aan de in het ontwerp-plan vastgelegde criteria voor de categorie “middelzwaar” en dienen hiervoor ook absoluut niet in aanmerking te komen. Ik dring er dan ook met klem bij u op aan dat wordt afgezien van de in het ontwerp bestemmingsplan voorgenomen uitbreiding van de horeca-mogelijkheid en dat de horeca- regeling van het huidige bestemmingsplan in het nieuwe bestemmingsplan wordt gehandhaafd.

Graag ontvang ik een bevestiging uwerzijds van de ontvangst van mijn brief.”

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

Horeca in de categorie middelzwaar is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding h_{≤2} op de plankaart. Dit betreffen bestaande vestigingen in de categorie middelzwaar.

De horecavestiging aan de Weissenbruchstraat 49, die in het ontwerp-bestemmingsplan een aanduiding h_{≤2} had gekregen, blijkt toch geen vestiging in de categorie middelzwaar te zijn. Op die locatie zal daarom de aanduiding van de kaart verwijderd worden.

De toko die was gevestigd op de Weissenbruchstraat 55 is inderdaad verhuisd naar Weissenbruchstraat 78. Het betreft hier geen restaurant en er is tevens geen sprake van verstrekking van alcoholhoudende dranken. Er is daarom sprake van een horecavestiging in de categorie licht en ook hier (tpv Weissenbruchstraat 55) zal de aanduiding h_{≤2} van de plankaart verwijderd worden.

De overige twee bestaande horecavestigingen in de Weissenbruchstraat betreffen een Chinees restaurant (nr. 74) en een Pizzeria (nr. 79). Dit betreffen restaurants en daarom hebben zij een aanduiding h_{≤2} gekregen op de plankaart. Een restaurant valt namelijk in de categorie middelzwaar. Wanneer sprake is van openingstijden tot na 23.00 uur en/of het schenken van alcoholhoudende dranken tot maximaal 23 uur (zie Bijlage 5 “Staat van Horecacategorieën” bij de regels) is sprake van een horecagelegenheid in de categorie middelzwaar. Een restaurant dat dus maar tot 22.00 uur open is, maar wel alcoholhoudende dranken schenkt valt ook in de categorie middelzwaar.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de aanduidingen h_{≤2} ter plaatse van de Weissenbruchstraat 49 en 55 en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2012.484

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Middels deze brief wil ik mijn zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan benoordenhout kenbaar maken.

Inleiding

Allereerst wil ik een opmerking maken over het beschikbaar stellen van informatie. Zowel het ontwerp bestemmingsplan als de gemeenteberichten over de inzage zijn geheel in het Nederlands. Juist het Benoordenhout kent een grote groep internationale bewoners (zoals expats) die niet altijd Nederlands spreken. Den Haag profileert zich als internationale stad met vele internationale organisaties, bedrijven en ambassades/consulaten. Door de informatie over het bestemmingsplan alleen in het Nederlands aan te bieden sluit de gemeente de groep internationale bewoners uit van informatie en de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen. Het aantal zienswijzen / bezwaren welke u op het ontwerp bestemmingsplan ontvangt zal mijns inziens daarom slechts een beeld geven van de bezwaren van de Nederlandse bewoners.

Benoordenhout

Het huidige bestemmingsplan voor het benoordenhout uit 1981 is strikt conserverend. Ook in de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan (p.5) wordt als doelstelling van het plan aangegeven: “bestaande situatie zoveel mogelijk in stand te houden” en “plan is in hoofdzaak een beheersbestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies wordt behouden”.

De karakteristieke waarden van het benoordenhout kunnen omschreven worden als ‘groen’, ‘rustig’, ‘rijksbeschermd stads gezicht’, ‘nieuwe haagse school architectuur’ en hoogwaardige woonomgeving. De Structuurvisie Den Haag 2020 benoemd vier grote troeven van Den Haag, een daarvan is de monumentale residentie. De structuurvisie beschrijft de beschermde stadsgezichten als zéér waardevol en geeft aan dat deze door goed beheer hun kwaliteit zullen moeten behouden. Het wil zeggen dat in ruimtelijke veranderingsprocessen in de stad bestaande cultuurhistorische waarden een volwaardige rol spelen. Het wil ook zeggen, dat de betreffende gebieden blijvend een betekenis hebben voor de identiteit en het karakter van de stad.

Voor het benoordenhout worden de volgende waarden omschreven:

- De hoogwaardige woonomgeving die een kwetsbare harmonie verkeert met voorname kantoorbebouwing;
- Een grote harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen in verschillende straatwanden wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles;
- De stedenbouwkundige waarde van de Jozef Israëlslaan / het Jozef Israëlsplein en het Van Hoytemaplein e.o.;
- De ensemble- en individuele waarde van de huizen in het Nassaukwartier;
- De aanwezigheid van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit;
- De visuele en functioneel-historische relatie van de wijk met de landgoederen Clingendael/Groenendaal/Oosterbeek, het Haagse Bos en het Malieveld/ de Koekamp;
- De fraaie openbare ruimte met veel groen die herinnert aan het landschappelijk karakter van de 19de-eeuwse situatie (o.a. Wassenaarseweg, Van Hogenhoucklaan, Ruychrocklaan, Van Soutelandelaan, Van Mojalenlaan) en groenvoorzieningen als het Rosarium op het Jozef Israëlsplein;
- De aanwezigheid van het restant van het landgoed Oostduin-Arendsdorp en van de Bosjes van Zanen;

De voorgestelde wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout ten opzichte van het huidige bestemmingsplan voldoen niet aan de doelstelling om zo veel mogelijk de bestaande situatie in stand te houden. Ook worden met het ontwerp bestemmingsplan de karakteristieke waarden van het Benoordenhout niet behouden.

Met name op onderstaande punten teken ik bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout en verzoek ik u deze wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan te verwijderen.

Horeca

Het Benoordenhout is een van de meest gewilde woonwijken in de stad, door de ligging dicht bij het centrum en juist door het ontbreken van horeca. Hierdoor heeft de wijk een rustig karakter, waardoor ook meer en meer gezinnen met jonge kinderen in de wijk zijn komen wonen. Zeker geldt dit voor het gedeelte van de Weissenbruchstraat waar ikzelf met mijn twee jonge kinderen van 2 en 4 jaar woon. Diverse burens hebben kinderen van dezelfde leeftijd, of zelfs pasgeboren baby's.

Uitbreiding van aantal horeca vestigingen

In het ontwerp bestemmingsplan wordt uitbreiding van het aantal horeca bedrijven mogelijk tot 30% van de panden met een winkelbestemming. In het Benoordenhout is geen behoefte aan een uitbreiding van het aantal horeca bedrijven. In de Weissenbruchstraat zijn al 4 horeca bedrijven gevestigd, wat voldoende is voor de omgeving. Daarnaast zijn in de afgelopen jaren meerdere horeca bedrijven failliet gegaan in de Weissenbruchstraat, waaronder in mijn eigen pand (Weissenbruchstraat 57). Omdat er geen bedrijfseconomische interesse was in een additionele horeca vestiging is deze omgebouwd tot woning. Een uitbreiding van het aantal horeca bedrijven zal leiden tot een toename in overlast voor de omwonenden (geluids- en stank overlast, uitbreiding van klachten van hangjongeren in portieken etc). Een grote concentratie van horeca bedrijven (1 op de 3), past meer in het nabijgelegen centrum (zoals de denneweg).

Horeca van de categorie middelzwaar

Naast de uitbreiding van het aantal horeca vestigingen, maakt het ontwerp bestemmingsplan het ook mogelijk om horeca van de middelzware categorie te vestigen (open tot 02:00). Dergelijke, horeca past niet in de rustige kwalitatieve hoogwaardige woonwijk Benoordenhout. De overlast van horeca bedrijven (geluid- stank, hangjongeren etc) zal nog extra versterkt worden als deze open mogen blijven tot 02:00.

Terrasvorming

Het ontwerp bestemmingsplan maakt ook terrasvorming in de tuinen van horeca mogelijk. De overlast voor de naastgelegen parterre woningen met tuinen en bovenliggende bovenwoningen zal sterk toenemen, dit geldt voor lichte horeca tot 23:00 open, en in nog sterkere mate voor middelzware horeca, open tot 02:00. Denk aan de jonge gezinnen in dit gedeelte van de Weissenbruchstraat, met kinderslaapkamers aan de achterzijde van de woningen.

Toekomstvisie horeca

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld. Voor toevoeging van horeca in de wijken ligt de focus op winkelgebieden/winkelstraten en kleinschalige verblijfspleinen. Waar passend en zonder dat de leefbaarheid in 't nauw komt, zijn er mogelijkheden voor kleinschalige horecalocaties met een wijkverzorgend karakter en ruimte voor terrassen. De voorgestelde wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout voldoen niet aan de toekomstvisie horeca van de gemeente: deze voorziet alleen in kleinschalige horeca met een wijkverzorgend karakter, welke passend is zonder dat de leefbaarheid in 't nauw komt. Uitbreiding van het aantal horeca bedrijven, middelzware horeca en terrasvorming in de achtertuinen schaden de leefbaarheid, zijn niet passend voor het Benoordenhout niet kleinschalig (in geval van middelzware categorie) en hebben gaat voorbij aan het wijkverzorgend karakter (hiervoor is reeds voldoende horeca aanwezig).

Uitbouw winkels / horeca

In het ontwerp bestemmingsplan worden winkels de mogelijkheid geboden om uitbouwen toe te voegen die de gehele achtertuin beslaan, tot een hoogte van 4,5 meter. Dit is van toepassing op de Weissenbruchstraat en het van Hoytemaplein. Het doel is om winkels beter te laten functioneren, maar het is maar zeer de vraag of er bij de huidige winkels vraag is naar dergelijk grote uitbouwen. Woningen met tuinen (zoals parterre woningen in de Weissenbruchstraat en woningen in grenzende straten zoals de mesdagstraat en Jozef Israëlsaan), alsook de bovengelegen bovenwoningen, zullen een sterk nadelig effect ondervinden van uitbouwen in de gehele achtertuin. In mijn gedeelte van de Weissenbruchstraat zijn meerdere parterre woningen gesitueerd met nette tuinen. Deze kwaliteit van deze tuinen en woningen zal nadelig beïnvloedt worden door de voorgestelde uitbouwmogelijkheden, bijvoorbeeld door de mindere bezonning en het uitzicht op een massale en hoge uitbouw (mogelijk aan twee kanten). Dit zal uiteraard ook een negatief effect hebben op de woningwaarde van onze woningen. Hiernaast geldt het rijksbeschermd stadsgezicht ook voor de achterzijde van de woningen. Grote uitbouwen in de gehele achtertuin doen de architectuur geen recht en ook blijft er weinig groen meer over. Ik maak dan ook sterk bezwaar tegen de gesuggereerde uitbouwmogelijkheden voor winkels.”

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

Inleiding:

Bestemmingsplannen worden altijd in het Nederlands opgesteld en ook publicaties vinden altijd in het Nederlands plaats. Dat gebeurt al jaren zo en is in het hele land het geval. In verband met de digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen zou het bovendien niet eens mogelijk zijn bestemmingen en regels in een andere taal te vertalen, omdat de voorgescreven standaard eveneens in het Nederlands is.

Benoordenhout:

Het bestemmingsplan is wel degelijk conserverend van aard. Er is sprake van een gedetailleerde bestemminglegging en voor het hele plangebied geldt de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie”, waarin wordt voorgescreven dat, alvorens vergunning verleend kan worden, getoetst moet worden aan de toelichting op het aanwijzingsbesluit tot rijksbeschermd stadsgezicht.

Horeca/Uitbreiding van aantal horeca vestigingen:

Zie de beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Horeca van de categorie middelzwaar:

Horeca in de categorie middelzwaar is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding $h \leq 2$ op de plankaart. Dit betreffen bestaande vestigingen in de categorie middelzwaar. Het gaat in totaal om vier vestigingen. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat twee van die vestigingen (nr. 49 en nr. 55) toch geen vestigingen in de categorie middelzwaar zijn. Het betreft op die locaties slechts afhaal en geen restaurant. Op die locaties zal daarom de aanduiding $h \leq 2$ van de kaart verwijderd worden.

De overige twee bestaande horecavestigingen in de Weissenbruchstraat betreffen een Chinees restaurant (nr. 74) en een Pizzeria (nr. 79). Dit betreffen restaurants en daarom hebben zij een aanduiding h₂ gekregen op de plankaart. Een restaurant valt namelijk in de categorie middelzwaar. Wanneer sprake is van openingstijden tot na 23.00 uur en/of het schenken van alcoholhoudende dranken tot maximaal 23.00 uur (zie Bijlage 5 “Staat van Horecacategorieën” bij de regels) is sprake van een horecagelegenheid in de categorie middelzwaar. Een restaurant dat dus maar tot 22.00 uur open is, maar wel alcoholhoudende dranken schenkt valt ook in de categorie middelzwaar.

Terrasvorming:

Terrasvorming binnen de bestemming “Groen” zal worden uitgesloten. Binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 is terrasvorming echter niet uitgesloten. Binnen deze bestemmingen zijn alleen horecavestigingen in de categorie licht toegestaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een lunchroom of een traiteur. Een restaurant valt, zoals al eerder aangegeven, niet binnen de categorie licht. Overlast in de avonduren is daarom niet te verwachten.

Toekomstvisie horeca:

Het beleid om in kernwinkelgebieden horeca in de categorie licht mogelijk te maken volgt juist uit de Toekomstvisie Horeca 2010-2015. Daarin is het volgende bepaald ten aanzien van horeca in winkelgebieden: “Alle winkelgebieden en winkelstraten zijn benoemd in de Detailhandelsnota van de gemeente Den Haag (RIS 127850C - 2005). Voor horeca in winkelgebieden wordt extra ruimte geboden, er is steeds meer vraag naar horeca vanuit het winkelend publiek. Horeca is van belang om de bezoekers een zo hoog mogelijk kwaliteits-niveau te bieden en de beleving van het winkelgebied te vergroten. Horeca draagt als ontmoetingsplek actief bij aan de uitstraling van winkelgebieden als hart van de wijk. Horeca heeft in winkelgebieden en winkelstraten een ondersteunende functie aan het winkelaanbod. Per straat of gebied mag de verhouding winkels (en dienstverlening) / horeca niet hoger liggen dan 70/30% in aantal vestigingen. Naast ruimte voor mengfuncties is uitbreiding van horeca tot en met categorie Licht mogelijk. Uitbreiding van avondhoreca is niet mogelijk om dichte puien gedurende de dag te voorkomen.”

Uitbouw winkels/horeca:

Het is beleid van de gemeente om in kernwinkelgebieden winkeliers de mogelijkheid te bieden om via een binnenplanse afwijking de hele achtertuin te bebouwen. Dit dient om de levensvatbaarheid van de vestigingen te bevorderen en het economisch functioneren te verbeteren. Dit hoeft het woongenot niet aan te tasten.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft de punten: “inleiding”, “Benoordenhout”, “Toekomstvisie Horeca” en “uitbouw winkels/horeca” en gedeeltelijk gerond voor wat betreft de punten: “horeca”, “horeca van de categorie middelzwaar” en “terrasvorming”.

Ra 2012.493

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Benoordenhout doe ik u hierbij mijn zienswijze toekomen.

Mijn bezwaren hebben betrekking op de volgende punten.

1. In artikel 1 ontbreekt een omschrijving van het in de planregels gebruikte begrip “uitbouwen”. In verband met het onderscheid dat in de planregels wordt gemaakt tussen aan- en bijgebouwen en uitbouwen, dient omwille van de rechtszekerheid -en zoals in het algemeen gebruikelijk- een begripsomschrijving van “uitbouwen” in de planregels te worden opgenomen.
2. In verband met de cultuurhistorische waarden in het plangebied en de aanwijzing in 1996 als Rijksbeschermd stadsgezicht heb ik bezwaren tegen
 - a. het in zijn algemeenheid toelaten van parkeren op gronden die zijn bestemd voor woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan laat het parkeren op bedoelde locaties echter niet toe. In de plantoelichting wordt ten onrechte niet gemotiveerd waarom dit verbod in het nieuwe plan niet wordt overgenomen.

b. In de planregels is met betrekking tot verschillende bestemmingen de bepaling opgenomen dat “daar waar op de plankkaart een goothoogte is voorgeschreven ter plaatse van de voorgevel een schuin dakschild verplicht is”. Ik heb er bezwaar tegen dat deze verplichting uitsluitend betrekking heeft op de voorgevel en zich niet mede uitstrekt tot de achtergevel. Bij het toekennen van uitbreidingsmogelijkheden en aan bebouwing behoort naar mijn mening rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van bebouwing, ook voor zover die niet grenst aan of niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

3. In het plan is voorzien in een uitbreiding van de bebouwing van de Vrije School aan de Waalsdorperweg 12-14. In de plantoelichting (pag. 68) wordt de behoefte aan uitbreiding op deze locatie echter nauwelijks onderbouwd. Ook is niet duidelijk of alternatieve locaties (bijvoorbeeld de schoolgebouwen waarin de Tobiasschool aan de Van Nijenrodestraat is of was gevestigd) in de beschouwingen zijn betrokken.

4. Verder heb ik bezwaren tegen de uitbreiding van de bouw mogelijkheden van het Aloysiuscollege aan de Oostduinlaan die het plan mogelijk maakt. Het plan laat onder meer hogere bebouwing toe (tot een goot- resp. bouwhoogte van 16 resp. 25 meter) dan feitelijk aanwezig is en hoger dan in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Een onderbouwing hiervoor ontbreekt in de plantoelichting. In de toelichting komt deze uitbreiding ten onrechte in het geheel niet aan de orde.

5. Voorts heb ik bezwaar tegen het plandeel met de bestemming “Maatschappelijk” dat ziet op de gronden bij de kruising van de Waalsdorperweg met de Raamweg (voorheen in gebruik bij Europol) . Mijn bezwaren hebben zowel betrekking op de ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voorziene uitbreiding van het bestemmingsvlak, de uitbreiding van het bouwvlak als op de toegelaten verhoging van de bebouwing. In de plantoelichting wordt hiervoor geen ruimtelijke onderbouwing gegeven; sterker nog: de uitbreiding komt in het geheel niet aan de orde.

6. Tevens heb ik bezwaar tegen het plandeel met de bestemming “Maatschappelijk” dat betrekking heeft op de percelen Van Nijenrodestraat 4 t/m 12, waarin een kinderdagverblijf c.q. buitenschoolse opvang is gehuisvest. In de praktijk blijkt dat de bewoners in de omgeving van deze voorzieningen geluidsoverlast ondervinden van de kinderen maar ook van het verzorgend personeel. Zij spelen/verblijven in de achtertuinen die liggen in een door gesloten woonbebouwing omsloten binnenterrein. Regelmatig krijgt de geluidhinder het karakter van geluidsoverlast. Melding hiervan bij de bevoegde instanties en gesprekken met de bedrijfsleiding- geven slechts tijdelijk enige verlichting. Ik neem aan dat de exploitanten van deze voorzieningen over de benodigde vergunningen beschikken, doch uit ruimtelijk oogpunt kan deze situatie niet voortduren. Daarom heb ik er bezwaar tegen dat de bestaande situatie in het plan positief is bestemd. Ik pleit ervoor deze gronden te bestemmen voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met de functieaanduiding “gemengd” en bedoelde, hinderveroorzakende activiteiten onder het overgangsrecht te brengen. Ook bestaat de mogelijkheid met betrekking tot bedoelde gronden een zogeheten uitsterfregeling in het plan op te nemen. Zo’n uitsterfregeling is een bijzondere vorm van positief bestemmen, waarbij in aanvulling op de nieuwe bestemming die op de planverbeelding wordt aangegeven, in de planregels wordt vastgelegd dat een bepaalde vorm van gebruik na beëindiging van het gebruik niet mag worden hervat.

7. Tot slot heb ik bezwaar tegen het plandeel met de bestemming “Wonen-2” dat betrekking heeft op de gronden die worden omsloten door de Oostduinlaan-Van Maudricstraat Waalsdorperweg-Van Berwaerdeweg. Met uitzondering van het perceel Van Maudricstraat 10, staat op elk van de drie andere bouwvlakken een flatgebouw [“wonen in gestapelde vorm”] . Ik ga ervan uit dat het hier om een vergissing gaat en dat het gemeentebestuur de bedoeling heeft aan bedoeld gedeelte van het plandeel overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de bestemming “Wonen-3” toe te kennen in plaats van “Wonen-2”.

Gaarne ontvang ik een bericht van ontvangst van deze brief.”

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

1. In de regels wordt gesproken over aan- en uitbouwen. In de Begrippen in artikel 1 is wel een definitie opgenomen van een aanbouw. Met een uitbouw wordt hetzelfde bedoeld als met een aanbouw. Om verwarring te voorkomen zal daarom het woord uitbouw uit de regels worden geschrapt.

2a. De bestemming Wonen-1 is toegekend aan rijtjeshuizen en appartementen met eigen tuinen op de begane grond. Binnen deze bestemming is in de meeste gevallen geen ruimte voor parkeren op eigen terrein, omdat de meeste van deze woningen niet beschikken over voor- en of zijtuinen die geschikt zijn om een parkeerplaats te kunnen realiseren.

De bestemming Wonen-2 is toegekend aan vrijstaande woningen en twee- of drie-onder-één-kap woningen met grote tuinen. In de meeste gevallen is bij deze woningen sprake van een garage op het zijerf en zal dus in de huidige situatie al op eigen terrein geparkeerd worden. De bestemming Wonen-3 is toegekend aan appartementencomplexen met een gemeenschappelijk erf. Hier is veelal sprake van gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage.

2b. zie beantwoording onder punt 4 “schuine kappen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

3. Het huidige schoolgebouw van de Vrije School is te klein om alle leerlingen te kunnen huisvesten. Momenteel maakt de school gebruik van (nood)lokalen op de locatie van de scholendriehoek aan de Utenbroekestraat. Wanneer daar echter de geplande nieuwbouw afgerond is, zal er geen plek meer zijn voor de Vrije School. Het is bovendien de wens van de school om alle leerlingen op één locatie te kunnen huisvesten, zodat zij niet heen en weer hoeven te reizen tussen verschillende locaties in de wijk.

4. Er is geen sprake van een uitbreiding van het Aloysiuscollege. Wel is bij een aantal Maatschappelijke bestemmingen gekozen voor een iets flexibeler bestemmingsregeling door het opnemen van een bestemmingsvlak met een maximum bebouwingspercentage in plaats van een bouwvlak. Het maximaal toegestane bebouwingspercentage is echter wel gebaseerd op de huidige bebouwing op de locaties. Het doel is namelijk de scholen nog enige flexibiliteit te bieden voor eventuele verbouw van de panden. Het is niet de bedoeling om een (grote) uitbreiding van het huidige volume mogelijk te maken. Ook de maximaal toegestane bouwhoogte is bepaald aan de hand van de bestaande bouwhoogtes op de locaties.

5. zie beantwoording onder 4.

6. In 2001 is middels een artikel 19, lid 3 WRO procedure vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de vestiging van kinderopvang aan de Van Nijenrodestraat 10 t/m 14. In 2011 is middels een projectbesluitprocedure vrijstelling en bouwvergunning verleend voor kinderopvang in de naastgelegen panden. Aangezien er geen reden is om aan te nemen dat de kinderopvang binnen de planperiode (van 10 jaar) zal verdwijnen en de gemeente niet voornemens is de kinderopvang uit te plaatsen danwel te onteigenen (als dat het geval was geweest had de gemeente niet in 2011 vergunning verleend voor een uitbreiding van het kinderdagverblijf), is er geen aanleiding om de bestaande legale kinderopvangvestiging weg te bestemmen.

7. De bestemming Wonen-2 is inderdaad niet van toepassing op woningen in gestapelde vorm en is daarom ten onrechte toegekend aan de betreffende appartementencomplexen. De bestemming Wonen-3 is hier echter ook niet van toepassing, omdat die bestemming betrekking heeft op appartementencomplexen met een gemeenschappelijk erf en daar is eveneens geen sprake van. Het betreffen appartementen met eigen tuinen op de begane grond en op dergelijke woningen is de bestemming Wonen-1 van toepassing. De betreffende panden zullen daarom de bestemming Wonen-1 krijgen. Hetzelfde geldt overigens voor het pand met de bestemming Wonen-3 gelegen op de gronden tussen de Oostduinlaan, de Waalsdorperweg en de Van Maudricstraat. Ook deze gronden zullen de bestemming Wonen-1 krijgen.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het gestelde onder 1, 2a, 3, 4, 5 en 6 en gegrond voor wat betreft het gestelde onder 2b en 7.

Ra 2012.498

hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

Punt 12 uit de zienswijze zijn hieronder opgenomen (geciteerd). De overige punten uit de zienswijze zijn gelijk aan Ra 2012.380 en derhalve niet opgenomen.

“Hierbij ontvangt u mijn zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout. Mijn gedetailleerde gronden vindt u hieronder:

Allereerst vragen wij U uw opmerkingen aangaande punt 5.2.4 Verspreid liggende ontwikkelingslocaties:

Ondergetekenden eigenaren van de panden Wassenaarseweg 33 en Nassau Ouwerkerkstraat 3 en 1A maken ernstig bezwaar tegen punt 5.2.4. Derde zin: ‘Aan de Nassau Ouwerkerkstraat kan woonbebouwing in 3 lagen worden gerealiseerd aansluitende op de bestaande woning.’

Door deze bebouwingsmogelijkheid vindt een onevenredige aantasting van woon/werk- en leefklimaat plaats, daar bezonning en uitzicht ernstig worden beperkt. Door de laagbouw (hoogte ca. 3.00meter) van woning 1A en de aansluitende garage is er thans redelijk geaccepteerd uitzicht. Wij verzoeken als minimum de garage te handhaven.

(lees voor Ondergetekende: Ondergetekenden etc.)

12. Zie ook onze brief aan de leden van de welstand d.d. 25 augustus 2009.

Bijlage

Geachte Dames en Heren,

Als eigenaar van de panden Wassenaarseweg 33, Nassau Ouwerkerkstraat 3 en de Nassau Ouwerkerkstraat 1 A maken wij grote bezwaren tegen het beginselplan en ondersteunen de eerder genoemde (c.q. te noemen) bezwaren volledig.

Vanuit de hoek Wassenaarseweg 33 tot Nassau Ouwerkerkstraat 1 A, willen wij het open karakter gehandhaafd zien. Dan richten wij ons met name op de tussenafstand van de kopgevel 1 A tot de nieuwe bebouwing in de Nassau Ouwerkerkstraat, thans op tekening ca 6,5 meter, deze zou een zelfde maatvoering dienen te hebben als de overige tussenruimten, derhalve ca. 10 — 12 meter minimaal; Dan nog blijft het bezwaar bestaan, dat beoogde kopgevel het uitzicht ed. van de 1 en 2 verdieping van genoemde panden ernstig belemmerd.

hoogachtend,”

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

De beoogde bebouwing in 3 lagen (2 lagen + kap) aan de Nassau Ouwerkerkstraat grenst aan de voorzijde aan de straat en aan de achterzijde tot aan de erfgrans van het perseel Nassau Ouwerkerkstraat 1A met Wassenaarseweg 33. Thans is er bebouwing gesitueerd aan de achterzijde van de percelen Wassenaarseweg 33 van één laag met een kap. Deze bouwwerken zullen verdwijnen en hier zullen tuinen worden gerealiseerd wat juist zal leiden tot een verbetering van het uitzicht. De zijgevel van Nassau Ouwerkerkstraat 1A is blind behoudens een kleine dakkapel op de 2^e etage. Door de aanwezigheid van de blinde gevel zal geen zichthinder ontstaan, slechts vanuit de dakkapel is straks de beoogde bebouwing te zien. De afstand tot de achtergevel van de panden Wassenaarseweg bedraagt minimaal 15 meter, waar in de zienswijze gevraagd wordt om minimaal 12 meter. Bovendien staat het huidige bestemmingsplan op bijna het hele perceel kantoorbebouwing toe in twee lagen en een kap. Er zal daarom geen sprake zijn van een ernstige beperking van de bezonning, privacy en het uitzicht ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, omdat de aanpassingen vooral betrekking hebben op functionele aspecten.

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

Ra 2012.521 AantjesZevenberg advocaten namens Stichting Jeugdformaat.

AantjesZevenberg advocaten namens Stichting Jeugdformaat heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Namens mijn cliënte, de stichting Stichting Jeugdformaat dien ik hierbij een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout.

Cliënte is als eigenaar van het pand aan de Nassau Ouwerkerkstraat 1 te ‘s-Gravenhage belanghebbende bij dit bestemmingsplan. Cliënte heeft bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan in zijn geheel. Deze zienswijze als ook de belangen van cliënte zien in het bijzonder op de onder 5.2.4 in het bestemmingsplan opgenomen bepaling zijnde:

“5.2.4 Verspreid liggende ontwikkelingslokaties

Jan van Nassaustraaf 112:

Het initiatief omvat het realiseren van vier woningen en een kinderdagverblijf. Aan de Jan van Nassaustraaf kan binnen de huidige bebouwing een nieuw kinderdagverblijf worden gevestigd, de bebouwing op het binnen gebied zal worden gesloopt. Aan de Nassau Quwerkerkstraat ken woonbebouwing in drie lagen worden gerealiseerd aansluitend op de bestaande woning.”

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk woonbebouwing in drie lagen te realiseren aansluitend op de bestaande woning zijnde het pand van cliënte, Daarnaast maakt het bestemmingsplan het mogelijk een kinderdagverblijf in of nabij het nieuw te realiseren pand te vestigen.

Cliënte heeft zowel bezwaar tegen de mogelijkheid tot bebouwing en zeker aansluitende bebouwing tegen haar pand als de mogelijkheid een kinderdagverblijf te vestigen aan de Jan van Nassaustraaf 112. Cliënte is van mening dat ontwerpbeplafing 5.2.4 van het bestemmingsplan rekening houdend met haar onderstaande zwaarwegende belangen gewijzigd dient te worden.

De navolgende belangen van cliënte spelen hierbij een rol, Door het toestaan van een aansluitende bebouwing aan het pand ven cliënte zal het pand een zeer sterke waardedaling ondergaan. Het pand is thans vrijstaand en zal door de bebouwing deze vrijstaande status verliezen. Daarnaast zal de waarde van het pand dalen doordat de ramen in de zijgevel muurgrenzend aan het perceel van de Jan van Nassaustraaf 112 bij een te realiseren aansluitende bebouwing dichtgemetseld zullen worden. Ook het uitzicht aan de achtergevel, tevens vanaf het balkon aan de achterzijde, zal voor een groot deel beperkt worden door de te realiseren bebouwing. Als bijlage bij dit schrijven wordt toegevoegd een foto van de zijgevel van het pand van cliënte waar de ramen op te zien zijn die door de bebouwing dichtgemetseld zullen worden. Alsmede een foto van het uitzicht aan de achterzijde van het pand die bij de mogelijk te maken bebouwing sterk zal worden belemmerd.

Het moge duidelijk zijn dat door het creëren van een mogelijkheid tot bebouwing de privacy van cliënte sterk wordt aangetast. Cliënte zal te maken krijgen met contactgeluiden uit het te realiseren gebouw. Ook zal cliënte grote geluidshinder gaan ondervinden van de te realiseren kinderopvang. Het is een feit van algemene bekendheid dat een groep jonge kinderen voor veel geluidshinder kunnen zorgen. Daarbij zal cliënte veel (geluids)hinder ondervinden van de verkeersdrukte die in de ochtend en namiddag gepaard gaan met een kinderopvang, wanneer de kinderen worden gebracht en gehaald. Een algehele aantasting van het woongenot is het gevolg. Een onderzoek naar de specifieke hinderlijkheid van menselijk stemgeluid en de (geluids)hinder van het verkeer dat toe zal nemen in relatie tot het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zou moeten worden uitgevoerd om de daadwerkelijke hinder in kaart te brengen.

Daarbij strookt het bepaalde onder 5.2.4 niet met de doelstellingen zoals geformuleerd onder 1.2 van het bestemmingsplan. De bestaande situatie wordt, door het realiseren van nieuwbouw, niet zoals voorgenomen in stand gehouden. Een vrijstaande woning wordt gekoppeld en daarbij wordt nieuwbouw gerealiseerd in een straat met een karakteristieke uitstraling met woningen van meer dan 100 jaar oud.

Gelet op de belangen van cliënte zoals hierboven omschreven verzoekt zij uw Raad haar bezwaren gegrond te verklaren en bepaling 5.2.4 betreffende de Jan van Nassaustraaf 112 zodanig te wijzigen dat recht wordt gedaan aan haar belangen. Bij het ongewijzigd blijven van deze bepaling zal cliënte forse schade leiden welke schade gezien kan worden als planschade en als zodanig op grond van artikel 6.1 en navolgende van de Wet Ruimtelijke Ordening op uw gemeente zal worden verhaald.

Cliënte heeft helaas vandaag pas kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van bijgaand schrijven van 27 juli 2011 aan uw gemeente waarin cliënte zich inzake de Jan van Nassaustraaf 112 als belanghebbende heeft gemeld heeft zij niets van u vernomen. Het had op de weg van de gemeente gelegen cliënte te wijzen op het aanstaande ontwerp bestemmingsplan zodat cliënte daarop kon anticiperen. Cliënte behoudt zich het recht voor, zeker gelet op het zeer korte tijdsbestek waarbinnen deze zienswijze is opgesteld, haar gronden nog nader aan te vullen en verzoekt u haar uit te nodigen voor een hoorzitting teneinde een nadere toelichting op haar zienswijze te kunnen geven.”

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

Het huidige bestemmingsplan staat op bijna het hele perceel kantoorbebouwing toe in twee lagen en een kap. Op basis van het huidige bestemmingsplan kan er daarom ook direct tegen de gevel van het pand Nassau Ouwerkerkstraat 1 aangebouwd worden. Voor zover bekend is voor de realisatie van de ramen geen bouwvergunning verstrekt en is geen toestemming gevraagd aan de vorige eigenaar van het perceel Jan van Nassaustraat 112. De huidige eigenaar heeft de eigenaar van het pand Nassau Ouwerkerkstraat 1 er op gewezen dat ramen in de zijgevel op de erfgrans ondoorzichtig en niet te open behoren te zijn. Hieraan voldoen deze ramen niet. De huidige eigenaar heeft tevens voorgesteld op zijn kosten de ramen te blinderen danwel dicht te metselen en de woning hierop aan de binnenzijde aan te passen. De eigenaar van de Nassau Ouwerkerkstraat 1 heeft aangegeven daaraan niet te willen meewerken. Hierdoor ontstaat een civielrechtelijk probleem, dat echter los staat van het bestemmingsplan. Uiteraard zal dit probleem moeten worden opgelost alvorens de nieuwe eigenaar in staat wordt gesteld woningen tegen het pand aan te bouwen. Vooralsnog kan echter worden volstaan met het aanhouden van een afstand tot de erfgrans van (de wettelijk verplichte) 2 meter.

Aan de achterzijde ontstaat geen zichtbelemmering. Door het aansluitend bouwen van de woningen ontstaat bovendien een evenwichtig straatbeeld en zal zeker geen sprake zijn van waardevermindering. Van contactgeluid zal eveneens geen sprake zijn. De nieuw te bouwen woningen komen constructief geheel los te staan van het bestaande pand aan de Nassau Ouwerkerkstraat 1.

Bovendien zal geen sprake zijn van een ernstige beperking van de bezonning, privacy en het uitzicht ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, omdat de aanpassingen vooral betrekking hebben op functionele aspecten.

De geluidsoverlast van buiten zal door de toepassing van een tweetal maatregelen in de tuin tot een minimum worden beperkt:

1. Niet steenachtige bestrating (CompaNanny past diverse soorten niet steenachtige bestrating voor de tuin toe. Voorbeelden hiervan zijn kunstgras, boomschors, aarde. Deze materialen weerkaatsen het geluid niet, maar dempen het juist.)

2. Geluidsabsorberende schuttingen (Dit soort systemen hebben een kern van speciaal ontwikkelde steenwol, met uitstekende geluidsabsorberende akoestische eigenschappen. Het dempt en absorbeert geluid effectief. De schutting is begroeid of zonder groen uit te voeren.)

Ook vanuit het pand zelf zal geen sprake zijn van geluidsoverlast, aangezien het pand niet direct grenst aan woningen omdat het vrijstaand gelegen is. Daarnaast zal de eigenaar van het pand voordat CompaNanny zich in het pand vestigt, de wanden aan de binnenzijde isoleren en zullen de ramen aan de binnenzijde voorzien worden van voorzetramen.

Overigens is CompaNanny als sinds 2006 in het Prinsenhof in Den Haag gevestigd in de corporate garden van een complex waar mensen wonen en werken. Daar zijn de bovengenoemde maatregelen reeds getroffen. Sinds de opening in 2006 zijn daar nog nooit klachten ontvangen. Ook bij andere vestigingen gelegen in woonwijken is dit het geval. Mochten zich onverhoopt toch klachten voordoen, treedt CompaNanny te allen tijde in overleg met belanghebbenden om te zoeken naar een oplossing.

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

Ra 2012.518

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij maak ik bezwaar tegen de bestemmingen ‘Kinderopvang’ en ‘Maatschappelijk’, in de panden:

- Jan van Nassaustraat 112
- Jan van Nassaustraat 115

In de Jan van Nassaustraat bevinden zich op dit moment reeds drie panden met kinderopvang, elk met meerdere verdiepingen t.w. de nummers 29, 86 en 115. Van verschillende omwonenden verneem ik dat deze kinderopvang centra al langer overlast veroorzaken. Als directe buurman ben ik het meest bekend met ‘Zo Kinderopvang en BSO’ op de Jan van Nassaustraat 115. Ik zal mij qua argumentatie over de overlast die een kinderopvang in de praktijk veroorzaakt specifiek op de Jan van Nassaustraat 115 richten.

Algemeen:

1. Drie stuks kinderopvang in één straat is al te veel. Een vierde erbij is volstrekt ontoelaatbaar
2. In Benoordenhout zijn in het recente verleden in of naast scholen al nieuwe kinderopvang faciliteiten geopend o.a. naast de school van Paschalis en in het Maerland. Deze panden zijn specifiek voor dit doel ontworpen en lenen zich bij uitstek voor kinderopvang vanwege de inrichting en speelruimte binnen en buiten
3. Met ingang van het nieuwe schooljaar opent er een grote nieuwe kinderopvang faculteit in het schoolgebouw van Wolters
4. Er bestaan serieuze en concrete particuliere initiatieven in het vrijstaande Renswoudehuis dat met de riante tuin erachter wel voor het doel kinderopvang geschikt is en momenteel al is voor een andere doelgroep
5. De meer dan honderd jaar oude panden in de Jan van Nassaustraat zijn niet specifiek ontworpen als kinderopvang en lenen zich qua ligging (naast en rondom woonhuizen) en vanwege de bouw (m.n. gehorigheid) niet voor kinderopvang

Ergo genoeg is genoeg.

Specifieke praktijkervaring met kinderopvang Jan van Nassaustraat 115:

6. In de toelichting van het bestemmingsplan Benoordenhout (bladzijde 45) zijn een aantal ruimtelijke criteria opgenomen waaraan kinderopvangcentra moeten voldoen. Het pand Jan van Nassaustraat 115 voldoet niet aan deze criteria. In de praktijk worden deze criteria blijkbaar niet getoetst, er vindt hierop geen of geen adequate controle plaats en of er wordt niet gehandhaafd:

a. Pand 115 bevindt zich in een rijtjeshuis en aansluitend aan een woning met als gevolg geluidsoverlast (hieronder meer hierover)

b. Pand 115 voldoet niet aan het criterium van veilig halen en brengen (hieronder meer hierover)

7. Overlast van geluid van buiten: ondanks dat wij dubbelglas hebben laten aanleggen in het gehele pand ondervinden wij aanzienlijke geluidsoverlast en hinder van in de tuin spelende kinderen en bij mooi weer van krijsende baby's op de beletage door openstaande ramen en deuren aan de achterzijde. Kinderen van verschillende groepen worden na elkaar buiten gelaten om te spelen gedurende de dag. Klanten ontvangen bij ons kan eigenlijk niet. Ramen openen kan überhaupt niet, laat staan rustig in de tuin zitten doordeweeks. Door enkele burens wordt er sinds enkele jaren overleg gevoerd met zowel de directie als met de vestigingsmanager maar dit levert niets concreets op

8. Overlast geluid van binnen: de oude panden zijn gehorig en zijn niet ontworpen voor kinderopvang met als gevolg geluidsoverlast zowel voor ons als privé bewoners als voor ons bedrijf en onze bedrijfsvoering. Naar aanleiding van de geluidsoverlast van de kinderopvang op de Jan van Nassaustraat 115 zijn wij als goede buur de afgelopen jaren hierover in gesprek gegaan met de verantwoordelijken van deze kinderopvang. Klachten werden dan weer bevestigd, dan weer gebagatelliseerd en ontkend. De uiteindelijke toezegging om de muren van pand 115 van binnenuit te isoleren werd keer op keer zwaar vertraagd met steeds nieuwe smoezen zoals de aannemer heeft nog geen offerte opgestuurd; we hebben nog niet alle offertes binnen; de verantwoordelijke medewerker voldoet niet; het bedrag voor de isolatiewerkzaamheden is dit jaar niet opgenomen in onze begroting; we willen de werkzaamheden meenemen in het geplande reguliere onderhoud; de eigenaar dient eerst akkoord te gaan; we gaan eerst kijken of isoleren van één ruimte afdoende is; om tot slot op een mislukking uit te lopen: isoleren kon en mocht in het pand 115 maar dan diende wij dit wel zelf te bekostigen!?

9. Overlast afval en volksgezondheid: een aantal keer per week worden vuilniszakken met afval, in het bijzonder met poepluiers, buiten klaargezet om te worden afgevoerd. Zeer regelmatig worden deze zakken voortijdig door meeuwen opengepikt en ligt de straat bezaaid met deze vieze stinkende luiers. Veelal blijven deze losse luiers op straat liggen en worden deze niet tussentijds of aan het einde van de werkdag door de leidsters opgeruimd. Ook blijven volle vuilniszakken op straat liggen als deze niet zijn opgehaald. Met name zomers en in de weekeinden een zeer ongewenste en vieze situatie met gevaar voor de volksgezondheid (zie enkele foto's op bijlage met enkele situaties van de afgelopen maanden)

10. Overlast verkeer & parkeer: de Jan van Nassaustraat is voor auto's eenrichtingverkeer. Regelmatig wordt dit (ook) door kinder ophalende en brengende ouders genegeerd. Parkeergeld wordt niet betaald en auto's worden dubbel geparkeerd (ophalen duurt tenslotte toch slechts 5 a 10 minuten).

Bij het uitrijden ontstaan dagelijks in de ochtend en avond gevaarlijke verkeerssituaties omdat het zicht niet optimaal is bij het weggrijden uit de insteekvakken. Dit wordt bemoeilijkt door de van twee kanten aankomende fietsers en door regelmatig te hard rijdende bussen van het openbaarvervoer. Ook wordt er dagelijks op de stoep gefietst met kans op aanrijden bij het verlaten van het pand

11 .De bestemming ‘Maatschappelijk’ van pand 115 behelst in de praktijk tevens psychotherapie activiteiten zoals bijvoorbeeld Bio Energetische Analyse. De krachtige fysieke (slaan op kussens) en verbale uitingen (uitschreeuwen en krijsen van uit het verleden opgebouwde en onverwerkte emoties), die nu eenmaal horen bij deze vorm van therapie, passen niet boven een kinderopvang (baby’s in de etage eronder beginnen te huilen van het geschreeuw, de trillingen en het geweld waarmee dit gepaard gaat) en past niet naast een woonhuis. Deels vinden deze activiteiten in de avonduren en weekenden plaats het geen het voor ons verergerd

12. Bovendien argumenten vormen in het bijzonder een extra belasting voor ons, en voor de buurt, vanwege het feit dat de overlast het gehele jaar door plaatsvindt, slechts met uitzondering van enkel de echte feestdagen 1 en Paasdag, 1 en 28 Kerstdag en Nieuwjaarsdag

Mij is van een helaas vastgelopen overleg met de directrice mevrouw Corona Koek van ‘Zo Kinderopvang en BSO’, bijgebleven dat zij en haar organisatie mij niet verder konden (ze bedoelde ‘wilden’) helpen en dat haar kinderopvang niets te verwijten viel aangaande overlast die wij ondervinden omdat de gemeente nou eenmaal toestemming had gegeven voor de bestemming kinderopvang. Vandaar bij deze mijn bezwaar tegen de bestemming kinderopvang.

In afwachting van uw besluit.”

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

De nieuw te realiseren kinderopvang aan de Jan van Nassastraat 112 betreft een vestiging van CompaNanny. Zij hebben een beginselaanvraag ingediend voorzien van een uitgebreide onderbouwing van onder andere de behoefte aan een extra vestiging van kinderopvang. Uit een uitgebreide analyse van de buurt is gebleken dat er voldoende kinderen wonen, dat het inkomen boven gemiddeld is en dat er een tekort is aan kindplaatsen bij de reeds in het gebied gevestigde kinderdagverblijven. Bovendien hebben huidige klanten van CompaNanny Prinsenhof, die in het Benoordenhout wonen en dagelijks naar Bezuidenhout rijden voor de kwaliteit die CompaNanny biedt, te kennen gegeven dat een CompaNanny vestiging in hun buurt zeer gewenst zou zijn. Het Benoordenhout en omgeving trekt steeds meer startende tweeverdieners, die er een gezin stichten. Daarnaast heeft het onderzoek uitgewezen dat er een grote groep internationale werknemers in de buurt te vinden is. Veel expats (voor onder andere Shell) en ambassadepersoneel woont in de nabijheid en heeft behoefte aan Engelstalige en/of flexibele opvang.

Ondanks teruglopende wachtlijsten en faillissementen bij concurrenten heeft CompaNanny geconstateerd dat er nog een tekort is aan kinderopvang in het Benoordenhout en omgeving. Aangezien zij een ander soort opvang aanbiedt die meer flexibiliteit biedt dan de reeds aanwezige kinderopvangvestigingen zijn zij van mening dat er in een wijk als Benoordenhout met een groeiend aantal jonge gezinnen en expats wel degelijk behoefte is aan deze vorm van opvang. Er is kortom ruimte op de markt voor een nieuwe, hoog kwalitatieve organisatie. Zeker ook omdat de verwachting is dat de grotere, professionele spelers gezond blijven en door faillissementen of door kwaliteitsdaling ‘vrijgevallen kinderen’ zullen gaan opvangen. Het feit dat de vestiging van CompaNanny gelegen in het Bezuidenhout (Prinsenhof) nog steeds een wachtlijst heeft, sterkt in deze gedachte.

De aanwezigheid en vestiging van andere kinderopvanglocaties in de nabije omgeving van het pand aan Jan van Nassastraat 112 is daarom voor CompaNanny geen reden om zich hier niet te kunnen of willen vestigen. Het aanbod van de andere aanbieders overlapt slechts deels of niet met het dienstenpakket van CompaNanny. Zo gaat de aanbieder die zich mogelijk in het Renswoudehuis gaat vestigen (Zein Child Care) zich volledig richten op kinderen van Engelstalige scholen in Den Haag. De oude panden aan de Jan van Nassastraat zijn door middel van technische ingrepen uitstekend aan te passen aan de hedendaagse normen waardoor geen enkel (contact)geluidsoverlast zal plaatsvinden van binnen naar buiten.

De kritiek die wordt geuit door de [REDACTED] behelst grotendeels de reeds aanwezige vestiging in de Jan van Nassaustraart 115. CompaNanny heeft aangegeven de volgende maatregelen te treffen om dergelijke overlast te voorkomen ter plaatse van hun nieuwe vestiging:

- Geluidsoverlast zal niet ontstaan van binnen naar buiten, muren worden geïsoleerd en ramen middels voorzetramen geïsoleerd.
- Afval wordt in speciale containers (meeuwbestendig) verzameld en op gezette tijden aangeboden en opgehaald.
- Voor personeel van CompaNanny worden een aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en een grote fietsenstalling voor het merendeel van de medewerkers die met de fiets komen. Ook worden fietsvoorzieningen gemaakt voor brengende en halende ouders en parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor brengende en halende ouders voor het gebouw. Parkeerberekeningen hebben aangetoond dat de parkeerdruk niet toeneemt ten opzichte van de huidige bestemming.

De kinderopvang gevestigd aan de Jan van Nassaustraart 115 betreft een bestaande vestiging, waarvoor in 2000, middels een vrijstelling ex artikel 19, lid 3 WRO, vergunning is verleend. Voordat de vrijstelling en vergunning werden verleend heeft de aanvraag 4 weken ter inzage gelegen en gedurende die termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Zoals blijkt uit zijn andere zienswijze met kenmerk: Ra 2012.517 heeft [REDACTED] het pand Jan van Nassaustraart 117 sinds 1 oktober 2008 in zijn bezit. De kinderopvang was toen al jaren gevestigd in het naastgelegen pand en dus heeft [REDACTED] het pand gekocht wetende dat er direct naast kinderopvang gevestigd was.

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

Ra 2012.517 [REDACTED]

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

“Hierbij maak ik bezwaar tegen de bestemming ‘Wonen — 1’ van ons pand:

Jan van Nassaustraart 117
2596 BS Den Haag

Zover ik dit juist opmaak uit de plankaart lijkt ons pand de bestemming ‘wonen — 1’ gekregen te hebben daar waar bestemming ‘Gemengd — 3’ had moeten staan en wat feitelijk juist is gezien de huidige bestemming, toepassing en het gebruik.

Bovengenoemde pand is sinds 1 oktober 2008 ons eigendom. Bij de verhuizing van ons woonadres en bedrijf, in augustus 2009, bleek tot onze verassing dat wij ons niet konden inschrijven omdat het pand een kantoorbestemming bleek te hebben. Uw Dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft dit destijds uitgezocht.

In een bij ons in bezit zijnde brief van uw Dienst Stedelijke Ontwikkeling d.d. 17 augustus 2009, uw kenmerk cr.nr. 14626 en ondertekend door de Coördinator Bedrijfspanen, staat dat ons pand de bestemming heeft van: “kantoor en wonen”.

Het pand Jan van Nassaustraart 117 bestaat uit vier bouwlagen. Momenteel worden de bovenste twee verdiepingen gebruikt als onze privé woning en de onderste twee als kantoorbestemming van ons bedrijf VisieScope (JBBS, Joasson & Barailler Business Support BV) in verandermanagement.

Volgens uw ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout, specifiek in de “pdf bijlage toelichting” op bladzijde 79, in “Artikel 6 Gemengd - 3” staat in de tweede alinea dat de dubbelbestemming “kantoor en wonen” niet meer mogelijk is en dat deze panden de gemengde bestemming hebben gekregen. Graag verzoek ik u de bestemming ‘Wonen 1’ in ‘Gemengd — 3’ te corrigeren en deze laatste bestemming wederom toe te kennen.

In afwachting van uw bevestiging.”

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

Het pand is inderdaad al jaren in gebruik als kantoor. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming Gemengd-3. Binnen de bestemming Gemengd-3 zijn de functies kantoor en wonen toegestaan. Het hele pand mag dus, conform het huidige gebruik, als kantoor gebruikt worden. Mocht er echter in de toekomst behoefte bestaan om het pand weer, conform het huidige bestemmingsplan, als woning te gebruiken, dan is ook dat mogelijk.

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

Ra 2012.512 [REDACTED]

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

“Hierbij ontvangt u onze zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout. Onze gedetailleerde gronden vindt u hieronder:

Ondergetekende, in haar kwaliteit als eigenaresse maakt bezwaar tegen het feit dat het pand Wassenaarseweg 33 met een woonbestemming is aangegeven.

-In een brief (zie bijlage) dd. 11 augustus 1965 is door de gemeente 's-Gravenhage per brief nr. 714618 afd. serv. aangegeven dat de vereiste vergunning voor kantoorbestemming is verleend.

- Beoogde vergunning (zie bijlage) is door B. en W. 's-Gravenhage 4 oktober 1965 verleend no.67809.

-Zoals door B. en W. vereist is een bouwvergunning afgegeven (zie bijlage) op 24 januari 1967. Zie bouwvergunning 757932.

-Het pand is tot kantoor verbouwd en derhalve al 45 jaar als zodanig in gebruik en niet meer geschikt voor wonen..

Wij verzoeken u om in bovengenoemd bestemmingsplan de kantoorbestemming aan te geven.

Gaarne ontvingen wij een bevestiging van deze zienswijze.”

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

Het pand is inderdaad al jaren in gebruik als kantoor. De bestemming zal daarom gewijzigd worden in de bestemming Gemengd-3. Binnen de bestemming Gemengd-3 zijn de functies kantoor en wonen toegestaan. Het hele pand mag dus, conform het huidige gebruik, als kantoor gebruikt worden. Mocht er echter in de toekomst behoefte bestaan om het pand weer, conform het huidige bestemmingsplan, als woning te gebruiken, dan is ook dat mogelijk.

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

Ra 2012.509 [REDACTED]

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

“Ondergetekende is eigenaar van het pand van Hoytemastraat 36 te Den Haag en heeft kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout. Het pand is sinds 1976 als winkel in gebruik bij Praalder bv.

In het ontwerp is aan genoemd pand de bestemming toegekend : beg.grond: detailhandel, op de verdieping : wonen t.w. gemengd-2 (GD-2). De verdieping betreft in dit geval 1^e etage. De 2^e en 3^e etage zijn genummerd van Hoytemastraat 34 en eigendom van andere eigenaar. Begane grond en 1^e etage zijn slechts bereikbaar via de winkeldeur. De 1^e etage heeft geen eigen voordeur en ook nooit gehad. De 1^e etage is in ieder geval sinds 1976 in gebruik als bedrijfsruimte.

Wij maken dan ook bezwaar tegen de bestemming uitsluitend wonen op de 1^e etage. Wij verzoeken U de bestemming zodanig te wijzigen dat op de 1^e etage niet alleen wonen maar ook gebruik als bedrijfsruimte is toegestaan.

Overigens merken wij nog op dat wonen op de 1^e etage niet goed mogelijk is; er ontbreken keuken en badkamer (keuken op begane grond!).”

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

Ter plaatse van de Van Hoytemastraat 36 is inderdaad al sinds de jaren '70 de eerste etage in gebruik ten behoeve van de winkel. Er zal daarom op de plankaart een aanduiding ‘detailhandel (dh)’ worden opgenomen en in de regels zal worden aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding ‘dh’ ook op de eerste verdieping detailhandel is toegestaan.

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

Ra 2012.508

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Bijgaand treft u enkele bezwaarpunten gerelateerd aan uw bestemmingsplan

Verkeersgroei:

Er is een toename in geluidshinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op dit moment zijn er diverse straten die de definitie “straat” hebben in plaats van “verblijfstraat”. De Jozef Israëlslaan dient gezien haar karakter “verblijfstraat” te worden om meer rust en veiligheid te brengen.

Ondanks het feit dat in een snelheid 30km/uur geldt wordt hier door weinig gehoor aan gegeven. M.n. de bussen rijden vaak te hard met gevaar voor jonge bewoners en fietsers. De Jozef Israëlslaan, 30km/uur, is smal en in een tijdsbestek van twee/drie jaar is het aantal bussen gestegen van 1 naar 3. De definitie van deze straat moet minimaal een “verblijfstraat” zijn, maar heeft dat thans niet. Ik maak mij zorgen over de impact op het verkeer door de groei van het Bronovo ziekenhuis en de komst van het Internationale Strafhof, alsook de uitbreiding van de Frederikkazerne. Te meer reden dat alle straten van de wijk niet een “straat” zouden moeten zijn, maar een “verblijfstraat”. Verkeer dat over de van Alkemadelaan zou moeten rijden en niet door de Jozef Israëlslaan en verder.

Groen/leefklimaat:

De Jozef Israëlslaan heeft buitenproportioneel veel last van aankomend verkeer van de Utrechtsebaan en Zuidhollandlaan.

1. Vanaf de A12 wordt regelmatig illegaal afgeslagen en met grote snelheid door de straat gereden.
2. Doordat er veelvuldig files ontstaan er stilstaand verkeer is op het kruispunt Zuidhollandlaan en Utrechtsebaan wordt het leefklimaat (luchtklimaat/fijnstof) ernstig verslechterd. Doordat het aantal bussen van 1 naar 3 gegaan is het leefklimaat ook ernstig achteruit gegaan. (lawaaï en lucht.

Gaarne verzoek ik u uw bestemmingsplan aan te passen.

Gaarne bereid eea nader toe toelichten,”

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

De Jozef Israëlslaan zal de bestemming “Verkeer-verblijfsstraat” krijgen. De overige straten, die voorzien zijn van de bestemming “Verkeer-straat” in het plangebied niet, omdat daar geen 30 km/uur regime geldt.

De komst van het Internationale Strafhof en de Frederikkazerne worden niet in het bestemmingsplan Benoordenhout mogelijk gemaakt. De uitbreiding van Bronovo wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. In de regels behorend bij de wijzigingsbevoegdheid zullen twee bepalingen worden toegevoegd waarin wordt opgenomen dat moet worden voldaan aan de dan geldende parkeernormen en dat onderzoek moet worden gedaan naar een goede en veilige verkeersafwikkeling. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7 “verkeersgroei verkeerd ingeschat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze gegrond voor wat betreft de bestemming van de Jozef Israëlslaan en ongegrond voor wat betreft de overige punten.

Ra 2012.510

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

Punten 13 tot en met 18 uit de zienswijze zijn hieronder opgenomen (geciteerd). De overige punten uit de zienswijze zijn gelijk aan Ra 2012.380 en derhalve niet opgenomen.

“Hierbij ontvangt u mijn zienswijze ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout. Mijn gedetailleerde gronden vindt u hieronder:

13. In het ontwerp is onder sub 2.3.1.3 ten onrechte niet opgenomen het rijksmonument gelegen aan de van Alkemadelaan 700. Dit ontwerp is van de architect Jan Wils en van overheidswege aangemerkt als rijksmonument.
14. De gemeente heeft over het hoofd gezien dat in het plangebied naast de Paschaliskerk nóg een kerkgebouw staat, te weten de Duinzichtkerk aan de van Hogenhoucklaan 89; ook dit kerkgebouw is nog volledig in gebruik.
15. Op blad 104 stelt de gemeente: “Rapport Peutz: Het is vervelend dat enkele straatnamen verkeerd zijn geschreven in het Rapport van Peutz. Wij zien echter geen aanleiding om het Rapport aan te passen, omdat dit kosten met zich brengt en er geen onduidelijkheid is, welke straten zijn bedoeld.” Ondergetekende kan zich niet vinden in dit argument van de gemeente; aanpassing van de straatnamen kan voor de gemeente kosten neutraal geschieden, immers, producent Peutz is voor het gebruik van onjuiste namen verantwoordelijk en dient zelfde kosten te dragen.
16. Ondergetekende maakt bezwaar tegen het gebruik door de gemeente in het ontwerp van onjuiste straatnamen. Dat het Rapport Peutz onjuiste straatnamen bevat is geen reden voor de gemeente om in het ontwerp onjuiste namen te gebruiken. Voor de gemeente is het simpel om middels een tekstverwerker tot correctie van de straatnamen over te gaan. Het gebruik van onjuiste namen beperkt de rechten van de burger; door het gebruik van onjuiste namen wordt elektronische doorzoekbaarheid onnodig bemoeilijkt c.q. onmogelijk gemaakt.
17. Ondergetekende mist expliciete bescherming van het karakter van de zogenaamde voortuinen. In toenemende mate worden afscheidingen tussen de openbare stoep en voortuinen oftewel tuinmuurtjes/ tuinhokjes geheel of ten dele gesloopt, waarna illegaal parkeren in deze “voormalige” voortuinen plaatsvindt, zoals onder meer aan de Wassenaarseweg, Waalsdorperweg en van Nijenrodestraat. (Het bevorderen van) deze wijze van illegaal parkeren zorgt voor een ernstige aantasting van het straatbeeld.
18. Ondergetekende heeft kennis genomen van de zienswijze Werkgroep Nassaubuurt van 28 juni 2012; de inhoud hiervan dient in zijn geheel als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. Ondergetekende kan zich volledig vinden in deze zienswijze van de Werkgroep Nassaubuurt.

Gaarne ontvang ik een ontvangstbevestiging van mijn zienswijze.”

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

13. Het pand aan de Van Alkemadelaan 700 is inderdaad een rijksmonument en zal worden toegevoegd aan paragraaf 2.3.1.3 van de toelichting.

14. De Duinzichtkerk is inderdaad ook binnen het plangebied gelegen en zal worden toegevoegd aan de paragrafen 2.4.7 en 3.3.6 van de toelichting.

15. Het betreffen niet dusdanige typfouten dat niet meer te lezen is om welke straten het gaat. Het onderzoek zelf is goed en daarom heeft de gemeente er voor gekozen het onderzoek niet aan te laten passen alleen omdat een aantal straatnamen verkeerd zijn getypt. Dit zou namelijk, in tegenstelling tot wat mevr. Gelein Vitringa aangeeft, wel degelijk weer extra kosten met zich meebrengen.

16. Als er in de toelichting straatnamen verkeerd zijn geschreven is dat niet bewust gebeurd en ook niet omdat dit op enkele plaatsen in het rapport van Peutz het geval is. Helaas heeft [REDACTED] niet aangegeven waar in de toelichting sprake is van een foutieve spelling van straatnamen. In de zienswijze van de Wijkvereniging Benoordenhout wordt echter ook gewezen op enkele typfouten met betrekking tot straatnamen in de wijk. Die typfouten zullen hersteld worden.

17. De bestemming Wonen-1 is toegekend aan rijtjeshuizen en appartementen met eigen tuinen op de begane grond. Binnen deze bestemming is in de meeste gevallen geen ruimte voor parkeren op eigen terrein, omdat de meeste van deze woningen niet beschikken over voor- en of zijtuinen die geschikt zijn om een parkeerplaats te kunnen realiseren. De bestemming Wonen-2 is toegekend aan vrijstaande woningen en twee- of drie-onder-één-kap woningen met grote tuinen. In de meeste gevallen is bij deze woningen sprake van een garage op het zijerf en zal dus in de huidige situatie al op eigen terrein geparkeerd worden. De bestemming Wonen-3 is toegekend aan appartementencomplexen met een gemeenschappelijk erf. Hier is veelal sprake van gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage.

18. voor dit wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de werkgroep Nassaubuurt (Ra 2012.378 en Ra 2012.465).

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het gestelde onder 15 en 17 en gegrond voor wat betreft het gestelde onder 13, 14 en 16.

Ra 2012.514 [REDACTED]

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

“Hierbij ontvangt u mijn mening over het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout.

In het plangebied voor de ‘Stedelijke Groene Hoofdstructuur’ zijn verschillende Benoordenhoutse bomenrijen opgenomen (blz. 54 Bestemmingsplan Ontwerp). De bomenrijen op de Jozef Israëlslaan zijn niet in deze lijst opgenomen, terwijl die daar meer dan thuis horen. Of behoren zij tot de Stedelijke Ecologische Verbindingszone, zoals de bomenrij aan de Van Hogenhoutlaan? Ondergetekende mist hierover informatie in het Bestemmingsplan.

De Jan van Nassaustraat heeft terecht de bestemming ‘verblijfstraat’ gekregen, ook al rijdt er een HTM-bus door die straat. De Jozef Israëlslaan, die ook in de 30 km/uur zone ligt, zou ook de bestemming ‘verblijfstraat’ moeten krijgen. De inrichting van die straat is onder meer vanwege het smalle wegprofiel niet geschikt als volwaardige toevoerweg naar de wijk. Het verkeer dat vanaf de Zuid-Holland-laan de wijk in komt, rijdt veel te hard en levert dagelijks levensgevaarlijke situaties op voor de talloze scholieren en ouders met kinderen die door die straat fietsen.

Voor het meeste autoverkeer dat nu de Jozef Israëlslaan gebruikt zijn er voldoende alternatieven (Raamweg en Wassenaarse weg, Van Alkemadelaan). Dat geldt ook voor de HTM-bus die daar nu met drie lijnen doorheen rijdt.

In het ontwerp-nieuw bestemmingsplan wordt ook op de hoeken van de Weissenbruchstraat met de Jozef Israëlslaan horeca toegestaan van de categorie “licht” of, met ontheffing middelzwaar”. Ondergetekende vindt dit zeer onwenselijk, niet alleen vanwege geluidsoverlast en anderssoortige hinder voor omwonenden. Erger nog is dat de stedenbouwkundige kwaliteit van de laan mogelijk onherroepelijk zal worden aangetast. Niet voor niets is de wijk aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht, waarbij Berlages ontwerp van de de Jozef Israëlslaan samen met het Jozef Israëlsplein als typerend worden aangemerkt.”

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

In de nota “Groen kleurt de stad” is bepaald welke bomenrijen onderdeel uitmaken van de stedelijke groenstructuur. Het betreffen de Waalsdorperweg, de Groenhovenstraat, de Wassenaarseweg, de Benoordenhoutseweg, de Raamweg en de Van Alkemadelaan. De Jozef Israëlslaan maakt dus geen onderdeel uit van de stedelijke groenstructuur.

De Jozef Israëlslaan zal de bestemming “Verkeer-verblijfsstraat” krijgen. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7 “verkeersgroei verkeerd ingeschat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Voor het laatste punt wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het eerste punt en gedeeltelijk gegrond voor wat betreft het tweede en derde punt.

Ra 2012.516

_____ hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

Punten 1 en 14 uit de zienswijze zijn hieronder opgenomen (geciteerd). De overige punten uit de zienswijze zijn gelijk aan Ra 2012.380 en derhalve niet opgenomen.

“Hierbij ontvangt u onze zienswijze t.a.v. het Ontwerp-Bestemmingsplan Benoordenhout.

1. Als bewoners van de Raamweg willen wij om te beginnen graag het volgende onder uw aandacht brengen. In de toelichting bij het Ontwerp-Bestemmingsplan Benoordenhout wordt verwezen naar de ‘kantoren-as Raamweg e.o’. (o.m. op pagina 42), met als argument onder meer dat de panden langs de Raamweg zich wegens geluidhinder niet zouden lenen voor bewoning. De werkelijkheid is echter anders. Zo worden de als woning gebouwde panden Raamweg 37—46, tussen de Groenhovenstraat en ‘t Hoenstraat, nog altijd tot grote tevredenheid bewoond, onder meer vanwege de diepe en stille tuinen. Ook nr. 45 wordt bewoond met kunstfunctie op de begane grond en verschillende bewoners hebben kantoor aan huis. In de afgelopen jaren zijn drie van deze panden, die daarvóór als kantoor werden gebruikt, juist weer naar de woonfunctie teruggekeerd.

14. Tot slot willen ondergetekenden de gemeente in overweging geven om een verkeerstunnel aan te leggen van de Utrechtse Baan naar Madurodam. Naar onze mening zou dit a) de dagelijkse verkeersdruk wegnemen op het tracé Zuid Hollandlaan, Koningskade en Raamweg, b) de ernstige luchtvervuiling in de wijk terugdringen en c) leiden tot een betere doorstroming naar de Internationale Zone.

Gaarne ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.”

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

1. Er is inderdaad sprake van bestaande woningen langs de Raamweg, veelal inderdaad met kantoor of een andere functie aan huis. Deze panden hebben daarom de bestemming Gemengd-4 gekregen, zodat de panden zowel gebruikt mogen worden ten behoeve van de functie wonen als voor bv. kantoor, dienstverlening, muziekschool/muziektheater. Omdat hier sprake is van bestaande woningen, hoeft geen geluidsonderzoek uitgevoerd te worden en hoeft dus niet getoetst te worden aan de geluidsnormen uit de Wet geluidhinder. Voor nieuwe ontwikkelingen moet daar wel aan getoetst worden en uit globaal onderzoek is gebleken dat langs de Raamweg niet voldaan kan worden aan de maximale ontheffingswaarde genoemd in de wet. Het is daarom niet mogelijk nieuwe woningen mogelijk te maken langs de Raamweg.

14. Het is niet mogelijk om in onderhavig bestemmingsplan een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken, omdat aangetoond moet kunnen worden dat de ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is binnen de planperiode. Aangezien er geen financiële middelen beschikbaar zijn voor het aanleggen van een dergelijke tunnel en ook niet te verwachten is dat die er binnen enkele jaren wel zullen zijn, is het niet mogelijk een dergelijke ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft de bovengenoemde punten.

Ra 2012.523

Wijkvereniging Benoordenhout

De wijkvereniging heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij dient de wijkvereniging Benoordenhout een zienswijze in tegen bovengenoemd ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze bestaat uit een inleiding, bezwaren tegen regels en plankkaart en een bijlage met enige op-en aanmerkingen

Inleiding

1. De wijk Benoordenhout is in 1996 aangewezen als beschermd stadsgezicht. In tegenstelling tot de toelichting waarin wordt gesteld dat het plan in hoofdzaak een beheersbestemmingsplan is waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden, is dit niet het geval. Het plan bevat veel verruimde bouwregels die juist het typische karakter van de wijk bestaande uit twee bouwlagen met kapverdieping dan wel 3 bouwlagen met een plat dak en veel groen aantasten. Echter schuine daken zijn in dit ontwerp niet meer voorgeschreven en de regels met betrekking tot de aan- en bijgebouwen zijn uitgebreid en gaan verder dan vergunningsvrij is toegelaten. Deze ontwikkeling is zeer verwarrend en bestuurlijk onaanvaardbaar omdat in de inmiddels op 19 april 2012 vastgestelde beheersverordening, welke verordening betrekking heeft op het aansluitende wijkdeel in de noordoostelijke hoek van de wijk schuine daken wel zijn voorgeschreven en geen regeling van aan- en bijgebouwen is opgenomen zodat deze slechts mogen worden gebouwd voorover deze vergunningsvrij zijn toegelaten. Het beschermd stadsgezicht wordt daardoor opgesplitst in 2 delen met verschillende planologische regimes (in feite 3 delen maar het derde deel betreft het ontwerp-bestemmingsplan Arendsdorp/Oostduin dat voorziet in een bepaald project nl de nieuwbouw van het serviceflat Arendsdorp en het opknappen van het park Arendsdorp). De twee andere planologische regelingen te weten: een bestemmingsplan voor het zuidoostelijke deel en aansluitend een beheersverordening voor het noordwestelijke deel van de wijk beslaan in feite de gehele bebouwing van de wijk. Door het opknippen van het beschermd stadsgezicht in meerdere juridische planologische regimes, welke onderling verschillen, komt de bescherming van het gehele stadsgezicht en de belangrijke cultuurhistorische waarden hiervan in het gedrang. Hierdoor worden de cultuurhistorische waarden onvoldoende beschermd. Afgezien daarvan moet ook het vaststellen van twee planologische regelingen die sterk van elkaar verschillen maar betrekking hebben op dezelfde bebouwing in de wijk, in strijd worden geacht met een goede ruimtelijk ordening.

2. In de toelichting wordt gesteld dat de zone Zuid-Hollandlaan — Raamweg een goede kantoorlocatie is en dat wordt ingezet op het behoud van de aanwezige kantoren (blz 68). Het gros van het kantoorgebruik in de wijk Benoordenhout is echter kleinschalig: enkele tientallen tot enkele honderden vierkante meters en werk biedend aan enkele tientallen arbeidsplaatsen. Dit rechtvaardigt niet een zogenaamde kantorencluster (blz 42). Economisch lijkt een zgn kantorenas niet haalbaar en in feite ontkent men de ontwikkelingen die zich de afgelopen 20 jaar in de wijk hebben voorgedaan. Er is juist een groot vertrek van de kantoorgebruikers uit de wijk. Europol heeft onlangs het gebouw aan de Raamweg ontruimd. Het gebouw staat thans feitelijk leeg. Het monumentale kantorenpannd van Berlage aan de Raamweg staat al veel langer leeg sinds het vertrek van de Nationale Nederlanden. Slechts een telecommaschappij heeft enkele jaren de leegstand tijdelijk gekeerd. Dan staat aan de Oostduinlaan het voormalige kantoor van Price Waterhouse Cooper (PWC) leeg, achter de Nirwanaflat het kantoorgebouw van voorheen het Ministerie van Vrom en aan de Benoordenhoutseweg het monumentale kantoorgebouw van Elsevier/Misset staan eveneens feitelijk leeg. Op de kop van de Jozef Israëlslaan heeft men de Rode Olifant, het voormalige Essogebouw dat nadien gebruikt is door het advocatengebouw de Brauw Blackstone/Westbroek dat verhuisd is naar de Zuidas in Amsterdam. Verder zijn er nog 2 bestaande kantoren die plannen hebben om binnen afzienbare tijd te verhuizen.

De nieuwe trend in kantoren lijkt met name te zijn: groot, nieuw, veel licht, hoogwaardige technologie, gemakkelijk in te richten, goed bereikbaar voor openbaar vervoer, zichtlocatie aan een grote verbindingsweg en voldoende parkeermogelijkheden. De monumentale gebouwen binnen het Benoordenhout zijn voor hedendaags kantoorgebruik niet meer toegesneden. Eigenlijk voldoet geen van de kantoren in het Benoordenhout meer aan die eisen. Dat betekent dat in deze wijk aan de kantoorgebouwen niet meer een louter kantoorbestemming moet worden gegeven maar bestemd moeten worden voor meerdere doeleinden, vooral voor herbestemmen en zo mogelijk tot het herontwikkelen voor woningen. Ook de kantoren die wegens geluidhinder en monumentale status niet meer geschikt zijn voor woningbouw, moeten niet langer voor alleen de kantoorfunctie worden

bestemd maar voor andere functies waaraan minder hoge eisen worden gesteld aan de geluidgevoeligheid.

3. Het geven van een impuls aan de twee winkelstraten Weissenbruchstraat en Hoytemastraat met horecamogelijkheden is aanvaardbaar mits rekening gehouden wordt met de woningen die zich daarboven bevinden.

Dat betekent dat het woon-en leefgenot van deze woningen niet mag worden aangetast. Bebouwing van de gehele achtertuin, het toestaan van hoge aan- en bijgebouwen en het toestaan van horeca in de “categorie middelzwaar” kunnen dit woongenot in ernstige mate aantasten.

4. Horeca

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen art 4.4, onder e van de regels inhoudend dat in maximaal 30% van de panden in het deel van de Weissenbruchstraat gelegen tussen de Mesdagstraat en de Mauvestraat een horecavestiging gevestigd kan worden alsmede tegen de aanduiding “middelzware horeca” gelegd op een deel van deze horecavestigingen in de Weissenbruchstraat en de Oostduinlaan

In bovengenoemd deel van de Weissenbruchstraat zijn 34 winkels gevestigd waarvan 6 reeds bestaande horecavestigingen zijn. De wijkvereniging acht dit aantal voldoende en heeft bezwaar tegen uitbreiding tot 30% (ca 10 vestigingen) gelet op het feit dat in deze straat ook op de begane grond mag worden gewoond en er boven alle winkels woningen zijn gelegen, bereikbaar via stenen trappen naast de winkels. Nu reeds ontvangen wij herhaaldelijk klachten over geluid - en milieuhinder (reuk) van bewoners van de bovenwoningen. Aan 4 van de bestaande horecavestigingen en is bovendien, ingevolge art 4.4 onder d van de regels, nog de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 2” gegeven hetgeen betekent dat horeca in de categorie middelzwaar van de staat van horecacategorieën is toegestaan (geopend tot 2 uur 's nachts en 2.30 uur in het weekend). Gelet op bovengenoemde overlast is deze ontwikkeling onaanvaardbaar en bovendien ook niet nodig nu deze bestaande horecavestigingen blijkens de mededeling op de winkelruiten slechts geopend zijn tot 22.00 uur. Het argument dat alle bestaande horecavestigingen reeds beschikken over een horecavergunning tot deze nachtelijk uren lijkt dus niet juist. Wij verzoeken u dan ook de artikellieden 4.4 onder d en e te schrappen.

Deze aanduiding is ook gegeven aan 3 bestaande horecavestigingen aan de Van Hogenhoucklaan. Wij verzoeken u na te gaan of deze aanduiding nog in overeenstemming is met de actuele situatie en zo niet, om ook hier de aanduiding voor “middelzware horeca” te schrappen.

5. Winkels

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de In art. 4.3 en 5.3 opgenomen afwijkingsregels waardoor het gehele bij de winkel behorende achtererf mag worden bebouwd en vrijstaande bijgebouwen mogen worden opgericht tot een hoogte van 4,5 m.

In Uw reactie op onze inspraakreactie wordt gesteld dat deze afwijkingsmogelijkheid volgt uit het detailhandelsbeleid van de gemeente en de winkels ruimte biedt voor een beperkte schaalvergroting. Dit moge zo zijn maar dat wil niet zeggen dat daarvan in bepaalde gevallen niet kan worden afgeweken. Hiervoor is reden in de Weissenbruchstraat en de Hoytemastraat omdat boven de winkels wordt gewoond. Immers het volbouwen van tuinen achter de winkels en het oprichten van vrijstaande bebouwing met een hoogte van 4,5 m zullen leiden tot verlies aan woonklimaat voor de woningen erboven en er om heen. Het groen in die tuinen zal verdwijnen. Voorts wordt de deur opengezet voor de vestiging van grootschalige detailhandel welke niet in overeenstemming is met de kleinschaligheid welke nu juist het aantrekkelijke karakter vormt van deze winkelstraten.

Voor de horecavestigingen zijn deze afwijkingsregels helemaal ongewenst daar terrasvorming in de achtertuinen niet is verboden. Wij missen in deze afwijkingsregels dan ook het toetsingscriterium dat deze afwijkingen alleen zijn toegestaan als geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woon/en leefklimaat van de omwonenden.

6. Kantoren

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de bestemming “Kantoor 1” welke alleen de functie kantoren toelaat en welke is gegeven aan kantoorpanden aan de Raamweg alsmede aan enige verspreid gelegen panden aan de Benoordenhoutseweg en de Van Alkemadelaan.

Zoals hierboven al omschreven is er sprake van een ware exodus van kantoren uit onze wijk omdat onze wijk in feite te kleinschalig is en niet meer voldoet aan de eisen van de huidige kantoorbouw. In feite zijn alleen de kantoorpanden van het Provinciehuis en Shell nog een vast gegeven. De bestemmingen “Gemengd 3” en “Kantoor-2” bieden voldoende flexibiliteit voor de vestiging van kantoren maar ook voor hervestiging van andere functies. De bestemming “Gemengd 3” is behalve voor kantoren ook bestemd voor dienstverlening en wonen. De bestemming “Kantoor-2” kan worden gewijzigd in de bestemming “Gemengd 4” welke naast de functies kantoor en wonen ook de functies cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijk waaronder wordt begrepen gezondheidszorg en sport zijn toegestaan.

Gelet op het vorenstaande verzoekt de wijkvereniging de bestemming Kantoor-1 te schrappen en aan de bestaande kantoren de bestemming “Gemengd 3” dan wel de bestemming “Kantoor 2” te geven.

7. Verschillen tussen de inmiddels vastgestelde beheersverordening en dit ontwerp bestemmingsplan.

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen het feit dat het ontwerp niet is afgestemd op de wijzigingen welke in de laatste fase van de vaststellingsprocedure van de beheersverordening - naar aanleiding van Ingediende zienswijzen - zijn aangebracht en vastgesteld zoals

Verplicht schuin dak

De meeste huizen in de wijk Benoordenhout hebben een verplicht schuin dak, dat karakteristiek is voor de wijk. Deze verplichting die was opgenomen in het vigerende plan, is vervallen in dit ontwerp en vervangen door de mogelijkheid van een extra verdieping met plat dak van 3.5 m hoogte met een verplicht schuin dakschild aan de voorzijde waarvan de helling overigens niet is voorgeschreven. Het argument van de gemeente dat de schuine daken gewaarborgd zijn door de aanduiding op de plankaart van goot- en nokhoogte gaat niet op nu het begrip nok “het hoogste punt van een schuin dak” niet is gedefinieerd in de regels. Wel is het begrip bouwhoogte in de regels gedefinieerd welke definitie ruimte biedt voor bebouwing met een plat dak. Hiermee wordt een van de meest karakteristieke kenmerken van onze wijk tenietgedaan. Afgezien daarvan is opvallend dat in de ontwerp/beheersverordening deze verplichting ook was vervallen maar naar aanleiding van de reacties in de zienswijzen, in het definitieve plan weer is opgenomen. Dat betekent dat, indien dit ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, voor de wijk Benoordenhout twee verschillende regimes zullen gelden voor deze karakteristieke bebouwing. Dit is onbegrijpelijk en onaanvaardbaar. Hoe kan worden verklaard dat voor de Sonderdanckstraat deze verplichting voor het bouwen van een schuin dak niet geldt en voor de haaks hierop staande bebouwing tussen de Van Hogenhoucklaan en de van Stienhovenstraat wel, en dat bv voor de wijk Uilennest een schuin dak verplicht is en niet voor de Nassaubuurth welke wijk ouder is en nog meer karakteristieke elementen bevat dan de wijk Uilennest. Afgezien van de grote bezwaren tegen de ruime mogelijkheid van het bouwen van hoge aan en bijgebouwen tot 40% resp 50% op achtertuinen van winkels en woningen zoals hierboven aangegeven, geldt ook hier dat er geen enkele aanleiding is om in de wijk een tweedeling te maken voor de bouw van aan - en bijgebouwen binnen de wijk.

Ook de definities van de begrippen eengezinswoning en meergezinswoning welke in dit ontwerp plan en in de ontwerp - beheersverordening zijn vervallen, zijn in de vastgestelde beheersverordening weer opgenomen waarbij tevens de definitie van woongebouw welke alleen maar tot verwarring leidt, is geschrapt.

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van dit beschermde stadsgezicht verzoeken wij u dan ook dit ontwerp-bestemmingsplan wat betreft bovengenoemde punten in overeenstemming te brengen met de inmiddels vastgestelde beheersverordening.

Uitbreiding ziekenhuis Bronovo

De wijkvereniging acht met betrekking tot de in art 12.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid aanvulling van de toetsingscriteria noodzakelijk

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van het ziekenhuis tot 8600m² bvo op middellange termijn tot 2015 via een wijzigingsbevoegdheid. De wijkvereniging heeft op zich geen bezwaar tegen uitbreiding van het ziekenhuis, maar is wel bezorgd of en in hoeverre de toegenomen parkeerbehoefte en verkeersintensiteit kunnen worden opgevangen. In de toelichting wordt hierover zonder enige motivering gesteld dat “simulaties In het verkeersmodel hebben aangetoond dat zelfs bij een verdubbeling van de verkeersintensiteit op de Bronovolaan en de Van Alkemadeaan als gevolg van de uitbreiding van het ziekenhuis het verkeer op deze wegen met het huidige aantal rij/ en opstelstroken zonder problemen verwerkt kan worden”.

De wijkvereniging vindt deze motivering ongeloofwaardig en onvoldoende. Thans is al te zien dat het parkeren en de lange rijen auto's bij de inrit in piekuren leiden tot problemen. Juist in verband hiermede is voor het parkeren een aparte service opgericht welke tegen betaling de auto van patienten die geen parkeerplek kunnen vinden, wegzet. Verder is de verwijzing in de toelichting naar de mogelijkheid dat de overcapaciteit in de nieuwbouw van de Van Hogenhoucklaan kan worden opgevangen niet reeel. Immers de bovenste parkeergarage is geheel gereserveerd voor de bewoners van de daarboven liggende appartementen. En de onderste parkeergarage is gereserveerd voor zieken huisvoorzieningen.

De wijkvereniging acht het noodzakelijk dat, gelet op de grote parkeerdruk In de wijk, de toegenomen parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen. Wat betreft de verkeersintensiteit blijkt niet dat rekening Is gehouden met de vestiging binnen enkele jaren van het Internationaal Strafhof met ca 900 personeelsleden en rechters op het vlakbij gelegen terrein van de voormalige Alexanderkazerne waardoor te verwachten is dat de verkeersintensiteit op de Van Alkemadeaan aanmerkelijk zal toenemen.

Gelet hierop acht de wijkvereniging de In art 12.4 opgenomen toetsingscriteria onvoldoende. Hieraan moet worden toegevoegd dat voorzien moet worden in de opvang van de parkeerbehoefte op eigen terrein en dat de verkeersintensiteit zodanig wordt opgevangen dat voorzien wordt in een 2^e inrit.

Verder is als toetsingscriterium aan deze wijzigingsbevoegheid toegevoegd dat deze niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen. Het is niet duidelijk wat hiermee precies bedoeld wordt, waarschijnlijk de gebruiksmogelijkheden van de onlangs op het terrein gebouwde nieuwe appartementen, maar dat volgens de wijkvereniging onvoldoende. De impact van deze nieuwbouw gaat veel verder. Wij zijn dan ook van mening dat dit criterium zodanig dient te worden uitgebreid dat geen onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat van de omwonenden woonachtig aan de Bronovlaan, Van Alkemadeaan en de Van Hogenhoucklaan mag plaatsvinden. (Wij verwijzen hierbij naar de bijgevoegde uitspraak van de Afdeling van 28 maart 2012, 201104670/1/R4 inzake het Internationaal Strafhof).

Hetzelfde geldt voor de in art 10.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming “kantoor-2” te wijzigen In de bestemming “Gemengd 4”. Ook hier ware aan dit artikel toe te voegen dat deze wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat van de omwonenden.

8. Dakopbouwen met 3 bouwlagen aan de Hoytemastraat

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de bouwaanduiding sba-dob (specifieke bouwaanduiding — dakopbouw) gelegd op panden met 3 bouwlagen in de Hoytemastraat

In de aanwijzing tot Rijksbeschermd stadsgezicht wordt met name de Hoytemastraat en omgeving als stedenbouwkundige ontwerp van Berlage genoemd en als specifiek te beschermen ensemble. Het

huidige gevelbeeld met 3 bouwlagen geeft een rustig beeld van een gezellige winkelstraat. Het opheffen van de hoeken tot 4 bouwlagen zal dit gevelbeeld verstoren. Ons is niet duidelijk waarom, zoals in de reactie wordt gesteld, deze opbouw nodig is vanwege de centrumfunctie van deze straat. Ook hebben wij niet kunnen ontdekken waar al sprake is van 4 bouwlagen in deze straat.

Het is duidelijk dat door deze heren der op te richten dakopbouw het rustige gevelbeeld ernstig zal worden verstoord en de cultuurwaarde van het stadsgezicht zal worden aangetast. Wij verzoeken u dan ook deze aanduiding te schrappen.

De wijkvereniging verzoekt u bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan “Benoordenhout” met het vorenstaande rekening te houden.

Bijlage met enige op- en aanmerkingen mbt het ontwerp-bestemmingsplan “Benoordenhout”

Blz 7 — 1.1.a Er wordt gesteld dat het huidige bestemmingsplan dateert van 16-01-87. Dit wordt echter niet vermeld bij de vigerende planologische regelingen in 1.4 op blz 8.

Blz 9 Bij het plaatje ontbreekt verklarende tekst.

Blz 13 Het plangebied wordt ook omgeven door de van Voorschotenlaan en de van den Burchlaan. Nu lijkt het erop dat deze huizen tussen de Waalsdorperweg en de Frederikkazerne niet in het bestemmingsplan Benoordenhout zijn gelegen.

Blz 14 Einde van 2,2: Er staat geen appartementengebouw aan de van Soutelandelaan.

Blz 15 De deelwijk heet Uilennest en niet Uilenburg. Misschien zinvol om alle deelwijken op een kaartje aan te geven.

Blz 17 Bestemmingsplan “Bosjes van Zanen”, waaraan gerefereerd wordt, is niet te vinden op de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> noch op de gemeentelijke site. Er is wel een witte vlek op de plankaart van bovengenoemde website.

Blz 18 Is de waarderingskaart als zodanig ergens aangegeven? Waaruit blijkt de waardering?

Blz 20 - 2.3.2 Buslijn 20 is sinds 11 december 2011 opgeheven. (maakt deel uit van de 40% toename in OV)

Blz 20 - 2.3.3. Typo's Koningskade en van Hogenho Laatst ook in de tabel.

Hier wordt verder gesteld dat de van Hogenhoucklaan deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur. Dat moet in het vervolg van het document, waar sprake is van de groene hoofdstructuur herhaald worden.

Blz 20 - 2.3.3 Groen in de Scholendriehoek. Tegen het vigerende bestemmingsplan heeft destijds een burger uit de Utenbroekestraat een bezwaarschrift ingediend tegen nog verdere aantasting van een groenvoorziening. Gedeputeerde Staten hebben destijds de bezwaren van reclamant gegrond bevonden, en goedkeuring onthouden. (zie: Koninklijk besluit van 16 januari 1987 No 28; beroepen tegen het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 23 november 1982, Afd.1, no B 254441/1, met goedkeuring onthouden, zie blz 78 en 79)

Voor dit stuk grond vigeerde daarom geen bestemmingsplan meer. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit stuk niet als “Groen” aangegeven. Het bijzondere van deze plek is dat hier een groep elzen staat welke bijzonder is door de ensemble waarde en hun hoge leeftijd van minstens 90 jaar, vermoedelijk ouder. Bij de nieuwbouw van beide scholen Wolters en Waalsdorp is hiermee steeds rekening gehouden en is de bomengroep gespaard. Daarom verzoekt de Wijkvereniging dit gebied de bestemming ‘Groen’ te geven.

Blz 21 — 2.3.4 Typo Ruymrocklaan

Blz 23 — 2.3.7 Typo Clingendael

Hier is een gasdruk van 50 bar aangegeven. Verder in het document spreekt men in art 20 over een gasdruk van 40 bar. Welke waarde is juist? Is dit de maximaal toegestane gasdruk? Welke druk wordt in de praktijk aangehouden? Is rekening gehouden met de nieuwe gasleiding die nu aangelegd wordt? Volgens de Gasunie ligt de werkdruk in de hogedruk gasleiding tussen de 8 en de 40 bar,

Blz 25 — 2.4.3 Welke solitaire detailhandel in de Utenbroekestraat? Bedoelt men misschien de bibliotheek? De bibliotheek, zie 2.4.7 op blz 26, wordt opgeheven per 31 december 2012.

Blz 26 - 2.4.7 Er is geen kinderopvang in de Bisschopstraat 5 (wijkcentrum) en de kinderopvang in de Goetlijfstraat 5 (Oostduin) valt niet binnen dit bestemmingsplan en vervalt per 31 december 2012.

B 27 - 2.4.7 Religie. De 75-jaar oude Duinzichtkerk met pastorie en kosterswoning aan de van Hogenhoutklaan bevinden zich ook in het plangebied.

Blz 27 - 2.4.9 Typo biblio-tek? De huidige bibliotheek staat niet in de van Nijenrodestraat maar in de Utenbroekestraat.

Blz 36 — De Wassenaarseweg is hier bestempeld als een hoofdverkeersweg. Op blz 65 wordt deze beschreven als een buurtontsluitingsstraat.

Blz 37 - Fietsverkeer: Er wordt wel gerefereerd aan stertroutes, maar er zijn geen stertroutes in het plangebied, althans deze worden niet aangegeven.

Blz 38- 3.3.3. Typo van Hogenhoutklaan

Blz 42— 3.3.5 Men stelt: Door lucht- en geluidhinder zijn deze kantoren echter minder geschikt voor woningbouw. Het gaat hier om bewoning. Tegen geluid is met dubbel glas en andere maatregelen het een en ander te verbeteren. Wat betreft de luchtkwaliteit voldoen zeker de Koningskade en de Raamweg nauwelijks of niet aan de Europese norm. De enige passende maatregel daar is het autoverkeer te verminderen of zo te verplaatsen dat de luchtkwaliteit wordt verbeterd. Bovendien is de luchtkwaliteit even belangrijk voor werknemers als voor eventuele bewoners, zij het dat werknemers misschien korter zijn overgeleverd aan de slechte omstandigheden.

Blz 42 — 3 De Tobiaasschool en de Openbare school aan de Dreiholzstraat lijken hier vergeten te zijn.

Blz 44 — 3.3.6 Laatste zin: Geen vermelding van de Duinzichtkerk. Het Aloysius College heeft een kapel. Mogelijk is die nog in gebruik. De moskee aan de Oostduinlaan wordt evenmin expliciet vermeld.

Blz 45 Laatste zin; Dieppunt moet zijn Diepput.

Blz 49 Groepsrisico. Er wordt wel een coëfficiënt vermeld maar er ontbreekt een schaal die aangeeft hoe het hier berekende risico zich ten opzichte van de overschrijdingsgrens gedraagt. Zelfde opmerking voor de risico-coëfficiënt van gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt verder opgemerkt dat het hek op de middenberm van de Raamweg een complicerende factor is in verband met de vluchtmogelijkheden voor omwonenden en de bereikbaarheid door hulpdiensten in geval van een calamiteit. Zijn deze factoren meegenomen? Zo ja, hoe en wat is hun bijdrage op de risicocoëfficiënt?

Blz 53 Laatste zin 4.4 Waarom zijn hogere geluidsnormen nodig? Op grond van berekening of op grond van actuele metingen, is het verkeer toegenomen of meer lawaaiig geworden?

Blz 61 Tabel De verkeersgroei is verkeerd ingeschat. De Haagse Nota Mobiliteit spreekt van een groei van 1.5%/jaar in het autoverkeer. Het aantal scooters neemt volgens het CBS met ca 11%/jaar toe en het OV neemt in de komende 10 jaar met 40% toe. Dit bij elkaar geeft mogelijk een toename in geluidhinder en een verslechtering van de luchtkwaliteit die niet voldoende zijn gekwantificeerd.

Blz 63 Bouwhoogtes. Wat verstaat men onder maximaal gemeten bouwhoogte van een plat dak, de hoogte van het dakvlak of de hoogte van een schoorsteen die daar nog bovenuit steekt of de hoogte van de omheining van het dakterras? Vergelijking van bekende hoogtes van huizen in het plangebied en de hoogtes aangegeven op de plankaart laat duidelijke verschillen zien. Op de plankaart zijn de aangegeven waarden voor de hoogte veelal te groot.

Blz 65 — Referentie naar de van Mojalenlaan is niet in dit bestemmingsplan op zijn plaats, maar geeft wel aan dat één bestemmingsplan voor het Benoordenhout beter op zijn plaats is dan de huidige gefragmenteerde aanpak.

Blz 65 — Verkeer en verkeerssituatie: De Wassenaarseweg is een hoofdverkeersweg. De Jan van Nassaustraat is dit in feite ook maar dit is in tegenspraak met de 30km/uur die daar gereden mag worden. Het oneven stuk van de Josef Israëlsaan is ook een buurtontsluitingsweg.

Blz 67 Verkeer en parkeren Bronovo: Autonome groei van het verkeer van 10%. In welke periode? 10%/jaar, 10% in 10 jaar? Graag aangeven.

Blz 68. Waalsdorperweg 12-1: Niet geheel duidelijk wat hier bedoeld wordt. Nu gebruikt de Vrije School 4 lokalen van de Tobiasschool. Waar vindt de voorgestane nieuwbouw plaats? Wat gebeurt er met de Tobiasschool? Zijn er verder nog plannen van het Aloysius College? Daar verdwijnen dadelijk de tijdelijke barakken van Wolters.

Blz 69 — 5.2.5.1 Minimaal vijf bouwlagen. Waarom de dwingende uitspraak “minimaal 5 bouwlagen”? De enkele woonhuizenkantoren tussen de Wassenaarseweg en de ‘t Hoenstraat aan de Raamweg zijn al hoog genoeg en lenen zich moeilijk tot ophoging. De andere bebouwing daar is ook al hoog genoeg. Aan de van Alkemadeaan wordt terecht gezegd — niet wenselijk. Langs de Wassenaarseweg en de Benoordenhoutseweg is men ook niet van plan extra bouwlagen toe te staan. Evenmin langs de Oostduinlaan en een klein deel van de Ruychroelstraat of de Goet en de van der Houvenstraat. Kortom dit lijkt niet meer dan een rituele dans.

Blz 72 Waarom worden de even en de oneven zijde van de van Nijenrodestraat hier apart genoemd?

Blz 75 Er is wel degelijk sprake van horeca in de van Hoytemastraat (Donato).

Blz 75 Hier wordt gesproken van een “kantorenas”, maar dit begrip is nergens gedefinieerd. Om welke straten en gebouwen gaat het precies?

Blz 78 Art 11. Hier loopt men achter de te verwachten feiten aan. De bibliotheek vervalt, er is al 75 jaar meer dan één kerk.

Blz 78 Art 13. Het Hubertusviaduct ligt buiten het plan gebied. Wordt hiermee misschien de oprit naar het Hubertusviaduct vanaf de Raamweg/Plesmanweg bedoeld?

Blz 79 Art 17. In het gerefereerde bezonningsonderzoek is een aantal straatnamen onjuist aangegeven. Nu is het zo dat aan de toelichting van het bestemmingsplan geen rechtsgeldigheid kan worden ontleend, maar dergelijke fouten, die bovendien tijdig aangekaart zijn, vragen wel om adequaat herstel in deze toelichting. Hoe kan men anders verifiëren of de uitgevoerde berekeningen ten aanzien van de bezonning wel juist zijn uitgevoerd?

Blz 80 Art 20. De gasdruk wordt hier gesteld op 50 bar, elders gebruikt men de waarde 40 bar. Wat is de maximale toegestane gasdruk en wat is de operationele gasdruk? Dit is mede van belang voor de risico berekening. De Gasunie stelt dat de werkdruk tussen de 8 en 40 bar ligt.

Blz 80, Art 25, Waarom maar één bouwvlak beneden peil? Elders in dit bestemmingsplan en in het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp worden tweelaagsparkeergarage mogelijk gemaakt.

Plankaart, In een aantal gevallen is de hoogte op de plankaart verkeerd aangegeven. Het lijkt erop dat men schoorstenen en andere opbouwen heeft meegeteld of dat de meetmethode, die men gebruikt heeft, onvoldoende nauwkeurig is, (zie opm blz 63).

Het is onmogelijk op de digitale plankaart de huisnummers van de afzonderlijke percelen te achterhalen. Derhalve kan men de digitale plankaart niet als enig definierend medium gebruiken. Een bijkomend gevolg van dit gebrek is dat men slechts kan spreken over de hoogte van blokken van huizen en dat de hoogteverschillen tussen de individuele percelen in die blokken zijn vervallen. Dit heeft consequenties voor het eventueel opvullen met bouwlagen.

Waarom is een deel van het blok langs de van Hogenhoucklaan inclusief de tuinen met een functie aangegeven?

Het bestemmingsplan lijkt te zijn gemaakt met oog op maximale verdichting. Die maximale verdichting kan beter gezocht worden in het omzetten van kantoren naar andere functies dan in ophoging van woonlagen.”

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

1. Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan en het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp zal inderdaad sprake zijn van drie ruimtelijke plannen voor de hele wijk Benoordenhout. Die plannen zijn echter zo veel mogelijk op elkaar afgestemd en de regelingen zijn zo veel mogelijk gelijk. Slechts op een aantal punten is sprake van afwijkende regelingen. Het gaat dan met name om de regeling met betrekking tot de schuine kappen en de regeling met betrekking tot aan- en bijgebouwen.

Er zal echter in het bestemmingsplan ook een bouwaanduiding “kap verplicht” [kap] worden opgenomen op de plankaart, daar waar sprake is van karakteristieke schuine kappen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. In de regels zal worden bepaald dat ter plaatse van de aanduiding [kap] zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woning een schuin dakschild verplicht is. Daarmee wordt net als in de beheersverordening ook in het bestemmingsplan een schuine kap aan zowel de voor- als achterzijde van de woning voorgeschreven.

De aan- en bijgebouwenregeling die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout komt ook grotendeels overeen met de regeling zoals die is opgenomen in de beheersverordening. Slechts op een tweetal punten wijkt de regeling af. Zo wordt binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 een uitbouw mogelijk gemaakt met een maximale diepte van 3 meter in plaats van de 2,5 meter die vergunningsvrij wordt toegestaan. ~~Uit de aanvragen die binnen komen blijkt namelijk dat er veel behoefte is aan uitbouwen met een diepte van 3 meter. Veel van deze aanvragen zijn inmiddels ook al verleend (middels een kruimelonthefving) en gerealiseerd. Gezien deze behoefte, is er voor gekozen de mogelijkheid tot het realiseren van een uitbouw met een diepte van 3 meter mogelijk te maken in de regels van het bestemmingsplan.~~ **Deze bepaling zal uit de regels geschrapt worden, zodat het bestemmingsplan op dit punt aansluit op de regeling die in de beheersverordening is opgenomen.**

Binnen de bestemming Wonen-2 is daarnaast een regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen op het zijerf. Binnen een rijksbeschermd stadsgezicht is het namelijk vergunningsvrij alleen maar mogelijk om aan- en bijgebouwen te realiseren op het achtererf. De bestemming Wonen-2 heeft betrekking op voornamelijk twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen die over het algemeen al beschikken over bebouwing op het zijerf (bijvoorbeeld een garage). Om deze bebouwing niet weg te bestemmen en de mogelijkheid tot het realiseren van aan- en bijgebouwen op het zijerf niet onmogelijk te maken, is ervoor gekozen om binnen deze bestemming een extra regeling op te nemen met betrekking tot het zijerf.

2. Zie beantwoording onder punt 5 “leegstand kantoorgebouwen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

3. Horeca in de categorie middelzwaar is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding $h \leq 2$ op de plankaart. Dit betreffen bestaande vestigingen in de categorie middelzwaar. Eén horecavestiging aan de Weissenbruchstraat 49, die in het ontwerp-bestemmingsplan een aanduiding $h \leq 2$ had gekregen, blijkt toch geen vestiging in de categorie middelzwaar te zijn. Op die locatie zal daarom de aanduiding van de kaart verwijderd worden. Binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2 is alleen horeca in de categorie licht toegestaan.

Het is beleid van de gemeente om in kernwinkelgebieden winkeliers de mogelijkheid te bieden om via een binnenplanse afwijking de hele achtertuin te bebouwen. Dit dient om de levensvatbaarheid van de vestigingen te bevorderen en het economisch functioneren te verbeteren. Dit hoeft het woongenot niet aan te tasten.

4. Zie beantwoording onder punt 1 “horeca Weissenbruchstraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

De bestaande restaurants in de Weissenbruchstraat en aan de Van Hogenhoucklaan hebben een aanduiding $h \leq 2$ gekregen op de plankaart. Een restaurant valt namelijk in de categorie middelzwaar. Wanneer sprake is van openingstijden tot na 23.00 uur en/of het schenken van alcoholhoudende dranken tot maximaal 23 uur (zie Bijlage 5 “Staat van Horecacategorieën” bij de regels) is sprake van een horecagelegenheid in de categorie middelzwaar. Een restaurant dat dus maar tot 22.00 uur open is, maar wel alcoholhoudende dranken schenkt valt ook in de categorie middelzwaar.

5. Zie beantwoording onder punt 3. Aangezien het slechts een uitbreidingsmogelijkheid in de diepte betreft en niet in de breedte van de panden (en het tevens niet is toegestaan de verdiepingen te gebruiken ten behoeve van detailhandel) zal dit naar verwachting niet leiden tot de vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen. Dit hoeft tevens het woongenot niet aan te tasten. Om te garanderen dat geen onevenredige aantasting van het woongenot plaats zal vinden, zal in artikel 4.3 en 5.3 onder a de volgende bepaling worden toegevoegd: “de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden”.

6. Zie beantwoording onder punt 5 “leegstand kantoorgebouwen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

7. Zie beantwoording onder punt 1.

De definities van eengezinswoning en meergezinswoning zijn ook in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen in artikel 1 (onder 1.34 en 1.56) van de regels.

Voor wat betreft de beantwoording van het punt “Uitbreiding ziekenhuis Bronovo” wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 9 “wijzigingsbevoegdheid Bronovo” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Aan de wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van het omzetten van de bestemming Kantoor-1 of Kantoor-2 naar gemengd-4 zal de volgende bepaling worden toegevoegd: de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen en van het woon- en leefklimaat”.

8. Zie beantwoording onder punt 6 “dakopbouwen Van Hoytemastraat” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Bijlage met enige op- en aanmerkingen mbt het ontwerp-bestemmingsplan “Benoordenhout”

Blz. 7 – 1.1.a: Het bestemmingsplan Benoordenhout is vastgesteld op 30 juni 1981, goedgekeurd door GS op 23 november 1982 en onherroepelijk geworden na een Koninklijk Besluit d.d. 16 januari 1987.

Blz. 9: De verklarende tekst staat onder het volgende kaartje op pagina 10.

Blz. 13: De Van Voorschotenlaan en de Van den Burchlaan zullen worden toegevoegd bij de beschrijving van de plangrenzen.

Blz. 14 Einde van 2.2: hier zal worden toegevoegd: “aan de Van Hogenhoucklaan”.

Blz. 15: “Uilenburg” zal worden gewijzigd in “Uilennest”.

Blz. 17: Het bestemmingsplan Bosjes van Zanen dateert uit 1980 en is dus opgesteld voordat het wettelijk verplicht werd gesteld om bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen. Er is kortom

geen digitale versie van het bestemmingsplan beschikbaar en daarom is het plan niet in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl of de gemeentelijke website.

Blz. 18: De Waarderingskaart is opgenomen op blz. 19 van de toelichting.

Blz. 20 – 2.3.2: buslijn 20 zal worden geschrapt in paragraaf 2.3.2.

Blz. 20 – 2.3.3: De genoemde typfouten zullen worden hersteld. Op blz. 54 staat de Van Hogenhoucklaan onder het kopje “Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones” vermeld als (nieuwe) ecologische verbindingzone.

Blz. 20 – 2.3.3: Het betreffende stukje groen zal worden voorzien van de bestemming “Groen”.

Blz. 21 – 2.3.4: De typfout zal worden hersteld.

Blz. 23 – 2.3.7: de typfout zal worden hersteld. Het betreft een 40 bar gasleiding. Dit zal worden aangepast.

Blz. 25 – 2.4.3: Er is inderdaad geen detailhandel in de Utenbroekestraat. De Utenbroekestraat zal daarom geschrapt worden.

Blz. 26 – 2.4.7: Jonas kinderopvang is inderdaad niet gevestigd in Bisschopstraat 5, maar in Bisschopstraat 1. Dit zal worden aangepast. Tiuri kinderopvang is inderdaad net buiten het plangebied gelegen (binnen het plangebied van bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp) en zal daarom geschrapt worden.

Blz. 27 – 2.4.7: De Duinzichtkerk aan de Van Hogenhoucklaan zal toegevoegd worden aan deze paragraaf.

Blz. 27 – 2.4.9: De typfout zal hersteld worden. Nijenrodestraat zal vervangen worden door Utenbroekestraat.

Blz. 36: Het feit dat de Wassenaarseweg de bestemming Hoofdverkeersweg heeft gekregen, wil niet zeggen dat deze straat niet ook een functie kan hebben als buurtontsluitingsweg. De straat is echter ook aangemerkt als één van de doorgaande wegen in de buurt en heeft daarom de bestemming Hoofdverkeersweg gekregen.

Blz. 37: Fietsroutes worden normaal gesproken niet apart bestemd. Deze passen binnen de verkeersbestemmingen en meestal ook binnen de groenbestemming. Op blz. 37 staat in de laatste alinea onder het kopje “Fietsverkeer” aangegeven welke straten onderdeel uitmaken van de hoofdfietsroutes.

Blz. 38 – 3.3.3: De typfout zal hersteld worden

Blz. 42 – 3.3.5: Zie beantwoording onder punt 5 “leegstand kantoorgebouwen” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Blz. 42 – 3: De openbare basisschool aan de Dreiholzstraat zal hier toegevoegd worden. De Tobiaasschool is enkele jaren geleden opgeheven. In de praktijk gebruikt De Vrije School die naam nog wel, als aanduiding voor haar groep leerlingen die thans nog enkele lokalen gebruikt in het schoolgebouw aan de Van Nijenrodestraat 16. Die leerlingen behoren echter bij de school aan de Waalsdorperweg en nadat dat pand vergroot is, zullen zij ook daar gehuisvest worden. In het gebouw Van Nijenrodestraat 16 is de "Haagsche Schoolvereniging" gehuisvest.

Blz. 44 – 3.3.6: De Duinzichtkerk zal ook hier vermeld worden. De kapel van het Aloysius College maakt onderdeel uit van de school en wordt ook gebruikt door de school. Dit is geen aparte gebedsruimte. De moskee aan de Oostduinlaan is niet binnen het plangebied gelegen (deze ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp).

Blz. 45: “Dieppunt” zal worden vervangen door “Diepput”.

Blz. 49: Op pagina 49 zijn de conclusies vermeld van het onderzoek op het gebied van externe veiligheid dat onderdeel uitmaakt van het Milieutechnisch onderzoek dat is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. In dat onderzoek zijn de berekeningen opgenomen en wordt uitgelegd hoe het groepsrisico wordt bepaald. De conclusie is dat het groepsrisico zowel in de huidige als in de nieuwe situatie 0,609 bedraagt. Het groepsrisico neemt kortom niet toe door de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en het blijft onder de oriënterende waarde. In de verantwoording wordt rekening gehouden met mogelijke vluchtroutes en obstakels die zich op die routes bevinden. Dit is niet direct terug te zien in de berekeningen van het groepsrisico, maar wel in de verantwoording waar o.a. aandacht wordt besteed aan het punt “zelfredzaamheid”. In bijlage 4 bij de toelichting bevindt zich daarnaast nog een nadere aanvulling van het rapport, waarin specifiek aandacht wordt besteed aan vluchtmogelijkheden van een aantal locaties binnen het plangebied.

Blz. 53: Er is ontheffing nodig, omdat uit het geluidsonderzoek (zie milieuonderzoek in bijlage 3 bij de toelichting) is gebleken dat op een aantal plaatsen in het plangebied waar nieuwe ontwikkelingen plaats vinden niet kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

Blz. 61: De verkeersgroei die wordt genoemd in de tabel op blz. 61 bij het thema “mobiliteit” betreft de verkeersgroei ten gevolge van de ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. Dit betreft niet de autonome verkeersgroei, die uiteraard in de milieuberekeningen wel meegenomen wordt.

Blz. 63: Bij de maximale hoogte wordt uitgegaan van het platte dakvlak. Op een paar plaatse in het plangebied is gebleken dat de hoogte is berekend op basis van boven het dakvlak uitstekende gevelopstanden (bv. in de Jozef Israëlslaan). Deze hoogtes zullen op de plankaart gecorrigeerd worden.

Blz. 65: Hier wordt een groene verbindingzone genoemd die gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet in het plangebied is gelegen.

Blz. 65: De Jan van Nassaustraart en de Jozef Israëlslaan zijn geen hoofdverkeerswegen. Het zijn wel buurtontsluitingswegen en er geldt een maximale snelheid van 30 km/uur. De Jan van Nassaustraart heeft daarom de bestemming Verkeer-verblijfsstraat en de Jozef Israëlslaan zal dezelfde bestemming krijgen.

Blz. 67: Bij de autonome verkeersgroei wordt uitgegaan van de planperiode van het bestemmingsplan, oftewel 10 jaar.

Blz. 68: Hier wordt de uitbreiding van de Vrije School bedoeld. De Tobiaasschool is enkele jaren geleden opgeheven. In de praktijk gebruikt De Vrije School die naam nog wel, als aanduiding voor haar groep leerlingen die thans nog enkele lokalen gebruikt in het schoolgebouw aan de Van Nijenrodestraat 16. Die leerlingen behoren echter bij de school aan de Waalsdorperweg en nadat dat pand vergroot is, zullen zij ook daar gehuisvest worden. In het gebouw Van Nijenrodestraat 16 is de "Haagsche Schoolvereniging" gehuisvest. Er zijn geen plannen bekend van de Aloysiusschool.

Blz. 69 – 5.2.5.1: Zie beantwoording onder punt 11 “vijf bouwlagen Raamweg” onder het kopje “ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA’S”.

Blz. 72: “oneven zijde van de van Nijenrodestraat” zal worden geschrapt.

Blz. 75: Op pagina 75 wordt aangegeven dat conform de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 lichte horeca mogelijk wordt gemaakt in de winkelstraten binnen het plangebied. Er staat hier niet dat er in de huidige situatie nog geen horeca aanwezig is.

Blz. 75: Zoals in de tabel op blz. 75 wordt aangegeven wordt daarmee de directe omgeving van de Raamweg bedoeld.

Blz. 78 Art. 11: “een kerkgebouw” zal worden vervangen door “twee kerkgebouwen”. De bibliotheek gaat dan wel verdwijnen in de toekomst, het gebouw is momenteel nog steeds in gebruik als bibliotheek. Het is niet duidelijk wat er met het gebouw gaat gebeuren en dus blijft de maatschappelijke bestemming gehandhaafd op het perceel.

Blz. 78 Art 13: Hier wordt bedoeld het deel van het Hubertusviaduct dat binnen het plangebied is gelegen.

Blz. 79 Art 17: Het betreffen niet dusdanige typfouten dat niet meer te lezen is om welke straten het gaat. Het onderzoek zelf is goed en daarom heeft de gemeente er voor gekozen het onderzoek niet aan te laten passen alleen omdat een aantal straatnamen verkeerd zijn getypt. Dit zou namelijk weer extra kosten met zich meebrengen.

Blz 80 Art 20: Het is niet duidelijk waar de wijkvereniging 50 bar ziet staan. Er staat op deze pagina namelijk wel degelijk vermeld dat het gaat om een leiding met een werkdruk van 40 bar.

Blz 80 Art 25: Standaard wordt in bestemmingsplannen in de “Algemene bouwregels” ondergronds bouwen in één laag mogelijk gemaakt, omdat het niet binnen alle bestemmingen en op alle gronden binnen het plangebied wenselijk is dat er bij recht in twee lagen ondergronds gebouwd mag worden. Wanneer ondergronds bouwen in meerdere lagen gewenst is (bv. ten behoeve van een parkeergarage), wordt dit binnen de bestemming zelf geregeld. Zo wordt bijvoorbeeld binnen de bestemming Kantoor wel ondergronds bouwen (tbv een parkeergarage) in twee lagen mogelijk gemaakt.

Plankaart: Met betrekking tot de hoogtes: zie beantwoording bij “Blz. 63”.

Het is wettelijk verplicht bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen volgens een landelijke standaard. Het is daarom niet mogelijk om op de digitale kaart huisnummers weer te geven.

Daar waar een functieaanduiding op de kaart is opgenomen is sprake van een afwijkende functie op de begane grond. Het kan zijn dat er op dit moment geen afwijkende functie is gevestigd op de begane grond, maar dat het huidige bestemmingsplan dat wel mogelijk maakt. In die gevallen is de mogelijkheid tot vestigen van een afwijkende functie op de begane grond overgenomen in het nieuwe plan.

Het bestemmingsplan is absoluut niet gemaakt met het oog op maximale verdichting. Er worden slechts enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij het veelal nog gaat om het verbouwen van een bestaand pand ten behoeve van een andere functie (bv. Renswoudehuis en Jan van Nassaustraat 112) of om sloop en nieuwbouw (bv. openbare school Dreibholzstraat). Binnen het plangebied wordt de bouw van in totaal slechts 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt en via een wijzigingsbevoegdheid krijgt Bronovo de mogelijkheid nog een stuk bij te bouwen. Van verdere verdichting is geen sprake.

Op grond van het bovenstaande acht het college de zienswijze ongegrond voor wat betreft het gestelde onder 5 en 8, gedeeltelijk gegrond voor wat betreft het gestelde onder 1, 3, 4, 7 en “Bijlage met enige op- en aanmerkingen mbt het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout” en gegrond voor wat betreft het gestelde onder 2 en 6.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er zijn enkele beperkte ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien waarvan de economische uitvoerbaarheid een rol speelt. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nieuwbouw schoolcomplexen

Aan de Utenbroekestraat / Van Diepenburchstraat, de Waalsdorperweg en de Dreibholtzstraat wordt de nieuwbouw van schoolcomplexen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de gemeente te allen tijde op wettelijke basis de grond om niet van de betrokken onderwijsinstellingen kan terugvorderen. Daarmee is kostenverhaal voor deze ontwikkelingen verzekerd.

Jan van Nassaustraat 112 en Nassau Ouwerkerkstraat

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen en een kinderdagverblijf. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Neuhuyskade 128-130

Aan de Neuhuyskade wordt een ontwikkeling voorzien van twee eengezinswoningen. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling van het Bronovo-ziekenhuis en het omzetten van kantoren naar woningen zijn slechts mogelijk nadat een wijzigingsplan is vastgesteld op basis van de hier opgenomen bevoegdheden. Pas dan komt ook kostenverhaal voor deze ontwikkelingen aan de orde.

Voor alle in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is kostenverhaal reeds verzekerd. Op basis daarvan - en omdat het niet nodig wordt geacht om bepalingen, eisen, regels of uitwerkingen van regels te stellen zoals bedoeld in art. 6.12 lid 2 sub b en c van de Wro - kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente loopt in dat geval geen risico te worden geconfronteerd met ongedekte kosten vanwege de voorziene ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter plaatse van de Oostduinlaan 127 zal de aanduiding h≤1 op de plankaart worden aangeduid. Op deze plek is Guido Delicatessen gevestigd met een mogelijkheid tot het afhalen van ter plaatse bereide maaltijden. Dit valt onder de functie horeca in de categorie licht;
- Ter plaatse van de OBS aan de Dreibholtzstraat zullen in verband met een grondruil (die heeft geleid tot een aanpassing van de kadastrale percelen) de bestemmingsgrenzen worden aangepast;
- Ter plaatse van de Jan van Nassaustraat 112 zal de aanduiding “p” op de plankaart worden opgenomen op de plaats waar volgens het bouwplan een parkeerplaats aangelegd zal worden;

- Ter plaatse van het plantsoen aan de van Hogenhoucklaan zal de aanduiding (evz) verwijderd worden van de plankaart. Deze groenstrook maakt namelijk geen onderdeel uit van de provinciale of stedelijke ecologische verbindingzones;
- Op de Raamweg zal ter plaatse van het Hubertusviaduct de aanduiding sv-vi toegevoegd worden op de plankaart binnen de bestemmingen Verkeer-Hoofdverkeersweg en Water;
- Ter plaatse van de Sonderdankstraat zal de aanduiding [sba-dob] (specifieke bouwaanduiding-dakopbouw) op de kaart worden gezet. Deze aanduiding was abusievelijk niet opgenomen op de plankaart behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan;
- Ter plaatse van de Raamweg 47 wordt het bebouwingspercentage, conform de bestaande bouwmassa, gewijzigd van 50% naar 65%.

Toelichting

- In paragraaf 5.4.1 zal onder het kopje “Artikel 7 Gemengd-4 in de eerste zin de locatie “Jan van Nassaustraart 112” toegevoegd worden;
- De tekst in hoofdstuk 6 “Economische uitvoerbaarheid” zal worden vervangen door de volgende tekst: Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er zijn enkele beperkte ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien waarvan de economische uitvoerbaarheid een rol speelt. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nieuwbouw schoolcomplexen

Aan de Utenbroekestraat / Van Diepenburchstraat, de Waalsdorperweg en de Dreiholtzstraat wordt de nieuwbouw van schoolcomplexen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de gemeente te allen tijde op wettelijke basis de grond om niet van de betrokken onderwijsinstellingen kan terugvorderen. Daarmee is kostenverhaal voor deze ontwikkelingen verzekerd.

Jan van Nassaustraart 112 en Nassau Ouwkerkstraat

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen en een kinderdagverblijf. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Neuhuyskade 128-130

Aan de Neuhuyskade wordt een ontwikkeling voorzien van twee eengezinswoningen. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling van het Bronovo-ziekenhuis en het omzetten van kantoren naar woningen zijn slechts mogelijk nadat een wijzigingsplan is vastgesteld op basis van de hier opgenomen bevoegdheden. Pas dan komt ook kostenverhaal voor deze ontwikkelingen aan de orde.

Voor alle in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is kostenverhaal reeds verzekerd. Op basis daarvan - en omdat het niet nodig wordt geacht om bepalingen, eisen, regels of uitwerkingen van regels te stellen zoals bedoeld in art. 6.12 lid 2 sub b en c van de Wro - kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente loopt in dat geval geen risico te worden geconfronteerd met ongedekte kosten vanwege de voorziene ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter plaatse van de Oostduinlaan 119 en 127 zal de aanduiding h_{≤1} op de plankaart worden aangeduid;
- Ter plaatse van de Openbare basisschool aan de Dreiholtzstraat zullen de bestemmingsgrenzen worden aangepast;
- Ter plaatse van de Jan van Nassaustraart 112 zal de aanduiding “p” op de plankaart worden opgenomen op de plaats waar volgens het bouwplan een parkeerplaats aangelegd zal worden;
- Het pand aan de Wassenaarseweg 33 zal de bestemming Gemengd-3 krijgen;

- Ter plaatse van de Wassenaarseweg 55 zal het bestemmingsvlak van de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk worden aangepast aan de nieuwe kadastrale situatie;
- Ter plaatse van het plantsoen aan de van Hogenhoucklaan zal de aanduiding (evz) verwijderd worden van de plankaart;
- Op de Raamweg zal ter plaatse van het Hubertusviaduct de aanduiding sv-vi toegevoegd worden op de plankaart binnen de bestemmingen Verkeer-Hoofdverkeersweg en Water;
- Ter plaatse van de Weissenbruchstraat 49 en 55 zal de aanduiding $h \leq 2$ van de plankaart verwijderd worden;
- Overall waar binnen het plangebied sprake is van een schuine kap over het gehele dakvlak zal de aanduiding [kap] op de plankaart worden opgenomen, het betreft de volgende panden: Van Voorschotenlaan 2, 12, 18 t/m 30 en 1 t/m 27), Van der Burglaan 33 t/m 39 en 34 t/m 40, Waalsdorperweg 13 t/m 29, 59 t/m 63 en 10 t/m 126a, Van Hogenhoucklaan 89-91 en 101 t/m 105, Bronovolaan 2 t/m 42, Oostduinlaan 2, 32 t/m 50 en 56 t/m 70, Van Maudrikstraat 10, Van Berwaerdeweg 1 t/m 27, Ruijchrocklaan 135 t/m 161, Van Stienhovenstraat 1 t/m 15, Sonderdankstraat 1, Ridderlaan 1 t/m 127, Van Lancroonstraat 2 t/m 32, Van Tedingerbrouckstraat 1 t/m 31 en 2 t/m 38, Van Woustraat 1 t/m 29 en 4 t/m 28, Van Moersselestraat 1 t/m 27 en 4, Van der Houvenstraat 3 t/m 75, Goetlijfsstraat 4 t/m 146, Wassenaarseweg 18, 32, 38-40, 3 t/m 13c en 55, Jozef Israëlsplein 1 t/m 7, 33 en 38, Mesdagstraat 120, Nassau Dillenburgerstraat 2 t/m 10, Nassau Zuilensteinstraat 9, Zuid-Hollandlaan 7, Benoordenhoutseweg 40 t/m 44 en 94 t/m 226, Sadeestraat 1 t/m 25 en 2 t/m 22a, Roelofsstraat 124 t/m 134, Weissenbruchstraat 269 t/m 281, 283, 283a en 188 en 192 en Van Alkemadelaan 48 t/m 62;
- Op de volgende locaties binnen het plangebied zullen de maximaal toegestane bouwhoogtes in overeenstemming worden gebracht met de werkelijke hoogte van het platte dak: Jozef Israëlslaan 10 t/m 12 (van 12 meter naar 11 meter), Jozef Israëlslaan 14 t/m 34 (van 13 meter naar 11 meter), Nassau Odijkstraat 2f t/m 8 (van 12 meter naar 11m), Nassau Odijkstraat 10 t/m 44 (van 11 meter naar 10 meter), Jan van Nassaustraat 45 t/m 47 (van 13 meter naar 14 meter), Neuhuyskade 71 t/m 95 (goothoogte/hoogte van 7/12 meter naar 7/11 meter), Roelofsstraat 122 (goothoogte/hoogte van 7/12 meter naar 10/14 meter), Weissenbruchstraat 267 (goothoogte/hoogte van 7/12 naar 10/14 meter), Weissenbruchstraat naast 66 (goothoogte/hoogte wordt 4/7 meter), Dedelstraat 2 t/m 12 (van 12 meter naar 11 meter en bouwvlak wordt 15 meter in plaats van 11 meter), Burnierstraat 31 t/m 35 (van 12 meter naar 11 meter);
- De bestemming van de Jozef Israëlslaan zal worden gewijzigd in V-VS;
- De bestemming van het pand aan de Mesdagstraat 118 zal worden gewijzigd van Wonen-1 in Gemengd-3;
- De bestemming van het pand aan de Jan van Nassaustraat 117 zal worden gewijzigd van Wonen-1 in Gemengd-3;
- In het middengebiet van de scholendriehoek aan de Utenbroekestraat zal de bestemming Maatschappelijk worden gewijzigd in de bestemming Groen;
- Ter plaatse van de Van Hoytemastraat 36 zal de aanduiding “detailhandel (dh)” worden toegevoegd;
- Het pand aan de Jozef Israëlslaan 36 zal de bestemming Wonen-1 krijgen;
- De gronden die worden omsloten door de Oostduinlaan, Van Maudricstraat, Waalsdorperweg en Van Berwaerdeweg zullen de bestemming Wonen-1 krijgen.
- De panden aan de Benoordenhoutseweg 46/48, Jan van Nassaustraat 125 t/m 133, Wassenaarseweg 20, Wassenaarseweg 38/40 en Oostduinlaan 2 krijgen de bestemming Gemengd-4 en de aanduiding “-w” (wonen uitgezonderd);
- Ter plaatse van de Sonderdankstraat zal de aanduiding [sba-dob] (specifieke bouwaanduiding-dakopbouw) op de kaart worden gezet;
- Ter plaatse van de Raamweg 47 wordt het bebouwingspercentage, conform de bestaande bouwmassa, gewijzigd van 50% naar 65%;
- Ter plaatse van de Raamweg 45 wordt de hoogte teruggebracht naar de bestaande hoogte, te weten 12 meter.
- Ter plaatse van de Raamweg 37 t/m 42c wordt de hoogte teruggebracht naar de bestaande hoogte, te weten 10 meter.

- Ter plaatse van de Raamweg 36 / Groenhovenstraat 2 wordt de goot- en hoogte teruggebracht naar de bestaande hoogteopbouw van het ‘Berlagegebouw’, te weten 16 meter en gedeeltelijk 18, 20 en 23 meter.
- Ter plaatse van de Raamweg 1 t/m 1bc wordt de goot- en hoogte teruggebracht naar de bestaande hoogte van 12 meter.

Regels

- In artikel 1 “Begrippen” wordt de volgende definitie van het begrip ‘zijerf’ opgenomen: “deel van het erf gelegen één meter achter de denkbeeldige lijn die in het verlengde ligt van de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de denkbeeldige lijn die zich bevindt in het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van het gebouw”;
- In artikel 4 “Gemengd-1” en 5 “Gemengd-2” zal in de leden 4.3 en 5.3 onder a de volgende bepaling worden toegevoegd: “de afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden”;
- In artikel 4 “Gemengd-1” zal de bepaling in lid 4.4 onder e als volgt worden aangepast: “in maximaal 30% van het aantal vestigingen met de functie detailhandel, dienstverlening en/of horeca, uitgaande van het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, in het deel van de Weissenbruchstraat genoemd onder c mag (op de begane grond) een horeca-inrichting gevestigd worden”;
- In artikel 4 “Gemengd-1” zal in lid 4.4 onder f de volgende bepaling worden toegevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder c is de functie horeca niet toegestaan op de hoeken van de Weissenbruchstraat met de Jozef Israëlslaan”;
- In artikel 5 zal in lid 5.4 na b de volgende bepaling worden toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding ‘dh’ op de plankaart is ook op de eerste etage de functie detailhandel toegestaan”;
- In artikel 7 zal in lid 7.4 onder b de volgende bepaling opgenomen worden: “ter plaatse van de aanduiding ‘-w’ op de plankaart zijn woningen en andere geluidsgevoelige functies niet toegestaan”;
- In artikel 7 zal een lid 7.5 “Wijzigingsbevoegdheid” worden toegevoegd met de volgende bepalingen: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot wijziging van het plan, in die zin dat de functieaanduiding ‘-w’ van de plankaart kan worden verwijderd. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.”
- In artikel 8 zal in lid 8.3 onder punt c de volgende bepaling worden toegevoegd: het gebruik van de gronden ten behoeve van terrassen is niet toegestaan”;
- In artikel 9 zal een lid 9.4 “Wijzigingsbevoegdheid” worden toegevoegd met de volgende bepaling: “Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming ‘Kantoor-1’ wijzigen in de bestemming ‘Gemengd-4’ met inachtneming van de bestemmingsomschrijving en bouwregels genoemd in de bestemming Gemengd-4, met dien verstande dat de functie wonen en andere geluidsgevoelige functies niet zijn toegestaan. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.”
- In artikel 12 “Maatschappelijk-Gezondheidszorg zal de bepaling in lid 12.4 onder b worden aangevuld met: “en een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat”. Onder c en d zullen de volgende bepalingen worden toegevoegd: “de wijziging moet voldoen aan de dan geldende parkeernormen” en “bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient onderzoek gedaan te worden naar een goede en veilige verkeersafwikkeling”.
- In artikel 17 “Wonen-1” en artikel 18 “Wonen-2” zal in de leden 17.2.1 en 18.2.1 na punt b de volgende bepaling worden toegevoegd: “in uitzondering op het gestelde onder b is ter plaatse van de aanduiding [kap] op de plankaart zowel ter plaatse van de voorgevel als ter plaatse van de achtergevel een schuin dakschild verplicht”;
- ***In artikel 17 “Wonen-1” zal de bepaling in lid 17.2.1 onder e geschrapt worden;***
- ***In artikel 18 “Wonen-2” zal de bepaling in lid 18.2.2 onder c geschrapt worden;***
- In artikel 18 zal in lid 18.2.2 onder a t/m d “aan- en uitbouwen” vervangen worden door “aanbouwen”;
- In artikel 25 zal onder n worden toegevoegd: “Ter plaatse van de aanduiding [kap] op de plankaart is zowel ter plaatse van de voorgevel als ter plaatse van de achtergevel een schuin dakschild verplicht”;

- In artikel 28 zal de bepaling onder lid 28.4 als volgt worden aangepast:
“De in dit artikel opgenomen afwijkingen worden niet verleend indien:
 - a. op andere percelen dan die waarop de aanvraag betrekking heeft een situatie ontstaat, welke in strijd is met bij of krachtens de wet voorgeschreven bepalingen en/of met de regels van dit plan. Bij het al dan niet toestaan van de afwijkingen wordt rekening gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht;
 - b. *sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.*”

Toelichting

- In paragraaf 2.1, zullen in de laatste zin (de beschrijving van de plangrenzen) de Van Voorschotenlaan en de Van den Burchlaan worden toegevoegd;
- In paragraaf 2.2, zal in de laatste alinea aan de laatste zin op pagina 14 worden toegevoegd: “aan de Van Hogenhoucklaan”;
- In paragraaf 2.3.1.1 zal in de laatste alinea onder het kopje “stedenbouwkundig beeld” (op pagina 15 onderaan) “Uilenburg” worden vervangen door “Uilennest”;
- In paragraaf 2.3.1.3 zal de Van Alkemadelaan 700 worden toegevoegd aan de opsomming van rijksmonumenten binnen het plangebied;
- In paragraaf 2.3.2 zal in de laatste alinea de zinsnede “Carel van Bylandtlaan - Wassenaarseweg (buslijn 20)” worden geschrapt;
- In paragraaf 2.3.3 op pagina 20 zullen de typfouten worden hersteld;
- In paragraaf 2.3.4 op pagina 21 zal de typfout worden hersteld;
- In paragraaf 2.3.7 zal de typfout worden hersteld en “50 bar gasleiding” zal worden vervangen door “40 bar gasleiding”;
- In paragraaf 2.4.3 zal in de laatste zin “de Utenbroekestraat” verwijderd worden;
- In paragraaf 2.4.7 zal het adres van Jonas Kinderopvang worden gewijzigd van Bisschopstraat 5 in Bisschopstraat 1 en Tiuri kinderopvang zal worden geschrapt;
- In paragraaf 2.4.7 zal onder het kopje “Religie” op pagina 27 de Duinzichtkerk aan de Van Hogenhoucklaan worden toegevoegd;
- In paragraaf 2.4.9 zal de typfout hersteld worden en de Nijenrodestraat zal vervangen worden door de Utenbroekestraat;
- In paragraaf 3.3 zal op pagina 38 de typfout hersteld worden;
- In paragraaf 3.3.6 zal in de laatste alinea onder het kopje “onderwijs” de nieuwbouw voor de openbare basisschool aan de Dreiholzstraat toegevoegd worden;
- In paragraaf 3.3.6 zal onder het kopje “Levensovertuiging” de Duinzichtkerk aan de Van Hogenhoucklaan toegevoegd worden;
- In paragraaf 3.3.8 zal “De Dieppunt” vervangen worden door “De Diepput”;
- In paragraaf 4.7.1 zal een kopje “Waterkwantiteit in het plangebied” worden toegevoegd met daaronder de volgende tekst: “In het gebied worden nauwelijks woningen en andere functies toegevoegd. De huidige waterkwantiteit is voldoende.”;
- In paragraaf 5.2.5.1 zal de alinea onder het kopje “Koningskade/Raamweg” vervangen worden door de volgende alinea: ‘De bebouwing aan de Koningskade tussen de Zuid Hollandlaan en de Wassenaarseweg heeft, behoudens de achterzijde van de woningen aan de Nassau Zuilensteinstraat die grenzen aan de Koningskade, nu al een hoogte van 16 meter of meer. Het beeld van een stedelijke hoofdroute geflankeerd door hoge bebouwing langs stedelijk water zou in principe ook langs de Raamweg, tussen de Wassenaarseweg en ’t Hoenstraat kunnen worden gecontinueerd. Het betreft een negental panden van drie lagen hoog die samen een ensemble vormen tussen de hogere bebouwing van het Berlagegebouw en de recente nieuwbouw aan de ’t Hoenstraat. Een ophoging tot vijf bouwlagen is echter gezien de onderlinge ensemblewerking van de betreffende panden en het feit dat de panden onderdeel uitmaken van het rijksbeschermd stadsgezicht Benoordenhout niet wenselijk. Op de plankaart wordt de huidige hoogte aangehouden;
- In paragraaf 5.2.5.2 zal in de derde alinea op pagina 72 “de oneven zijde van de van Nijenrodestraat en” worden geschrapt;
- ***In paragraaf 5.2.6 zal de zin “een maximale diepte van de aan en uitbouw van 3m” geschrapt worden. In de zin “In het bestemmingsplan Benoordenhout is in de bestemming Wonen-1***

(aaneengesloten) en Wonen-2 (vrijstaand of 2 en/of 3 onder een kap) een regeling voor bebouwing op het achtererf en het zijerf opgenomen” de zinsnede “Wonen-1 (aaneengesloten) en” geschrapt worden;

- In paragraaf 5.4.1 zal onder het kopje “Artikel 7 Gemengd-4” op pagina 77 in de eerste zin de locatie “Jan van Nassaustraat 112” toegevoegd worden;
- In paragraaf 5.4.1 zal onder het kopje “artikel 11 Maatschappelijk” op pagina 78 in de tweede zin “een kerkgebouw” vervangen worden door “twee kerkgebouwen”;
- De tekst in hoofdstuk 6 “Economische uitvoerbaarheid” zal worden vervangen door de volgende tekst: Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Er zijn enkele beperkte ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien waarvan de economische uitvoerbaarheid een rol speelt. Het gaat om de volgende ontwikkelingen:

Nieuwbouw schoolcomplexen

Aan de Utenbroekestraat / Van Diepenburchstraat, de Waalsdorperweg en de Dreiholtzstraat wordt de nieuwbouw van schoolcomplexen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de gemeente te allen tijde op wettelijke basis de grond om niet van de betrokken onderwijsinstellingen kan terugvorderen. Daarmee is kostenverhaal voor deze ontwikkelingen verzekerd.

Jan van Nassaustraat 112 en Nassau Ouwkerkstraat

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen en een kinderdagverblijf. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Neuhuyskade 128-130

Aan de Neuhuyskade wordt een ontwikkeling voorzien van twee eengezinswoningen. Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten op basis waarvan kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling van het Bronovo-ziekenhuis en het omzetten van kantoren naar woningen zijn slechts mogelijk nadat een wijzigingsplan is vastgesteld op basis van de hier opgenomen bevoegdheden. Pas dan komt ook kostenverhaal voor deze ontwikkelingen aan de orde.

Voor alle in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen is kostenverhaal reeds verzekerd. Op basis daarvan - en omdat het niet nodig wordt geacht om bepalingen, eisen, regels of uitwerkingen van regels te stellen zoals bedoeld in art. 6.12 lid 2 sub b en c van de Wro - kan de raad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De gemeente loopt in dat geval geen risico te worden geconfronteerd met ongedekte kosten vanwege de voorziene ontwikkelingen. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd.

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 13 november 2012,

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 Ra 2012.532, Ra 2012.533 en Ra 2012.~~338~~ **538** niet-ontvankelijk te verklaren;
- II. de overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- III. de zienswijzen Ra 2012.379, Ra 2012.512, Ra 2012.509 en Ra 2012.517 gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen Ra 2012.359, Ra 2012.457, Ra 2012.521 en Ra 2012.518 ongegrond te verklaren;
- V. de gelijkkluidende zienswijzen aangeduid met Ra 2012.nummer gevolgd door (* horeca), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren;
- VI. de gelijkkluidende zienswijzen aangeduid met Ra 2012.nummer gevolgd door (**), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de punten “Horeca Weissenbruchstraat”, “toets onevenredige aantasting woon- en leefklimaat”, “schuine kappen”, “leegstand kantoorgebouwen”, “bestemming Jozef Israëlslaan”, “wijzigingsbevoegdheid Bronovo”, “groen in scholendriehoek Utenbroekestraat”, “vijf bouwlagen Raamweg”, **“het mogelijk maken van aanbouwen met een maximale diepte van 3 meter op het achtererf”** en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige punten opgenomen onder het kopje “Antwoorden op veel besproken thema’s”;
- VII. de zienswijzen Ra 2012.378, Ra 2012.465 en de zienswijzen aangeduid met Ra 2012.nummer gevolgd door (***), in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren voor wat betreft de thema’s “achterhaalde gemeentelijke nota’s”, “onbekende gemeentelijke beleidsnota’s”, “u vraagt, wij draaien”, ~~“geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels”~~, “motivering”, “Splitsing eengezinswoningen in meergezinswoningen”, “aan en bijgebouwen”, “dakopbouwen aan de Van Hoytemastraat”, “terugliggende bovenste verdieping”, “winkels: bebouwing van achtertuinen”, “aanduiding bouwvlakken”, “openbare basisschool Dreiholzstraat”, “Wassenaarseweg, hoek Raamweg”, “Raamweg 36 en 46”, “Raamweg 37-46”, “Jozef Israëlslaan naast 54”, Albert Neuhuyskade naast 126” en “planregels”, volledig gegrond te verklaren voor wat betreft de thema’s: “horeca”, “karakteristieke schuine daken vervallen”, “terrasvorming middenplantsoen Jozef Israëlslaan”, “ontheffingen”, “vijf bouwlagen langs doorgaande wegen”, “bouwhoogtes” en “Jozef Israëlslaan 36” en gegrond te verklaren voor wat betreft de thema’s “bouwprojecten Bronovo”, “plankaart” en “aanvullende zienswijze Werkgroep Nassaubuurt” en gegrond voor wat betreft de thema’s: “karakteristieke schuine daken vervallen”, **“geen aandacht voor binnenterreinen en achtergevels”**, “terrasvorming middenplantsoen Jozef Israëlslaan”, “ontheffingen”, “bouwhoogtes” en “Jozef Israëlslaan 36” voorzover dit heeft geleid tot aanpassingen op de plankaart en in de regels;
- VIII. de zienswijze Ra 2012.395 voor kennisgeving aan te nemen voor wat betreft het gestelde onder 1 en 4. Voor de overige punten wordt verwezen naar het gestelde onder VI (met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen Ra 2012.nummer gevolgd door (**));
- IX. de zienswijze Ra 2012.498 ongegrond te verklaren voor wat betreft het punt met betrekking tot de ontwikkeling Jan van Nassaustraat 112/Nassau Ouwerkerkstraat. Voor de overige punten wordt verwezen naar het gestelde onder VI (met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen Ra 2012.nummer gevolgd door (**));
- X. de zienswijze Ra 2012.510 ongegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder 15 en 17 en gegrond voor wat betreft het gestelde onder 13, 14 en 16. Voor de overige punten wordt verwezen naar het gestelde onder VI (met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen Ra

2012.nummer gevolgd door (**)) en VII (met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen Ra 2012.nummer gevolgd door (**));

- XI. de zienswijze Ra 2012.516 ongegrond te verklaren voor wat betreft de punten 1 en 14. Voor de overige punten wordt verwezen naar het gestelde onder VI (met betrekking tot de gelijkkluidende zienswijzen Ra 2012.nummer gevolgd door (**));
- XII. de zienswijzen Ra 2012.475 en Ra 2012.487 ongegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder C en G, volledig gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder B en gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder A, D, E en F voor zover dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en op de plankaart;
- XIII. de zienswijze Ra 2012.477 ongegrond te verklaren voor wat betreft het eerste punt en gegrond voor wat betreft het tweede punt;
- XIV. de zienswijze Ra 2012.484 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren voor wat betreft de punten: “inleiding”, “Benoordenhout”, “Toekomstvisie Horeca” en “uitbouw winkels/horeca” en gegrond voor wat betreft de punten: “horeca”, “horeca van de categorie middelzwaar” en “terrasvorming” voor zover dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en op de plankaart;
- XV. de zienswijze Ra 2012.493 ongegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder 1, 2a, 3, 4, 5 en 6 en gegrond voor wat betreft het gestelde onder 2b en 7;
- XVI. de zienswijze Ra 2012.508 gegrond te verklaren voor wat betreft de bestemming van de Jozef Israëlslaan en ongegrond voor wat betreft de overige punten;
- XVII. de zienswijze Ra 2012.513 ongegrond te verklaren voor wat betreft de punten 3, 7, 8, 9, 10 en 11, volledig gegrond te verklaren voor het gestelde onder 2 en gegrond te verklaren voor het gestelde onder 1, 4, 5 en 6 voor zover dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en op de plankaart;
- XVIII. de zienswijze Ra 2012.514 ongegrond te verklaren voor wat betreft het eerste punt en gegrond te verklaren voor wat betreft het tweede en derde punt voor zover dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels en op de plankaart;
- XIX. de zienswijze Ra 2012.523 ongegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder 5 en 8, volledig gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder 2 en 6 en gegrond te verklaren voor wat betreft het gestelde onder 1, 3, 4, 7 en “Bijlage met enige op- en aanmerkingen mbt het ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout” voor zover dit heeft geleid tot aanpassingen in de regels, op de plankaart en in de toelichting;
- XX. tot herziening van de op het plangebied Benoordenhout betrekking hebbende bestemmingsplannen:
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, vastgesteld bij raadsbesluit 349, d.d. 30-06-1981;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 1^e herziening, Provinciehuis e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 87, d.d. 28-03-1996;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, 6^e herziening, ‘t Hoenstraat/Raamweg, vastgesteld bij raadsbesluit 21, d.d. 13-02-2003.
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22-04-1999;

- Bestemmingsplan Parapluherziening uitwerking- en wijzigingsbepalingen, vastgesteld bij raadsbesluit 34, d.d. 8-03-2007;
- Bestemmingsplan Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 september 2010;

XXI. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Benoordenhout, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0213GBenoorden-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0213GBenoorden-ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven; **met dien verstande dat artikel 4 Gemengd-1, lid 4.4 onder c als volgt zal worden gewijzigd:**
c. Horeca is toegestaan in het gedeelte van de Weissenbruchstraat tussen de Jan van Nassastraat en de Neuhuyskade en in de categorie licht van de staat van horecacategorieën. *

XXII. dat bij het bestemmingsplan voor Benoordenhout geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.

***Geamendeerd in de vergadering van 20 december 2012.**

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Benoordenhout, ligt voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer Griffie B03.17 (map no. 63).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Benoordenhout wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0213GBenoorden-40ON in NL.IMRO.0518.BP0213GBenoorden-50VA.