

Gemeente Den Haag

rv 76

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2012.729

RIS 251765_130205

GEWIJZIGD VOORSTEL

Voorstel van het college inzake vaststelling Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 20 april 2012 (rm 2012.104 - RIS 248579) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp toegezonden.

- *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied wordt begrensd door de Wassenaarseweg, de Oostduinlaan, de Ruychrocklaan, Van der Houvenstraat, Goetlijfstraat, Van Hogenhoucklaan en Floris Grijpstraat.

- *Aanleiding en doel*

De gemeente Den Haag wil een nieuw bestemmingsplan voor Oostduin-Arendsdorp opstellen waarin een actueel planologisch-juridisch kader wordt ontwikkeld waarin een enkele ruimtelijke ontwikkeling inclusief de opwaardering van de landgoederen en het Goetlijfpark mogelijk wordt gemaakt.

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

1. Opwaarderen van de aanwezige landgoederen en het 'Goetlijfpark' (ook wel 'Bunkerpark' of 'Bunkerbosje' genoemd) met hierin de bestemminglegging natuur, groen en infrastructurele voorzieningen (bijv. bruggen) over water op grond van de vastgestelde beheervisie Oostduin-Arendsdorp inclusief het Goetlijfpark (Bunkerbosje) en de Stedelijk Groene Hoofdstructuur.
2. Opname van een planologisch-juridisch kader voor de planontwikkeling: vervanging van serviceflat Arendsdorp met de bestemming "Wonen".
3. Opname van stedenbouwkundige kaders voor een mogelijke toekomstige planontwikkeling: vervanging of renovatie van het verpleeg- en verzorgingshuis Oostduin met de bestemming "Maatschappelijk" (maatschappelijke voorzieningen en welzijnsvoorzieningen).
4. Opname van een adequate aan- en bijgebouwenregeling voor bestaande woningen in het plangebied (niet voor aanwezige kantoren en welzijnsvoorzieningen).
5. Voor het gedeelte waarin geen ontwikkelingen zijn beoogd zal op grond van het Rijksbeschermd Stadsgezicht sprake zijn van een conserverende bestemminglegging waarin de bestaande situatie in stand zal worden gehouden. 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. Afgezien van de ontwikkeling genoemd onder twee is het plan in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, landschap, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de landschappelijke inpassing (gelet op de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten) van het plan enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan voor in de toekomst en het mogelijk maken van de nieuwe ontwikkelingen.

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). Met de vaststelling van bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp wordt voor wat betreft het plangebied aan deze verplichting voldaan.

- *Toekomstvisie Oostduin-Arendsdorp*

Naar aanleiding van de nieuwbouwplannen en de gewenste opwaardering van het landgoed is er in 2008 een integrale Toekomstvisie Oostduin-Arendsdorp opgesteld en een bijbehorende beheervisie. De toekomstvisie geeft het ruimtelijke kader voor de nieuwbouw van de serviceflat Arendsdorp en het verpleeghuis Oostduin.

De beheervisie is gericht op de opwaardering van het omringende landgoed. De beheervisie beperkt zich tot de grenzen van het plangebied. De visie richt zich op de inrichting en het beheer van het groen, het terreinmeubilair, het water(oppervlak), de beschoeiingen en de paden binnen Oostduin-Arendsdorp. Het gaat alleen om het openbaar gebied en het gemeentelijk eigendom. De beheervisie doet geen richtinggevende uitspraken over de particuliere percelen: de terreinen van de beide verzorgingstehuizen en de kantoren.

De visie is in de zomer van 2009 in concept aan bewoners, omwonenden en belanghebbenden gepresenteerd tijdens drie bijeenkomsten. De ingekomen reacties hierop zijn verwerkt en inhoudelijk behandeld in een ambtelijke notitie. De conceptvisie en het resultaat van het informatietraject zijn in de raadscommissie SRO behandeld op 2 oktober 2008. Naar aanleiding van het informatietraject en de behandeling in de raadscommissie is de visie op een aantal punten aangepast en zijn enkele aanvullende onderzoeken verricht. De toekomst- en beheervisie is op 31 maart 2009 door het college van B&W vastgesteld.

PROCEDURE

- *Inspraakprocedure*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 20 april 2012, kenmerk DSO/2012.148, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 23 april 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 27 april t/m 7 juni 2012 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 9 mei 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.BP0218GArendsdorp-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het de raad eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Naam en adres</u>
DSO_SO/2012.4134	Hoogheemraadschap van Delfland
DSO_SO/2012.5028	Kamer van Koophandel
Ra 2012.82	
Ra 2012.84*	
Ra 2012.85*	
Ra 2012.86*	
Ra 2012.87*	
Ra 2012.88*	
Ra 2012.89*	
Ra 2012.90*	
Ra 2012.91*	
Ra 2012.92*	
Ra 2012.93*	
Ra 2012.94*	
Ra 2012.95*!	
Ra 2012.96*	
Ra 2012.97	

Ra 2012.98
 Ra 2012.99*
 Ra 2012.100*
 Ra 2012.101*
 Ra 2012.102*
 Ra 2012.103*
 Ra 2012.104*
 Ra 2012.110*!
 Ra 2012.111
 Ra 2012.112
 Ra 2012.113**
 Ra 2012.114**
 Ra 2012.115
 Ra 2012.116**
 Ra 2012.117**
 Ra 2012.118*
 Ra 2012.119*
 Ra 2012.120*
 Ra 2012.121*
 Ra 2012.122*
 Ra 2012.123*
 Ra 2012.124*
 Ra 2012.125*
 Ra 2012.126*
 Ra 2012.127*
 Ra 2012.128*
 Ra 2012.129*
 Ra 2012.130*
 Ra 2012.131*
 Ra 2012.132*
 Ra 2012.133*
 Ra 2012.134*
 Ra 2012.135**
 Ra 2012.136**
 Ra 2012.137**
 Ra 2012.138**
 Ra 2012.139**
 Ra 2012.140**
 Ra 2012.141**
 Ra 2012.142**
 Ra 2012.143**
 Ra 2012.144**!
 Ra 2012.146**
 Ra 2012.147
 Ra 2012.148**!
 Ra 2012.149*
 Ra 2012.150**
 Ra 2012.151*
 Ra 2012.152*
 Ra 2012.153*
 Ra 2012.154**
 Ra 2012.155**
 Ra 2012.156**
 Ra 2012.157**
 Ra 2012.158**
 Ra 2012.159**
 Ra 2012.160**
 Ra 2012.161**

Ra 2012.162**
Ra 2012.163**
Ra 2012.164**
Ra 2012.165**
Ra 2012.166
Ra 2012.167*
Ra 2012.168*
Ra 2012.169*
Ra 2012.170**
Ra 2012.171**
Ra 2012.172**
Ra 2012.173**
Ra 2012.174**
Ra 2012.175**
Ra 2012.176**
Ra 2012.177**
Ra 2012.178**
Ra 2012.179
Ra 2012.180**!
Ra 2012.181**
Ra 2012.182*
Ra 2012.183*
Ra 2012.184**
Ra 2012.185**
Ra 2012.186**
Ra 2012.187**
Ra 2012.188**
Ra 2012.189**
Ra 2012.190**
Ra 2012.191**
Ra 2012.192**!
Ra 2012.194

Ra 2012.195**!
Ra 2012.196**
Ra 2012.197
Ra 2012.198
Ra 2012.199
Ra 2012.200**!
Ra 2012.201
Ra 2012.202**
Ra 2012.203*
Ra 2012.204*
Ra 2012.205*
Ra 2012.206*
Ra 2012.207*
Ra 2012.208*
Ra 2012.209*
Ra 2012.210*
Ra 2012.211*
Ra 2012.212*
Ra 2012.213*
Ra 2012.214*
Ra 2012.215*
Ra 2012.216*
Ra 2012.217**
Ra 2012.218**
Ra 2012.219**

Ra 2012.220**
Ra 2012.221**
Ra 2012.222**
Ra 2012.223**
Ra 2012.224**
Ra 2012.225**
Ra 2012.226**
Ra 2012.227**
Ra 2012.228**
Ra 2012.229**
Ra 2012.230**
Ra 2012.231**
Ra 2012.232**
Ra 2012.233**
Ra 2012.234**
Ra 2012.235**
Ra 2012.236**
Ra 2012.237**
Ra 2012.238
Ra 2012.239**
Ra 2012.240**
Ra 2012.241**
Ra 2012.242**
Ra 2012.243*
Ra 2012.244*
Ra 2012.245*
Ra 2012.246*
Ra 2012.247*
Ra 2012.248*
Ra 2012.249*
Ra 2012.250*
Ra 2012.251*
Ra 2012.252*
Ra 2012.253*
Ra 2012.254*
Ra 2012.255
Ra 2012.256*
Ra 2012.257
Ra 2012.258**
Ra 2012.259*!
Ra 2012.260
Ra 2012.261
Ra 2012.262
Ra 2012.263*!
Ra 2012.265**
Ra 2012.266**
Ra 2012.267**
Ra 2012.268**
Ra 2012.269**
Ra 2012.270**
Ra 2012.271**
Ra 2012.272**
Ra 2012.273**
Ra 2012.274**
Ra 2012.275**
Ra 2012.276**
Ra 2012.277**
Ra 2012.278**

Ra 2012.279**
Ra 2012.280**
Ra 2012.281**
Ra 2012.282**
Ra 2012.283*
Ra 2012.284*
Ra 2012.285*
Ra 2012.286*
Ra 2012.287*
Ra 2012.288*
Ra 2012.289*
Ra 2012.290*
Ra 2012.291*
Ra 2012.292*
Ra 2012.293*
Ra 2012.294*
Ra 2012.295*
Ra 2012.296*
Ra 2012.297*
Ra 2012.298*
Ra 2012.299*
Ra 2012.300*
Ra 2012.301*
Ra 2012.302*
Ra 2012.303*
Ra 2012.304*
Ra 2012.305*
Ra 2012.306
Ra 2012.307
Ra 2012.308*
Ra 2012.309*
Ra 2012.310*
Ra 2012.311*
Ra 2012.312*
Ra 2012.313*
Ra 2012.314
Ra 2012.315
Ra 2012.316**
Ra 2012.317*
Ra 2012.318*
Ra 2012.319*
Ra 2012.320*
Ra 2012.321*
Ra 2012.322*
Ra 2012.323*
Ra 2012.324*
Ra 2012.325*
Ra 2012.326*
Ra 2012.327*
Ra 2012.328*
Ra 2012.329*

Zienswijzen ingediend buiten de terinzage termijn:

Ra 2012.330*
Ra 2012.331*
Ra 2012.332*
Ra 2012.339*
Ra 2012.340*
Ra 2012.341*
Ra 2012.342*!
Ra 2012.343*

Ra 2012.344**
Ra 2012.345*

Ra 2012.346
Ra 2012.369
Ra 2012.370
Ra 2012.371
Ra 2012.372
Ra 2012.373
Ra 2012.374
Ra 2012.397
Ra 2012.519
Ra 2012.540

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 27 april t/m 7 juni 2012 ter inzage gelegen. In totaal zijn **261** zienswijzen ingekomen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 7 juni is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. Er zijn 20 zienswijzen buiten de termijn ingekomen. Deze zienswijzen zullen niet inhoudelijk worden behandeld. Hieronder zal kort worden ingegaan op reden van niet-ontvankelijkheid.

Ra 2012.330	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 11 juni 2012
Ra 2012.331	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 11 juni 2012
Ra 2012.332	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 11 juni 2012
Ra 2012.339	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 12 juni 2012
Ra 2012.340	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 12 juni 2012
Ra 2012.341	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 12 juni 2012
Ra 2012.342	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 13 juni 2012
Ra 2012.343	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 14 juni 2012
Ra 2012.344	de zienswijze is gedateerd op 31 mei 2012, ontvangen op 13 juni 2012
Ra 2012.345	de zienswijze is gedateerd op 12 juni 2012, ontvangen op 12 juni 2012
Ra 2012.346	de zienswijze is gedateerd op 14 juni 2012, ontvangen op 15 juni 2012
Ra 2012.369	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.370	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.371	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.372	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.373	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.374	de zienswijze is ongedateerd, ontvangen op 29 juni 2012
Ra 2012.397	de zienswijze is ongedateerd ontvangen op 03 juli 2012
Ra 2012.519	de zienswijze is ongedateerd ontvangen op 12 juli 2012
Ra 2012.540	de zienswijze is ongedateerd ontvangen op 19 juli 2012

Uit het voorgaande overzicht blijkt dat deze zienswijzen niet tijdig zijn ingekomen. De overige zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen derhalve aan de wettelijke vereisten. Instemmende zienswijzen van overlegpartners zijn al eerste hieronder apart opgenomen.

Instemmende zienswijzen

DSO SO/2012.4134 Hoogheemraadschap van Delfland

Het hoogheemraadschap heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“In het kader van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp te Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met het bestemmingsplan kan worden ingestemd.

Wel instemmen

Delfland kan met het bestemmingsplan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. Wel hebben wij nog twee tekstuele opmerkingen en een aanvulling ten aanzien van het thema ‘Waterkwantiteit’.

Op de verbeelding en in de bestemmingsregels wordt de dubbelbestemming Leiding-Water gebruikt. Echter is dit een rioolpersleiding en een rioolpersleiding wordt op de verbeelding aangegeven met de term Leiding-Riool. In subparagraaf 2.3.4 ‘Water’ wordt het onjuiste waterpeil van -0,40 m NAP van de boezem aangegeven. Het juiste waterpeil van de boezem is -0,43 m NAP. Wij verzoeken u de waterparagraaf en de verbeelding aan te passen naar aanleiding van deze twee opmerkingen.

Waterkwantiteit

In de subparagraaf ‘Waterkwantiteit’ geeft u aan dat voor de boezem geen bergingsopgave geldt. Desondanks mag bij nieuwe ontwikkelingen de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren. Dit conform de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten (2012). Wij verzoeken u deze aanvulling op te nemen in de waterparagraaf.”

Reactie college

Voorstel:

De dubbel bestemming Leiding-Water zal op de verbeelding en in de planregels worden vervangen door de dubbel bestemming Leiding-Riool. In de toelichting zal in de waterparagraaf (subparagraaf 2.3.4) het waterpeil van de boezem (-0,43 m NAP) worden aangepast en de subparagraaf ‘Waterkwantiteit’ worden aangevuld. (zie staat van wijzigingen).

Deze reactie wordt voor het overige voor kennisgeving aangenomen.

DSO SO/2012.5028 Kamer van Koophandel

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

Wij hebben kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp. Voor de goede orde delen wij u mede dat dit plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie college

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Behandeling zienswijzen

ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA'S

Een groot aantal ingebrachte zienswijzen zijn gelijklopend waarbij gebruik is gemaakt van een tweetal standaard zienswijze formulieren. De volgende standaard en gelijklopende 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. Vervolgens zijn een aantal zienswijzen ingebracht op basis van een standaard zienswijze formulier (*) of (**) maar op een aantal onderwerpen afwijkend of nader aangevuld. Deze zienswijzen worden nader aangeduid met een uitroepteken (!) of (**!). Naast verwijzing naar de thematische beantwoording zijn deze zienswijzen voor zover deze afwijken of nader zijn aangevuld separaat beantwoord.

Standaard zienswijze formulier A, aangeduid met één ster (*)

In deze zienswijze wordt ingegaan op de thema's 1, 3, 4 en 9

Standaard zienswijze formulier B, aangeduid met twee (**) sterretjes

In deze zienswijze wordt ingegaan op de thema's 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

BEANTWOORDING PER ZIENSWIJZE

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

ANTWOORDEN OP VEEL BESPROKEN THEMA'S

1. Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied

Het historische Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied binnen onze stad, van het soort waarmee Den Haag zich terecht profileert als “groene wereldstad aan zee”. Het landgoed is wegens zijn hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Ook in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota's wordt het landgoed aangewezen als waardevol groen- natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone in Den Haag. Volgens dit rijks, provinciaal en gemeentelijke beleid had het gebied in het verleden nooit bebouwd mogen worden met de grootschalige gebouwen die er nu staan. Maar in ieder geval moet dat proces van grootschalige bebouwing thans een halt worden toegeroepen.

Reactie van het college

Het college onderschrijft de gedachte dat het historische landgoed Oostduin-Arendsdorp een uniek gelegen groengebied is binnen onze stad. Door dit bestemmingsplan wordt het groengebied beter beschermd en op onderdelen versterkt. Het landgoed is benoemd in artikel 14 van de verordening ruimte (zie 3.2.2 provinciaal beleid).

Op basis van de verordening ruimte maar ook op basis van het thans vigerende bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp uit 1973 inclusief herziening uit 1981 blijkt dat de aanwezige gebouwen in het landgoed positief (conform huidige planologische situatie) zijn bestemd. Het bestemmingsplan voorziet niet in het - bij recht - verder uitbreiden van aanwezige gebouwen in het landgoed. Van de voorgestane ontwikkeling Arendsdorp wordt uitsluitend door een wijzigingsbevoegdheid en onder (stedenbouwkundige) voorwaarden een volume vergroting mogelijk gemaakt indien deze leidt tot een betere inpassing en een verbeterde verhouding tussen bebouwd, verhard en groen oppervlakte en aanheling van vrijkomende grond bij het landgoed. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed – bevoegd gezag ten aanzien van dit beschermd stadsgezicht – heeft in het Bro-overleg aangegeven in te kunnen stemmen met het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

2. Strijd met beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015”

In het beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015” wordt op blz. 71 gesteld: De natuurwaarde van beide landgoederen is vanwege de inrichting en het hedendaagse, zeer intensieve recreatieve gebruik, onder druk komen te staan. Met de voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak met 55% en de daarmee samengaande volumevergroting komt het landgoed nog meer onder druk te staan. Ondergetekende is het niet eens met deze oppervlaktevergroting en stelt dat dit bestemmingsplan daarmee in tegenspraak is met het hierboven genoemde gemeentelijk beleid.

Reactie van het college

Adressant verwijst naar een tekstuele passage in bijlage II beschrijving van het groen van Den Haag van het beleidsplan. In de hieraan voorafgaande geciteerde zin wordt aangegeven dat de aanwezige kantoorgebouwen, de serviceflat en het bejaardentehuis door hun vormgeving en locatie niet in overeenstemming zijn met het historisch karakter van het gebied. Voorts worden er voor dit plangebied geen ambities voor versterking uitgesproken (zie hoofdstuk 5, paragraaf drie keuze en verantwoording van bestemmingen). De ambitie tot versterking vloeit voort uit de toekomstvisie Oostduin Arendsdorp.

Deze toekomstvisie heeft als doel de mogelijkheden aan te geven waarbinnen ontwikkelingen in het plangebied zich kunnen voordoen. Deze ontwikkelingen zijn vooral gericht op herstel en verbetering van het landgoed (groen en waterstructuur) en mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw.

Deze toekomstvisie dient als bouwsteen voor het bestemmingsplan waarin de hierin opgenomen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zijn overgenomen. Dit bestemmingsplan zorgt alleen voor een ruimtelijke doorvertaling en verandert verder niets aan het eerder vastgestelde beleidsvoornemen. Volume vergroting is benodigd omdat de huidige senioren woningen uit de jaren '70 niet meer voldoen aan de (bouwbesluit technische) eisen van deze tijd waarin deze service en huisvesting kan worden geboden.

De toekomstvisie geeft o.a. in hoofdstuk vijf blijk van verder herstel van het landgoed (bijv. situering van toekomstige bouwvlakken, vastleggen zichtlijnen, waterpartijen, natuur en cultuurhistorische waarden, vastleggen c.q. verbeteren van entrees en werven van autoverkeer en parkeermogelijkheden in het landgoed op maaiveldniveau) en in hoofdstuk zes de stedenbouwkundige randvoorwaarden hiertoe. Hieruit is gebleken dat een volume toename (vooral in de hoogte) gecombineerd met het wegnemen van verhard terrein op het maaiveld (door halfverdiepte of ondergrondse parkeerplaatsen) leidt tot een betere inpassing waardoor groen wordt teruggegeven aan het landgoed. De toekomstvisie en het bestemmingsplan (en de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid) dragen daarom bij aan verder herstel van het landgoed. Voor de inpassing van een toekomstig bouwplan is een gerenommeerde landschapsarchitect aangesteld als supervisor. Verwezen wordt ook naar bijlage 1 van het bestemmingsplan waarin deze toekomstvisie is opgenomen. Van strijd of enige strijd met het beleidsplan "Groen kleurt de stad, 2005-2015" is geen sprake.

3. Bestemming "Wonen - 3" Arendsdorp niet gedifferentieerd naar "Tehuis voor Bejaarden"
Ondergetekende is het oneens met de bestemmingsomschrijving "Wonen-3" in artikel 20 van de regels omdat daar de specifieke omschrijving "Tehuis voor bejaarden" vervangen is door "Wonen" zonder enige verdere differentiatie.

Hiermee ontkent men de historie, die wel vervat is in het vigerende bestemmingsplan, nl het feit dat de grond indertijd om niet is geschonken aan de Stichting Arendsdorp met de specifieke bedoeling daar een tehuis voor bejaarden met zorg en verpleging op te richten. Daardoor zal de nieuwbouw ook gebruikt kunnen gaan worden voor commerciële verhuur en verkoop aan anderen dan ouderen. Van de oorspronkelijke doelstelling van serviceflat Arendsdorp blijft dan niets meer over. Het park wordt dus opgeofferd aan project ontwikkelaars met commercieel winst oogmerk.

Reactie van het college

Voor de historie van het plangebied wordt verwezen naar de toelichting (hoofdstuk twee en de ruimtelijke doorvertaling naar plankaart en planregels in hoofdstuk 5, paragraaf drie keuze en verantwoording van de bestemmingen).

In tegenstelling tot serviceflat Arendsdorp is voor verzorgingshuis Oostduin sprake van een medische zorgfunctie. Deze functie is voor Oostduin in dit bestemmingsplan met de bestemming maatschappelijk aangeduid. Voor Arendsdorp is er geen sprake van medische ondersteuning maar is er sprake van service van niet medische aard zoals bijvoorbeeld hulp in de huishouding. Een klein onderdeel hiervan is zorg. Voorts is de gemeente gebonden aan landelijke richtlijnen (Standaardvergelijkbare bestemmingsplannen, SVBP) en geldende jurisprudentie bij het toepassen van een juiste bestemminglegging voor een serviceflat.

Daarom dient Arendsdorp een woonbestemming te krijgen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden verdere eisen gesteld aan voorwaarden die kunnen worden opgenomen aan de bestemming wonen (bijv. onderscheid in huur en koop). Deze eisen zijn niet nader gespecificeerd naar bijvoorbeeld een specifieke leeftijdscategorie (doelgroep) waardoor het college tot de conclusie is gekomen dat categoriseren naar (sociale) huur / koop / particulier opdrachtgeverschap en percentages woningbouw categorieën kan maar verder specificeren naar een specifieke leeftijdscategorie niet mogelijk is. Bovendien dient het onderscheid ook ruimtelijk relevant te zijn. Dit blijkt uit de Wro (artikel 3.1) en Bro (artikel 3.1.2) waarin staat wat het bestemmingsplan regelt en dat deze ruimtelijk relevante regels en uitvoerbaarheidsregels moet bevatten.

Het college heeft gekeken naar aanvullende mogelijkheden omdat er geen andere plannen zijn dan de plannen voor herbouw ten behoeve van het gebruik van een serviceflat voor senioren.

Dit blijkt overigens ook uit de toekomstvisie welke is overgenomen in het bestemmingsplan. Het is privaatrechtelijk wel mogelijk om aanvullende eisen te stellen aan bijv. een doelgroep c.q. een leeftijdscategorie. Dit blijkt al uit de statuten van de stichting Arendsdorp en uit afgesloten huurovereenkomsten. Bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst ten behoeve van de (financiële) zekerheidsstelling van de wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente over zulke zaken privaatrechtelijk afspraken maken.

4. Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp

In het voorliggende bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven voor nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot maar liefst 155% van het huidige volume waarbij bouwhoogtes van 30 en 40 meter mogelijk worden. Ik heb de volgende bezwaren daartegen.

Door deze nieuwbouw zal Park Arendsdorp, ook door de in dit park niet passende bouwhoogte, verder en onherstelbaar worden aangetast. Hetzelfde geldt voor de nu nog fraaie groenstrook langs de Wassenaarseweg.

Reactie van het college

Voor een groot deel is dit een gehoord bezwaar welke is gevoerd in de discussie rond de vaststelling van de toekomstvisie Oostduin Arendsdorp in 2009. De toekomstvisie heeft als doel de mogelijkheden aan te geven waarbinnen ontwikkelingen in het plangebied zich kunnen voordoen. Deze ontwikkelingen zijn vooral gericht op herstel en verbetering van het landgoed (groen en waterstructuur) en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor vervangende nieuwbouw (betere inpassing, ondergronds parkeren, betere ontsluiting en herstel van park entrees). Deze toekomstvisie dient als bouwsteen voor het bestemmingsplan waarin de hierin opgenomen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan verandert niets aan dat beleidsvoornemen en is slechts een juridische vertaling van dit collegestandpunt welke reeds in de commissie is besproken. Volume vergroting is benodigd omdat de huidige senioren woningen uit de jaren '70 kampen met leegstand doordat de huidige doelgroep andere, hogere eisen stelt aan een woning. De doelgroep wenst onder andere grotere woningen. Bovendien voldoen de huidige woningen niet meer aan de (bouwbesluit) technische eisen van deze tijd waarin aan deze doelgroep goede service en huisvesting kan worden geboden. Indien hetzelfde aantal woningen wordt gerealiseerd met het gewenste oppervlakte is het gevolg een toename van het totale bouwvolume tot 155%.

Voorts blijkt bij bestudering van de toekomstvisie o.a. in hoofdstuk vijf van verder herstel van het landgoed (bijv. situering van toekomstige bouwvlakken, vastleggen zichtlijnen, waterpartijen, natuur en cultuurhistorische waarden, vastleggen c.q. verbeteren van entrees en werven van autoverkeer en parkeermogelijkheden in het landgoed op maaiveldniveau) en in hoofdstuk zes de stedenbouwkundige randvoorwaarden hiertoe. Hieruit is gebleken dat een volume toename (vooral in de hoogte) gecombineerd met het wegnemen van verhard terrein op het maaiveld (door halfverdiepte of ondergrondse parkeerplaatsen) leidt tot een betere inpassing waardoor groen wordt teruggegeven aan het landgoed. Ten aanzien van de toegestane hoogten geldt exact hetzelfde wat ook in de toekomstvisie wordt vermeld. Aanvullend kan ter vergelijking nog worden opgemerkt dat er in de huidige situatie al sprake is van hogere delen en hoogte accenten tot 33,5 meter en inclusief liftopbouw een hoogte tot zelfs 39 meter. Het lagere deel heeft een hoogte van 22,5 meter en inclusief liftopbouw een hoogte tot 25 meter. Er wordt verwezen naar bijlage 1 van het bestemmingsplan waarin deze toekomstvisie is opgenomen.

Wat betreft de groenstrook langs de Wassenaarseweg merkt het college op dat tijdens de bouwwerkzaamheden niet kan worden voorkomen dat er bomen moeten worden gekapt en dat in de eindsituatie voor Arendsdorp sprake kan zijn van een verlegde entree onder de voorwaarde dat de huidige entree wordt heringericht tot een park entree voor langzaam verkeer. Deze voorwaarde is opgenomen omdat in het bestemmingsplan Arendsdorp uit 1973 – bij recht - ruimere mogelijkheden zijn toegestaan inzake toevoeging c.q. verlegging van één of meerdere entrees. De groenstrook wordt met dit bestemmingsplan beter beschermd en zal in de eind situatie – met uitzondering van dan een eventuele nieuwe entree – worden behouden.

Dit blijkt ook uit de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan waarin een Bos bestemming langs de Wassenaarseweg is opgenomen waarbij in de planregels beschermende maatregelen (waarin o.a. een herplantingsplicht) zijn opgenomen.

5. Onzekerheid over hoogten nieuwbouw Arendsdorp

Ondergetekende mist in het bestemmingsplan enige vorm van zekerheid over de hoogtes van de nieuwbouw van Arendsdorp. In het plan mogen dakvlakken worden opgericht met een hoogte van 30 meter aan de kant van de Wassenaarseweg en 35 en 40 meter hoogte aan de kant van het park. De grootte van de onderscheidene dakvlakken is echter niet vastgelegd en derhalve lijkt het mogelijk dat 99,99% van het dakoppervlak een hoogte van 40 meter krijgt. Ondertekende acht dat niet aanvaardbaar.

Reactie van het college

Adressant wijst op een mogelijke theoretische uitleg van de wijzigingsregels waarbij een bouwplan wordt overlegd in overeenstemming met de wijzigingsregels en waarbij het college medewerking zou verlenen aan een dergelijk rekenkundig bouwplan met bijbehorend wijzigingsplan. De wijzigingsregels moeten ook worden gelezen in samenhang met de toelichting en aanvullend met bijlage drie de beeldkwaliteitsparagraaf. Voorts is er bij een wijzigingsplan sprake van een bevoegdheid om medewerking te verlenen en deze moet passen binnen deze visie. Het is duidelijk dat het college geen medewerking zal verlenen aan de hierboven puur rekenkundige uitleg van de wijzigingsmogelijkheid van het bouwvlak. Bovendien worden binnen de wijzigingsregels maximale hoogten toegestaan voor gebouwen. Er moet dus ook sprake zijn van een zelfstandig gebouw binnen een zelfstandig bouwvlak waardoor bovengenoemde theoretische benadering al kan worden uitgesloten. Het uiteindelijke bouwplan dient ook te voldoen aan de beeldkwaliteitsparagraaf en aan redelijke eisen van welstand.

Voorstel:

In lijn met de toekomstvisie wordt in de wijzigingsregels ter vervanging 35 meter als maximale hoogte opgenomen: [artikel 20 lid 5 onder a, derde voorwaarde] indien sprake is van twee of drie bouwvlakken bedraagt de hoogte voor gebouwen in het bouwvlak gelegen langs de Wassenaarseweg ten hoogste 30 meter en voor de overige bouwvlakken maximaal 35 meter, met uitzondering van verbindende gebouwen, hiervoor geldt een maximale hoogte van 5 meter;

Dezelfde voorwaarde zal ook in de toelichting in hoofdstuk 5.2.3 [blz 61] worden opgenomen (zie staat van wijzigingen).

6. Verplaatsing entree Arendsdorp

Ondergetekende is het oneens met het aanleggen van een nieuwe entree van Arendsdorp naar de Wassenaarseweg, dit omdat de bestaande entree wordt beperkt tot voetgangersverkeer. Hierbij tekent ondergetekende aan dat het slaan van een brug (7.20 m breed) over de bossloot, het aanleggen van invoeg- en uitvoegstroken op het trottoir en groen langs de Wassenaarseweg en de bomenkap, het laankarakter van de Wassenaarseweg ernstig zullen aantasten. Verder zal deze nieuwe entree ook afbreuk doen aan de continuïteit van de dubbele bomenrij langs de Wassenaarseweg die deel uitmaakt van het Rijksbeschermd stadsgezicht.

Reactie van het college

Allereerst merkt het college op dat zij begrip heeft voor de bezwaren die adressant uitspreekt over mogelijke consequenties voor een veranderde entree. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp is het echter van belang vast te stellen dat deze planologische mogelijkheid al in het bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp uit 1973 was opgenomen.

Het bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp uit 1973 maakt het planologisch mogelijk om op diverse plekken in het landgoed entrees aan te leggen en of te verplaatsen. Het ontwerp bestemmingsplan stelt ten opzichte van deze oude planologische regeling nadere eisen aan een mogelijke verplaatsing van de entree. De uitgesproken bezwaren van adressant doen in relatie tot de vaststelling van het bestemmingsplan vanuit juridisch planologisch opzicht niet ter zake maar door het stellen van aanvullende eisen en beperkingen is er door het college in dit bestemmingsplan wel deels aan de

bezwaren tegemoet gekomen. Voorts zijn de bezwaren van adressant van toepassing op de uitvoeringsfase (te nemen verkeersbesluit en een te verlenen aanlegvergunning). Hierop zijn voldoende aanvullende bezwaar- en beroepsmogelijkheden aanwezig.

Ten aanzien van de uitvoeringsfase merkt het college op dat niet kan worden voorkomen dat tijdens bouwwerkzaamheden enige bomen in de bestemming “Bos” moeten worden gekapt. Er is overigens wel sprake van een herplantingsplicht waardoor in de eind situatie dit zal moeten worden gecompenseerd.

Verder merkt het college nog het volgende op:

- Het vernieuwen en verleggen van entrees is met dit bestemmingsplan beperkt tot het gebied rond het complex Arendsdorp;
- Er kan alleen sprake zijn van het verleggen van de entree Arendsdorp onder de voorwaarde dat de huidige entree wordt heringericht tot een park entree voor langzaam verkeer;
- Nadere uitwerking met eventueel een brug, eventueel invoeg- en uitvoegstroken, herinrichting van het troittoir zal plaats vinden bij een in de uitvoeringsfase te nemen verkeersbesluit evt. in combinatie met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (aanlegvergunning);
- De dubbele bomenrij langs de Wassenaarseweg blijft behouden. Er komt geen doorsteek naar de middenbergh van de Wassenaarseweg. In de aanwijzing beschermd stadsgezicht wordt overigens gesproken over groenstructuren en het landschappelijke karakter van de straten en lanen met hun zichtassen welke voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk bepalen. Van aantasting van beschreven kwaliteit van de Wassenaarseweg door een mogelijke verplaatsing van een inrit vanuit het landgoed is naar het oordeel van de gemeente geen sprake.

Concluderend: het voorliggende bestemmingsplan draagt zorg voor een betere bescherming.

7. Verkeersveiligheid verplaatsing entree

Ondergetekende vindt het voorstel om een extra uitweg van Arendsdorp naar de Wassenaarseweg te realiseren bovendien verkeersgevaarlijk, nu deze de doorstroming van het verkeer op de Wassenaarseweg ernstig zal belemmeren. Ondergetekende tekent hierbij aan dat in de klankbordgroep regelmatig gevraagd is naar een gedegen onderzoek naar de verkeersveiligheid en dat de gemeente niet op deze vraag is ingegaan.

Reactie van het college

Het college heeft in voorgaande beantwoording opgemerkt dat genoemde bezwaar in planologische zin niet relevant is nu reeds op basis van het huidige bestemmingsplan bij recht al één of meerdere entrees kunnen worden gerealiseerd. Verder is in het kader van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van de reconstructie van de weg ten behoeve van mogelijke toekomstige geluidsbelastingen op de gevels. Hieruit is geconcludeerd dat deze toename van geluid minder dan 2 db bedraagt en dat er op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) geen sprake kan zijn van een reconstructie van de weg. Hierdoor is door adressant genoemd bezwaar, tevens gezien in relatie tot de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, ten aanzien van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan in het geheel niet aan de orde.

Het college kijkt uiteraard naar de verkeersveiligheidsaspecten op het moment dat een mogelijke verlegging van de entree – in niet planologische – maar in concrete zin aan de orde is. Ten tijde van de uitvoering zal een verkeersveiligheidsonderzoek worden uitgevoerd waarbij voorafgaande aan de uitvoering een aanlegvergunning / verkeersbesluit is benodigd. Adressant kan bij dit – concept – besluit achterliggende rapporten inzien en daarop reageren.

8. Leegstand kantoren als alternatieve locatie

Er staan thans – in het zelfde park – twee grote kantoren blijvend geheel leeg, nl. het voormalig Shell gebouw aan de Floris Grijpstraat en het Lummus-gebouw aan de Oostduinlaan.

Het gaat daarom om 50.000 m² vloeroppervlak, bijna tweemaal zoveel als de beoogde nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp. Die lege kantoorruimte zou zonder moeite (zoals ook elders in Den Haag is gebleken) kunnen worden aangewend voor de ruimtebehoefte van serviceflat Arendsdorp. Het is onaanvaardbaar om Park Arendsdorp verder op te offeren door nieuwe grootschalige bebouwing terwijl bestaande grote gebouwen in het zelfde park blijvend leegstaan.

Reactie van het college

Van complete leegstand is helemaal geen sprake. Tijdens een recente inventarisatie medio juli bleek dat het kantorengebouw aan de Oostduinlaan voor zeker 75% in gebruik is. Het huurcontract voor hoofdgebruiker CB&I Lummus loopt nog tot 2014 is nog steeds gehuisvest aan de Oostduinlaan. Overleg vindt nog plaats over verlenging van het huurcontract voor ná 2014. Ook het voormalig Shell gebouw, het huidige kantoorcomplex hoek Floris Grijpstraat Wassenaarseweg is o.a. in gebruik voor de Raad van Kinderbescherming en een Accountantskantoor. Er staat één vleugel leeg maar ook hier is sprake van beperkte leegstand en niet van complete leegstand zoals adressant opmerkt.

Anders dan adressant stelt heeft initiatiefnemer van Arendsdorp bovendien onderzoek gedaan naar herhuisvesting in nabij gelegen (kantoor) complexen. Door initiatiefnemer zijn er begin 2012 oriënterende gesprekken gevoerd met de partijen die het kantoorgebouw aan de Floris Grijpstraat en de Oostduinlaan 75 herontwikkelen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de kantoorpanden ongeschikt zijn voor herhuisvesting, niet voldoen aan de eisen van deze tijd voor het kunnen aanbieden van huisvesting en – niet medische – zorg. Bovendien bleek het eerste pand aan de Floris Grijpstraat zondermeer ongeschikt en het tweede pand aan de Oostduinlaan bouwkundig geschikter echter deze heeft als grootste knelpunt de financiën. Renovatie zal zeker zo duur zijn als nieuwbouw. Een mogelijk goedkopere variant (Boekholt) levert echter weer te weinig woningen op voor een haalbare exploitatie Arendsdorp. Bovendien is het vermogen van de stichting serviceflat Arendsdorp gelegen in het feit dat de stichting eigenaar is van het gebouw en de grond waarop het gebouw staat. Indien Arendsdorp zich herhuisvest in een ander gebouw zal de huidige grond verkocht worden. Arendsdorp zal een marktconforme prijs moeten vragen om de verbouw van een ander pand te kunnen financieren. Om die aankoop rendabel te kunnen maken zal de ontwikkelaar op de huidige locatie van Arendsdorp vervolgens nieuwbouw willen realiseren indien dit binnen het bestemmingsplan mogelijk is. Mogelijke bezwaren in de wijk worden hiermee dus niet opgelost. De aankoopprijs van de grond was vervolgens reden voor partijen om deze optie niet verder uit te werken.

9. Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verder de toezegging gedaan dat het verzorgingshuis Oostduin (Florence) in hetzelfde park desgewenst in de toekomst eveneens mag uitbreiden en wel tot 129% van het huidige volume. Ik heb tegen deze toezegging ernstige bezwaren. Door een dergelijke uitbreiding zal het park verder dichtslippen, ook in de hoogte.

Bovendien zal er van de aanzienlijke uitbreiding van serviceflat Arendsdorp (155% van het huidige volume) en de toe te zeggen uitbreiding van verzorgingshuis Oostduin (129%) een onwenselijke precedentwerking uitgaan naar de twee leegstaande kantoren in het park.

Door de eigenaren van die toch al grote en hoge kantoorgebouwen zal in geval van nieuwbouw mogelijk eveneens een forse volumevergroting worden geclaimd. Park Arendsdorp zal dan geheel verdwijnen achter hoge gebouwen en het karakter van een binnentuin krijgen.

Samenvattend ben ik van oordeel dat de gemeente met dit bestemmingsplan een vrijbrief geeft voor verdere aantasting van het landgoed Oostduin-Arendsdorp. Van het Haagse gemeentebestuur zou voor deze kwetsbare plek een strikter en werkelijk conserverend beleid (wat nu nog resteert aan het park) mogen worden verwacht.

Reactie van het college

Voor de initiatiefnemers van Oostduin zijn geen concrete initiatieven op korte termijn te verwachten. De initiatiefnemer heeft vorig jaar aangegeven niet te verwachten dat er binnen de planperiode van het bestemmingsplan tot vervanging van de huidige bebouwing - en daarmee ook volume vergroting - zal worden overgegaan.

Mogelijk zal er wel sprake kunnen zijn van renovatie. Het complex Oostduin is daarom conserverend (zonder wijzigingsbevoegdheid) bestemd. Het indicatieve programma zoals verwoord in de toekomstvisie Oostduin – Arendsdorp en de beraadslaging hierover in eerdere raadscommissies is alleen doorvertaald in de toelichting van het bestemmingsplan en dient als leidraad bij een eventueel volgende actualisering van het bestemmingsplan c.q. een toekomstig concreet bouwplan voor Oostduin waarvan nu dus geen sprake is.

Toekomstige ontwikkelingen zijn alleen op basis van de toekomstvisie Oostduin Arendsdorp doorvertaald naar het bestemmingsplan. Zowel Arendsdorp als Oostduin zijn conserverend bestemd en alleen voor Arendsdorp wordt er via een wijzigingsbevoegdheid een toekomstige ontwikkeling conform toekomstvisie mogelijk gemaakt. Het college is niet de mening toegedaan dat er sprake kan zijn van een toezegging of precedentwerking naar mogelijke (toekomstige) andere leegstaande kantoor bebouwing. In (de toelichting van) het bestemmingsplan maar ook in de toekomstvisie is daarvoor bovendien geen visie uitgesproken. Voor uitleg van de benodigde volume vergroting voor het verzorgingstehuis c.q. serviceflat en de voorwaarden tot een betere inpassing in het landgoed met teruggave van groen wordt verwezen naar eerdere beantwoording (zie beantwoording onder wijzigingsbevoegdheid Arendsdorp). De andere kantoorcomplexen en ook Oostduin zijn conserverend en zonder verruiming van bebouwingsmogelijkheden en ook zonder opname van een wijzigingsbevoegdheid bestemd.

10. Precedentwerking nieuwbouw Arendsdorp

Ondergetekende wijst dit bestemmingsplan af vanwege de precedentwerking die er vanuit gaat. Hier is voor zowel Oostduin als voor Arendsdorp sprake van een oppervlakte vergroting in bvo en daarmee van volume. Bij een volgend bestemmingsplan kan men deze trend voorzetten. Dit is niet gewenst.

Reactie van het college

Toekomstige ontwikkelingen zijn alleen op basis van de toekomstvisie Oostduin Arendsdorp doorvertaald naar het bestemmingsplan. Zowel Arendsdorp als Oostduin zijn conserverend bestemd en alleen voor Arendsdorp wordt er via een wijzigingsbevoegdheid een toekomstige ontwikkeling conform toekomstvisie mogelijk gemaakt.

Het college is niet de mening toegedaan dat er sprake kan zijn van een toezegging of precedentwerking naar mogelijke (toekomstige) andere leegstaande kantoor bebouwing. In (de toelichting van) het bestemmingsplan maar ook in de toekomstvisie is daarvoor bovendien geen visie uitgesproken. Voor uitleg van de benodigde volume vergroting voor het verzorgingstehuis c.q. serviceflat en de voorwaarden tot een betere inpassing in het landgoed met teruggave van groen wordt verwezen naar eerdere beantwoording (zie beantwoording onder wijzigingsbevoegdheid Arendsdorp). De andere kantoor complexen en ook Oostduin zijn conserverend en zonder verruiming van bebouwingsmogelijkheden en ook zonder opname van een wijzigingsbevoegdheid bestemd.

11. Bewoners enquête

Ondergetekende wijst er verder nog op dat in een door de wijkvereniging in december 2010 gehouden enquête ca 250 bewoners al hun bezwaar hebben geuit tegen de aanleg van deze nieuwe entree. Verder heeft de directie van Arendsdorp, bij monde van de directeur, op 9 mei jongstleden verklaard heeft dat het haar niet uitmaakt of de bestaande inrit gehandhaafd blijft dan wel of een nieuwe inrit gerealiseerd wordt.

Reactie van het college

Over de wijze waarop de enquête is gehouden en de wijze waarop vervolgens de uitkomst is bepaald wordt door adressant geen nadere informatie verstrekt. Het college heeft kennis genomen van dit standpunt en verwijst voor de eerder geuite bezwaren naar voorgaande beantwoordingen.

12. Onderzoek effecten windhinder en invloeden licht en bezonning op flora en fauna

Ondergetekende wijst dit bestemmingsplan af omdat er onvoldoende onderzoek is gepleegd naar de effecten van windhinder op de omgeving bij de voorgestane volumevergroting; naar de invloeden van licht en bezonning op flora en fauna en naar de perceptie van de mogelijke nieuwbouw vanuit het park.

Reactie van het college

Door de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan en hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid ontstaat er geen directe bouwtitel waarin bovengenoemde aspecten naar voren kunnen komen. In het kader van de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid is wel een quickscan flora en fauna onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7 van het bestemmingsplan). De conclusies zijn terug te lezen in dit rapport en o.a. in hoofdstuk vier paragraaf zeven van de toelichting van het bestemmingsplan. Vanuit dit onderzoek wordt geadviseerd om in een latere fase (bij de omgevingsvergunning) onderzoek te verrichten naar het voorkomen van vleermuis populaties. Tijdens de uitvoering worden een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld en verder zijn er geen soorten aangetroffen die een beschermde status kennen. Er zijn dus geen beletselen aangetroffen die de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid in de weg kunnen staan. Voor het stellen van nadere eisen ten tijde van een omgevingsvergunning waar adressant op wijst hebben deze betrekking op aanvullende eisen vanuit bezonning, windhinder dan wel wat betreft de gevolgen voor cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet hier al in omdat de mogelijkheid voor het stellen van nadere eisen is geregeld in artikel 20 lid 3.

13. Discrepantie tussen bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de Rietjes

Ondergetekende wijst de gemeente op de discrepantie tussen het bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de Rietjes

Reactie van het college

In de planregels wordt in artikel 20 lid 5 betreffende het veranderen van het bouwvlak als extra voorwaarde gesteld dat deze moet zijn gelegen achter de zij- en voorgevel rooilijn van het huis de rietjes (Wassenaarseweg 64 en 66). Verwezen wordt ook naar hoofdstuk 5.2.3 Vertaling ontwikkeling in het bestemmingsplan waarin de rooilijn is getekend. Niet duidelijk is welke discrepantie door adressant wordt bedoeld. Het college heeft deze opmerking verder voor kennisgeving aangenomen.

14. Opname criterium woon- en leefmilieu

Ondergetekende heeft er kennis van genomen dat nog niet bekend is hoe de nieuwbouw van Arendsdorp er uit zal komen te zien en dat dit pas in een door de gemeente te maken wijzigingsplan bekend zal worden gemaakt. Het is ondergetekende opgevallen dat de gemeente hierbij wel moet letten op het feit dat geen onevenredige schade mag worden aangebracht aan het woon- en leefmilieu van de omwonenden. Ondergetekende vindt dat dit criterium alsnog moet worden opgenomen.

Reactie van het college

Op zich wordt dit criterium standaard al bij de afweging van een ruimtelijke ontwikkeling betrokken en ook bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Voorstel:

Voor de duidelijkheid wordt het criterium toegevoegd aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 20 lid 5 onder 8. (zie staat van wijzigingen).

15. Ontbreken van procedure regels

Ondergetekende mist verder de in de wet voorgeschreven procedureregels volgens welke de omwonenden/belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen dit wijzigingsplan.

Reactie van het college

Met de inwerkingtreding van de Wro in juli 2008 is ook de verplichting tot het opnemen van procedure regels voor afwijking en wijziging- en uitwerkingsplannen komen te vervallen. Deze procedure regels volgen uit de wet en zijn voor een wijzigingsplan geregeld in artikel 3.9a van de Wro. Deze tekst kan eventueel wel in de planregels worden opgenomen hoewel deze al blijkt uit de wet.

Voorstel:

Opname van een apart artikel voor beschrijving procedure regels van de wijzigingsbevoegdheid waarin de procedure regels conform artikel 3.9a van de Wro wordt beschreven (zie staat van wijzigingen).

16. Niet vaststellen nadat rekening is gehouden met bezwaren

Concluderend kan worden gesteld dat ik bezwaar heb tegen de nieuwbouw voor de serviceflat Arendsdorp zoals dit in het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin/Arendsdorp is opgenomen, aangezien hierdoor het historisch karakter van het Landgoed Arendsdorp ernstig wordt aangetast. Ik verzoek uw raad dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen dan nadat met mijn gronden is rekening gehouden.

Reactie van het college

Verwezen wordt naar voorgaande beantwoordingen op genoemde bezwaren. De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen vindt plaats conform de bepalingen van de wet. [artikel 3.8 Wro]. Waartoe ook de mogelijkheid bestaat om op basis van een ingebrachte zienswijze te worden gehoord in de commissie Ruimte. Het college heeft van deze opmerking kennis genomen.

Conclusie

Wij zijn van mening dat met actualisering en vaststelling van dit bestemmingsplan het algemeen belang is gediend waarin behoud en versterking van het landgoed het uitgangspunt is. Daarmee wordt ook het belang van adressant gediend. Verder zijn wij van mening dat de opname van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan inclusief de hieraan gestelde (stedenbouwkundige) voorwaarden voor de toekomstige situering en volumevergroting van dit complex is benodigd voor bijdetijdse huisvesting van senioren. Opname van deze wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan een betere toekomstige inpassing van het complex Arendsdorp in het landgoed en huisvesting van bewoners. Bovendien zal door de eis tot het halfverdiept of ondergronds parkeren er geen autoverkeer meer in het landgoed plaatsvinden en zal de verharding rondom het complex worden weggenomen waardoor meer groen wordt aangeheeld aan het landgoed.

Tot slot is de wijzigingsbevoegdheid alleen toegekend aan het complex Arendsdorp en deze dient een groter (algemeen) belang dan het bezwaar waarop adressant zich heeft gebaseerd.

Voorstel:

Wij stellen voor de gelijkkluidende zienswijzen () en (*!) ongegrond te verklaren en de gelijkkluidende zienswijzen (**) en (**!) waarin wordt ingegaan op de thema's 5 onzekerheid hoogten nieuwbouw Arendsdorp, 14, opname criterium woon- en leefmilieu en 15 ontbrekende procedure regels gegrond te verklaren voor zover deze hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het overige stellen wij voor de gelijkkluidende zienswijzen (**) ongegrond te verklaren.*

Ra 2012.82

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

“Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan Oostduin - Arendsdorp. Met name zij wij tegen de wijzigingsbevoegdheid in het genoemde bestemmingsplan! De bestemming wonen voor ouderen moet blijven en niet veranderen in bijgevoegde particuliere woningen, want dan is het einde zoek. De gemeente Den Haag moet ook zijn groenomgeving, het weinige dat er nog is, niet steeds verder aan laten tasten door allerlei listige plannen van grootgeldjagers. Men moet stoppen met deze korte termijn politiek. Het is voor alle Hagenaars van belang dat de kleine stukjes natuur gespaard blijven. En in dit geval van het park Oostduin kan dat heel goed samengaan met eventuele nieuwbouw. Jammer dat de gemeentebesturen die hier over gaan zelf niet eens door dit bijzonder fraaie parkje wandelen, want dan zouden ze b.v. nooit op het idee komen de mooie oude taxushaag bij het huisje in het park te willen slopen. Om en nabij deze taxushaag woont een bosuilenfamilie en dat is heel bijzonder. Als gevolg van kortzichtig gemeentebeleid wat zich uit in alsmaar snoeien, zagen, schoffelen, bladblazen en andere verstorende activiteiten zijn er al heel wat vogels van hun nestgelegenheid

berooft. Met wat minder gevoel voor truttigheid zou er heel wat natuur gespaard kunnen worden. Het is te hopen dat het eilandje in de vijver gespaard blijft van de netheidswaan want de begroeiing daar biedt perfecte schuil- en broedgelegenheid voor (water)vogels. Tot slot nogmaals: Wij zijn tegen de plannen zoals die nu op tafel liggen.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één) en “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier). Ten behoeve van uitgevoerd en nog uit voeren flora en fauna onderzoek wordt verwezen naar hoofdstuk 4.7 Groen van de toelichting. Er is geen voornemen voor het verwijderen van de taxushaag gelegen bij het scouting gebouw. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.95*! _____

_____ hebben een standaard zienswijzen (*) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “De plannen zijn ongekund en ongehoord, speciaal nu in een tijd waarin het ene grote gebouw ná het andere leeg komt te staan, Ga zo door gemeente !!”.

Reactie van het college

Voor het standaard deel (*) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Verder wordt verwezen naar de beantwoording bij “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.97 _____

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Ik maak bezwaar tegen de uitbreiding van de serviceflat Arendsdorp, en wel om de volgende redenen:

- er is genoeg leegstand in het Benoordenhout dat omgebouwd kan worden tot nieuwe senioren huisvesting (bv. Renswoude huis, oud Marinegebouw aan de Jan van Nassaulaan).
- hoogbouw boven de boomgrens moet beperkt blijven vanwege esthetische overwegingen.
- ben helemaal tegen een nieuw extra uitgang naar de Wassenaarseweg. Dit gaat tegen elk verstand in.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier) en “Verplaatsing entree Arendsdorp” (thema zes). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.98 _____ Algemene vereniging voor Natuurbescherming (AVN)

De AVN heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd)

“Met dit schrijven biedt de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor ‘s-Gravenhage en omstreken (verder AVN genoemd) het commentaar aan op het ontwerp bestemmingsplan als voornoemd.

Het detailcommentaar is in de bijlage van deze brief opgenomen. De tekst van het commentaar volgt per paragraaf en per pagina de stukken het Bestemmingsplanregels, de bijlage Toekomstvisie, en de bijlage Beheervisie.

De AVN zal niet in detail commentaar leveren op de nieuwbouwplannen van Arendsdorp met alles wat daarbij hoort; dat is in goede handen bij de Wijkvereniging Benoordenhout. Op de informatieavond van 9 mei 2012 over het bestemmingsplan, gegeven door de Dienst DSO, bleek voor die plannen een overweldigende belangstelling van de wijkbewoners te bestaan. Wel zal de AVN actief betrokken zijn bij de toekomstige landschappelijke, harmonieuze inpassing van het nieuwe gebouw in de buitenplaats Arendsdorp.

Als gesteld zult u in de bijlage het detailcommentaar aantreffen. Samenvattend volgt hier de visie van de AVN op het ontwerp.

Lezend door de uitvoerige teksten - uitvoerig omdat vaak in herhaling wordt getreden, in het bijzonder in de Toekomstvisie en de Beheervisie - valt op dat de auteurs zich veelal niet realiseren dat het onderhavige gebied twee historische buitenplaatsen betreft. In de teksten wordt dat wel vermeld maar dan blijkt toch even later dat het ontbreekt aan voldoende historische kennis, of er worden plannen ontwikkeld die geen recht doen aan de historie. Voorbeelden hiervan zijn dat de zeventiende eeuwse koepel op Arendsdorp maar liefst vijf verschillende namen wordt toebedeeld (namen bekend).

In de documentatie is een illustratie opgenomen van een herenhuis. Dit huis stond echter in Arendsburgh te Voorburg.

Er wordt gezegd dat er een laan bestond tussen Oostduin en de - tegenwoordige - Oostduinlaan. Dat is onjuist. Die verbinding heeft niet bestaan.

Elders in de tekst staat 'dat het landgoed weinig van haar geheimen prijsgeeft'; 'van de buitenzijde geen goed beeld te krijgen'. Men bedoelt daarmee dat de buitenplaatsen naar binnen zijn gericht. Die constatering is juist, maar om het gebied dan 'open' te maken is juist in strijd met het karakter van de buitenplaats.

Men heeft ook kritiek op het feit dat het twee buitenplaatsen betreft, en die zouden dan juist 'als één park moeten worden ervaren'. Het tegendeel is waar: er is niets mis mee als de bezoeker gewaar wordt dat het twee buitenplaatsen betreft.

Ook wordt voorgesteld om 'de zichtlijn vanaf de Oostduinlaan naar de koepel door te trekken'. In de eerste plaats is daar helemaal geen zichtlijn, en ook nooit geweest, maar bovendien zou dat plan ten koste gaan van een aantal bijzonder relictten uit het verleden die precies daar zijn gelegen. Kennelijk is men van het bestaan daarvan niet op de hoogte. Tenslotte wil men het aantal paden drastisch terugdringen. Bij herstel van een buitenplaats moet men echter juist een studie maken naar het doel en de functie van het padenpatroon, nog afgezien van hun functie ten behoeve van recreatie.

Dit zijn een aantal voorbeelden, zie verder het detailcommentaar. Wat de AVN wil benadrukken is dat historisch besef essentieel is om welke plannen dan ook te ontwikkelen, maar wel op historisch verantwoorde wijze.

Verderop in de tekst wordt gesteld dat het gebied op termijn moet worden omgevormd tot een 'Essen-lepen bos'. Deze benaming is een van een lijst van 'Potentieel Natuurlijke Vegetatie', waarmee men wil zeggen dat een bepaald soort beplanting zou ontstaan als de natuur zijn gang kon gaan in een bepaald gebied (de definitie is korthedshalve niet geheel volledig).

Nu is het zo dat een Essen-Iepenbos voorkomt op alluviale gronden als rivier- en beekdalen.

De Biesbos is daarvan een voorbeeld. Hier is dat allerm minst het geval.

Nog afgezien van het feit dat deze PNV hier totaal niet van toepassing is wordt kennelijk niet gerealiseerd dat een buitenplaats een geheel eigen beplanting heeft die door de toenmalige eigenaren is bepaald. Veelal zullen dat eiken en beuken zijn, en daarnaast dikwijls niet- inheemse beplanting. Dat is ook uitdrukkelijk het geval bij Oostduin en Arendsdorp, en die historische beplanting moet juist worden gerespecteerd en in stand gehouden.

De AVN is het er volstrekt mee eens dat het gebruik van deze historische buitenplaats in deze tijd anders is dan in het verleden. Dat komt bijvoorbeeld tot uiting in het toestaan van een kinderspeeltuin in het gebied. Bij welk plan dan ook er moet allereerst worden uitgegaan van de historie. Hoofddoel moet zijn de instandhouding van de twee buitenplaatsen, met voorzieningen voor hedendaags gebruik. Respect voor de historie moet voorop staan. Dat kan ook tot uitdrukking worden gebracht in het te voeren beheer. En dat zal beslist niet gaan ten koste van natuurwaarden die er in overvloed zijn. Als natuurvereniging is de AVN zich daarvan uiteraard bewust.

Het is de AVN opgevallen dat er in de plannen sprake is van de aanleg van meerdere extra bruggen, te weten twee stuks aan de Oostduinlaan en een aan het Goetlijfpad (waar een andere brug zou moeten verdwijnen). De eventuele nieuwe toegang tot Arendsdorp wordt uitdrukkelijk niet meegeteld in dit betoog, die is in behandeling bij de Wijkvereniging Benoordenhout.

Het voert te ver om in de aanbiedingsbrief uitvoerig te motiveren waarom dit geen goed plan is. Die bruggen zijn er echter nooit geweest, ze zijn niet nodig. Een ervan zou een volstrekt ongelegitimeerde ingreep op de historie zijn, een ervan leidt tot natuurvernietiging, een ervan is vanuit recreatie ongewenst.

Maar bovendien acht de AVN deze extra bruggen een zware aanslag op het beschikbare budget voor het beheer.

Zo zal daarentegen al veel geld nodig zijn voor beschoeiingen van singels en vijvers: door afkalving van oevers zijn al veel bomen in het water gezakt. In een brief, (19 december 2001 Wijkvereniging

Benoordenhout) is de gemeente daar reeds op gewezen. Ook het inboeten van veel laanbomen - daar moet studie naar worden gedaan - vergt zeer hoge kosten.

De AVN acht dat bruggenplan uit historische en tevens financiële overwegingen onverantwoord. We willen u dan ook verzoeken dit bruggenplan te schrappen.

De AVN wil graag op constructieve wijze en met kennis van zake meewerken aan het herstel van beide buitenplaatsen. De bij de AVN aanwezige gedetailleerde historische kennis zal U ten dienste worden gesteld. In gezamenlijk overleg zal binnen het toegestane budget veel goeds tot stand kunnen worden gebracht.

Bijlage

Commentaar van de Algemene Natuurvereniging voor 's-Gravenhage en omstreken (AVN)

Op het Ontwerp bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, toegestuurd door afdeling DSO van de gemeente den Haag, kenmerk DSO/2012.534 1.

Voorwoord

Achtereenvolgens zal commentaar worden geleverd op de Toekomstvisie, de Beheervisie en het Ontwerp Bestemmingsplan. Een integraal commentaar is niet mogelijk. Complicerende factor is dat los van deze documenten een uitwerking van de beheervisie werd aangeboden die weer niet geheel strookt met de beheervisie. Het is duidelijk dat verschillende interne afdelingen aan deze documenten hebben gewerkt waardoor zij niet altijd overeenstemmen. De leesbaarheid wordt daardoor zeer bemoeilijkt.

TOEKOMSTVISIE

Pt.2.1.1 p (= pagina) 7

Het 'Goetlijfpark' - in het beheerplan bunkerpark - heeft nimmer tot de heerlijkheid, niet landgoed, behoord

Pt. 2.2.2 p 11

De meeste entrees geen monumentaal karakter. Is daar dan een noodzaak voor?

Het gebied is een volwaardig groengebied. Hier zou hebben moeten staan 'het gebied is een historische buitenplaats en bovendien een groengebied'

Pt.2.2.5 p 13

Door de documenten heen wandelend krijgt de koepel de volgende namen: Theekoepel, Tuinkoepel, Paviljoen, Theehuis, Theehuisje, Torengedouw. Advies: 'de Koepel'.

Er staan geen 60 maar 75 monumentale bomen in het gebied.

Pt3.2.4 p 16

De Bomenverordening bestaat niet meer, is opgenomen in de APV

Pt.4.1.1 p 21

Het historische karakter is een van de meest in het oog springende en niet te onderschatten kwaliteiten van het gebied. Dat is geheel correct. Daarom moet het bestemmingsplan dat als een hoofddoel proberen na te streven. Op p 23 staat nogmaals dat herkenbaarheid van de historie van de landgoederen (het zijn buitenplaatsen) het uitgangspunt moet zijn en dat dit in concreto in de beheervisie is uitgewerkt. Heel juist maar in die uitwerking is dat maar heel gedeeltelijk tot verkeer gedaan. Bovendien zegt pt 4.1.2 p 23 wederom dat de recreatieve waarde het voornaamste doel is. Dat is dus in lijnrechte tegenspraak. Hoofddoel moet zijn de instandhouding van het historische karakter, nevensdoel is recreatie, in die volgorde en uiteraard niet te vergeten behoud van natuurwaarden, zij het met respect voor de historische beplanting.

Pt 4.1.1 p 21

Hier staat dat er een lindelaan aanwezig is 'die liep van de Oostduinlaan naar het voormalige huis'.

Dat is niet correct. Er is nimmer een verbinding geweest met de Oostduinlaan, het was ook geen laan maar een rij (driemaal) lindes die zich naast de voormalige vijver bevond. De middelste rij is omstreeks 1946 gekapt (vermoedelijk illegaal).

Plannen om hier een brug aan te leggen zijn historisch onjuist en volstrekt onnodig want ca 10 meter verder is een ingang.(zie ook pagina 32). Die brug staat elders weer niet in de plannen...

Onbekend is of het gestelde over een 'nieuwe laan'(pt.4.2. 1 p 25) over dezelfde laan en brug gaat.

Wat wordt bedoeld met 'parallel aan de huidige route'? Het is uiterst verwarrend, zeker omdat in het uitgewerkte beheerplan weer een andere brug vanaf de Oostduinlaan staat getekend. Tegenover kantoren. Er hoort hier geen brug te komen, verbreekt visueel de eenheid van de watergang, niet

historisch, niet nodig, te kostbaar en beter voor andere bestedingen te gebruiken, trekt hoogstens fietsers aan.

Ad 'langgerekte vijver': de oorspronkelijke naam is 'visvijver'.

Pt.4.1.5 p25

Men kan de speelplek moeilijk cultuurhistorische waarde toekennen.

Pt.4.2.1 p26

Wat wordt bedoeld met 'het creëren van een route langs de Wassenaarseweg en terrein serviceflat? Onduidelijk.

Pt.4.2.2. p.27

'Zichtlijn doorzetten vanaf korte deel oprijlaan naar de koepel'. Een zeer slecht plan: er staat daar een relict uit het verleden namelijk een taxushaag, dan ligt een aardig bruggetje, daarna een heel intiem gebiedje met magnolia's, vervolgens een grote treurbeuk en een historisch oude loofgang waarbinnen de tuin van de gravin. Om dat allemaal open te maken staat gelijk aan vernietiging. En waarom moet daar een 'zichtlijn' komen? Op welke gronden?

Bij nieuwbouw zal in samenhang met het omringende parklandschap nieuwe bosaanplant moeten plaatsvinden. Dat is zeer juist, alleen valt hier niet veel van terug te vinden in de beheervisie. Men moet zeker ook denken aan inboeten van lanen, waarvoor een studie moet worden gemaakt.

Pt.4.2.3 p 27

Het landgoed geeft weinig van haar geheimen prijs. Een fraaie zinsnede, maar als er al geheimen zijn dan is het nooit de bedoeling geweest die prijs te geven. De buitenplaats is doelbewust naar binnen gekeerd en in opzet moet dat zo blijven. Zie ook die merkwaardige zinsnede Pt 4.2.4 p29: 'vanaf de buitenzijde is geen goed beeld te krijgen van het landgoed'. Moet dat dan? Waarom? Op welke gronden? En wat is er mis mee als de twee buitenplaatsen onderling herkenbaar zijn? Dat is juist historisch correct. Waarom - zie verderop - 'moet het landgoed als één park worden ervaren? Uit al deze zinsneden blijkt dat men niet begrijpt wat de essentie is van dit gebied.

Pt.4.2.6p 30

'door niet inheemse beplanting weinig bijdraagt aan het landgoed' Deze zinsnede roept alleen maar vragen op. Is er dan iets mis met niet-inheemse beplanting? Rododendron is ook niet inheems.

Pt.4.2.7 p 32

Wat zijn 'informele toegangen'?

Water doortrekken en aparte entree. Zie ook commentaar over pagina 21. Niet alleen een uiterst kostbare ingreep maar ook volstrekt onnodig

Nieuwe ontsluiting aan de Wassenaarseweg. De wijkbewoners zijn daar massaal tegen en van de directie Arendsdorp hoeft het niet.

Pt 6

Algemeen

Wat hier staat is grotendeels achterhaald door nieuwe plannen. Waarom is dit dan hier opgenomen? P 43

'Geheel nieuwe ontsluiting aan de Wassenaarseweg'. 'De kwaliteit van de entree aan de Wassenaarseweg wordt verbeterd door de entree los te maken'. Welke verbeteringen zijn dat dan? Daarover is geen enkel voorstel te vinden. Misschien de voormalige toegangspoort herplaatsen? P 54

Op deze pagina staat een prent met een landhuis, suggererend dat dit huis in Oostduin of Arendsdorp heeft gestaan. Welnu het huis is gelegen in Arendsborg in Voorburg.

Een slordige vergissing...

BEHEER VISIE

Pt.2,2 p 11

Op Arendsdorp stond slechts een eenvoudige woning, geen landhuis. Men zou 'herenhuis' kunnen noemen.

Gebouw van de scouting stond er al veel langer en heette het Weckhuis

Pt. 2.6.2 p 14

Er staan geen iepen.. Een betere basis voor essen-iepen (zie je in de Biesbos, beken en rivierdalen op alluviale gronden) is volstrekt strijdig met de aanleg van een buitenplaats. Uit deze zinsnede spreekt een gebrek aan historisch besef. Een buitenplaats is zeer bewust aangelegd met beuk en eik als dominante boomsoort). Het streven moet er juist op gericht zijn gericht om de historische beplanting zoveel mogelijk in tact te laten of te herstellen. Met respect voor de natuur moet men er steeds bewust

van zijn dat een buitenplaats geen wild natuurbos is, het moet er juist ordentelijk uitzien. Op selectieve plaatsen kan men bijvoorbeeld een natuurvriendelijke oever aanleggen (is er nu al), of kan men condities scheppen voor stinzenplanten. Dood hout willekeurig laten liggen kan niet, wel op geselecteerde plaatsen waar het visueel niet het buitenplaatskarakter aantast.

Pt.2.7p 17

Gebruik als fietsroute inderdaad, vooral langs de Rietjes naar Florence. Gedogen, of beperken, of onmogelijk maken? Hoe is dat te realiseren?.

(Advies: bespreken met de Wijkvereniging)

Pt.2.8.2p 19

Het zinnetje 'In het beheer minder kerkenbaar worden' heeft een goede intentie maar is vrijblijvend. Welke conclusies worden hieraan verbonden en welke maatregelen staan voor ogen?

P3.4 p23

Voor Bomenverordening (2005 en niet 1995!) lees APV Er staan niet 60 maar 75 monumentale bomen

P3.5p25

De nieuwbouw dient beter geïntegreerd te zijn. Heel juist maar een inrichtingsplan of iets dergelijks ontbreekt terwijl dat juist een essentieel onderdeel moet zijn.

Pt.4.1p27

Hoofddoel Groenbeleidsplan. De geformuleerde hoofddoelen zijn grosso modo correct. Het beheerplan moet daar een afspiegeling van zijn.

Pt 4.2 p29

'Het gebied kent geen elementen waarover anekdotes bestaan 'Wat bedoelt men hiermee? Waar is die ijskelder?

'Bomen toevoegen aan de lijst van monumentale bomen'. Zal goed bedoeld zijn maar is per definitie onmogelijk: een individuele boom moet bijvoorbeeld minimaal 50 jaar oud zijn om monumentaal te kunnen zijn.

'Zichtassen koesteren'?

Pt 4.5 p30

Er zijn geen essen en iepen. Zie voorgaand commentaar

P32 dood hout rommelig: zie voorgaand commentaar

Pt. 4.6 p35

Geen informatieborden binnen het gebied, ten hoogste bij de ingang. Zie ook p 37 hierover.

Pt 4.7 p35

Gebied 'verboden voor honden' uitbreiden vraagt om problemen!

Pt5.1 p37

Iepenbostype zie voorgaand commentaar. Het antwoord is 'nee'.

'Aanvullen van lanen': wordt bedoeld inboeten? Goed idee, gebaseerd op historisch onderzoek weliswaar. Zie ook eerder commentaar hierop.

Plek aan het water? Wat wordt bedoeld?

Maken werkelijk historische tuin: een onbegrijpelijke zinsnede. Laat die tuin met rust. Er heeft in het verleden een boomgaardje achter gelegen; te overwegen valt dat terug te brengen als dat mogelijk is in verband met de nieuwbouw.

Pt5.3 p39

Paden verwijderen? Welke? Waarom? Op welke studie gebaseerd? Wat is er tegen vlier?

Geleidelijke omvorming naar Essen-Iepenbos. Zie voorgaand commentaar. Onacceptabel.

Pt 6.1 p41

'Dunning aan de hand van toekomstbomen'. 'Toekomstbomen geschikt hulpmiddel'. Zinnen die toelichting behoeven.

Waarom is een populier en een esdooi ongewenst?

Essen-Iepenbos. Zeer verwarrend om steeds weer in herhaling te vallen, en dus steeds weer hetzelfde commentaar toe moeten leveren. Hier is sprake van een buitenplaats! Geen essen-iepenbos, en dat moet het ook niet worden.

Pt.7

P48, zie ook commentaar elders: er is nimmer een Lindenlaan vanaf de Oostduinlaan naar het landhuis geweest, en het was ook geen laan. Zie herhaling p 50. Om tussen de twee rijen een heel simpel smal bospaadje aan te leggen kan natuurlijk.

P 52

Wat is de bedoeling van deze pagina? (vogelkers roze bloei? Wit)

P 54 Dit kan niet kloppen

P 55/57

Dit kan niet kloppen

P 58/60 Kaart niet geaccepteerd, dient ter discussie te worden gesteld.

NB In een nieuw toegezonden document staan bruggen dan weer hier dan weer daar. Wat juist is dan wel wat wordt voorgesteld is niet duidelijk. De AVN adviseert in ieder geval geen extra bruggen te maken noch bruggen te verplaatsen.

Bijlage 4

Lijst monumentale bomen klopt niet. Voor 50 lees 47, 18 stuks taxus staan er niet op.

BESTEMMINGSPLAN OOSTDUIN-ARENDSDORP, ontwerp

Hfdst.5 p 60

Niet akkoord met doortrekken water en aparte entrees

Hfdst.7

P93

De boomgaard werd niet opgenomen in de tekst

Herstel van de status van de oprijlaan: geen voorstel gezien

Tuintje achter flat Arendsdorp: hierop werd geen antwoord gegeven, wel dat het onder de bestemming 'bos' valt. Dat is niet logisch, dan zou de tuin van de Rietjes ook onder 'bos' moeten vallen. Hetgeen uiteraard niet is gewenst.

Reactie van het college

Het college merkt op dat het overgrote deel van de zienswijze is gericht op de eerder vastgestelde toekomst en beheervisie Oostduin – Arendsdorp. Op beide documenten heeft voorafgaande aan de vaststelling in 2009 inspraak plaats gevonden (zie RIS162714_3-APR-2009) waarbij bovendien drie informatie avonden zijn georganiseerd.

Het standpunt van de gemeente naar aanleiding van eerder ingebrachte reacties op deze toekomst en beheervisie Oostduin – Arendsdorp dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Van de overige, de ruimtelijke relevante punten, is het college het na volgende van mening.

Opname van bruggen in het bestemmingsplan

Adressant stelt dat niet alle bruggen in het bestemmingsplan zijn opgenomen onder Pt 4.1.1 p 21 en p 32 van de toekomstvisie. Van belang is onderscheid in een entree ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer. De bruggen ten behoeve van langzaam verkeer zijn niet ingetekend op de digitale verbeelding (plankaart) maar beschreven in de planregels zie artikel 17 water lid 1 onder h.

Doortrekken zichtlijn gevolgen voor aanwezige fauna

Adressant stelt dat het doortrekken van de zichtlijn naar de theekoepel leidt tot het verwijderen van aanwezige fauna. De zichtlijn blijkt uit artikel 14 van de verordening ruimte van de Provincie Zuid-Holland (zie toelichting 3.2.2 Provinciaal beleid) en uit de toekomst- en beheervisie. De zichtlijn is op de verbeelding aangeduid met de functie aanduiding cultuurhistorische waarden (cw) en heeft betrekking op het bouwen en gebruik van de gronden gelegen binnen deze zichtlijn. De functie aanduiding en daarmee ook het bestemmingsplan regelt niets over eventueel binnen de zichtlijn aanwezige fauna. Uit de beheervisie blijkt verder onderhoud en herstel van het landgoed.

Lijst monumentale bomen

Adressant wijst op een onjuiste bijlage vier lijst monumentale bomen. Voor 50 lees 47, 18 stuks taxus staan er niet op. Het college heeft de monumentale bomen opnieuw geïnventariseerd. In het bestemmingsplan gebied staan 78 monumentale bomen op particuliere gronden.

Het betreft de volgende bomen: 18 Taxussen in 4 boomgroepen aan de Wassenaarseweg 76; 50 Beuken aan de oprijlaan van Oostduin (ingang Wassenaarseweg); 5 Zomereiken in een boomgroep op landgoed Oostduin; en 2 Gewone esdoorns, 1 Rode beuk en 2 Zomereiken op landgoed Oostduin. Op de officiële lijst van 2006 (die wordt herzien in 2012) staan nog 50 beuken op de oprijlaan van Oostduin. Op dit moment is geen ander officieel besluit of ontheffing verleend.

Voorstel:

In de toelichting hoofdstuk 4.7 Groen onder kopje bomenverordening Den Haag zal deze inventarisatie worden aangepast. Bijlage vier lijst monumentale bomen zal worden verwijderd (zie staat van wijzigingen).

Doortrekken water en aparte entrees

Adressant is niet akkoord met de tekst uit de toelichting inzake water en aparte entrees Oostduin zoals vermeld in 5.2.1 op bladzijde 60 maar onderbouwd dit niet met argumentatie / bezwaren. Het niet juridisch bindende deel van de toelichting is voor het complex Oostduin ook niet doorvertaald naar de digitale verbeelding en planregels waardoor hieraan geen planologische wijzigingen ontstaan ten opzichte van de oude planologische regeling.

Adressant wijst op een aantal niet verwerkte reacties uit het Bro overleg op blz. 93 van de toelichting van het bestemmingsplan.

- De boomgaard werd niet opgenomen in de tekst onder hoofdstuk 5.2.1, blz 9
De boomgaard is wel verwerkt in de tekst zie toevoeging “, waar vroeger een boomgaard stond, zie hoofdstuk 5.2 onder kopje relatie tot het landgoed op blz 61 van de toelichting.
- Herstel van de status van de oprijlaan: geen voorstel gezien
Zie beantwoording van het college hoofdstuk 7.2 overleg bewoners- en maatschappelijke instanties bij het Bro overleg (reactie 23). Verder herstel is gekoppeld aan verplaatsing van de huidige entree zie ook beantwoording bij “verplaatsing entree Arendsdorp” (thema zes).
- Tuintje achter flat Arendsdorp: hierop werd geen antwoord gegeven, wel dat het onder de bestemming “Bos” valt. Dat is niet logisch, dan zou de tuin van de Rietjes ook onder “bos” moeten vallen. Hetgeen uiteraard niet is gewenst.

Zie beantwoording van het college in hoofdstuk 7.2 overleg bewoners- en maatschappelijke instanties bij het Bro overleg (reactie 23). De historische tuinmuren zijn in de bestemmingsomschrijving “Bos” opgenomen. De tuin van de Rietjes heeft een rechtstreekse relatie met het huis de Rietjes waarop een gemengde bestemming (GD) rust. Zie ook toelichting op de regels bladzijde 77 onder artikel 5 Gemengd en artikel 12 Tuin.

Ra 2012.110*!

_____ heeft een standaard zienswijze (*) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Geachte Raad, Hopelijk ziet u het belang in van een mooi groen park bij het mooie Benoordenhout. Dit park, zonder ijzige wind, veroorzaakt door weer, een hoog gebouw en met aantrekkelijk groen bij benadering maakt het Benoordenhout een aantrekkelijke vestigingsplaats. Dit is goed voor Den Haag. Dus geen grote bouwwerken.

Reactie van het college

Voor het standaard deel (*) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema’s. Verder wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Mevrouw Kleikamp-van Leeuwen heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Naast het bijgevoegde standaard bezwaarschrift dat ik geheel onderschrijf, wil ik mijn bezweren hieronder op een wat persoonlijker manier weergeven.

De Haagse gemeente politiek en ook landelijk beleid hebben de bescherming van een landgoed als Arendsdorp-Oostduin goed gewaarborgd, lijkt het.

Toch trekken de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en wethouder Norder zich daar weinig van aan.

“Alles van waarde is weerloos”, vandaar de bescherming door de overheid, Beschermd stadsgezicht, Ecologische zone

Hier is in het verleden over nagedacht door de politiek en beleidsmakers. Er zijn zaken die zoveel cultuur historische en natuurlijke waarde hebben dat daar heel zorgvuldig mee omgesprongen moet worden.

Men gaat niet zomaar een leeg vlakje van een Mondriaan vol schilderen evenmin moet je bouwen op een historisch landgoed.

Als er al gebouwd is en er hierdoor verworven rechten zijn, moet de overheid de kern van haar beleid handhaven en dus uiterst voorzichtig en streng zijn bij het maken van een nieuw bestemmingsplan, en dus in elk geval geen verruiming toestaan.

Bij Arendsdorp wordt er door middel van de “wijzigingsbevoegdheid “en de verandering van de bestemming ‘wonen voor ouderen” in “wonen”, in het nieuwe bestemmingsplan teveel ruimte voor project-ontwikkeling gegeven.

Hierbij dreigt een historisch landgoed nog meer schade op te lopen dan ‘t nu al heeft. Dit is heel triest voor de bezoekers en omwonenden en in zekere zin ook schokkend voor de Haagse Gemeenteraad, die een conserverend beleid maakt, terwijl de Dienst Stedelijke Ontwikkeling alleen de term “conserverend” overneemt maar zich van de inhoud en achterliggende visie nauwelijks bewust lijkt te zijn.

Arendsdorp-Oostduin verder, ruimer, bestemmen t.b.v. project ontwikkeling is niet alleen erg dom, maar ook kapitaal vernietiging want niet alleen bouwprojecten hebben waarde voor de stad en haar inwoners, vooral ook het groen en dan ook zo’n mooi Park met oude bomen.

Een landgoed is geen een hondenuitlaat plek of een speeltuintje,.

Het is meer zoiets als een schilderij

Als het een beetje beschadigd is moet je ‘t restaureren en in ere herstellen.

Zoiets krijg je als het weg is nooit meer terug.”

Reactie van het college

Voor het standaard deel (*) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema’s. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Op grond van het hierna volgende teken ik bezwaar aan tegen het ontwerp bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp.

Algemeen: kritieke grens dreigt te worden overschreden

Het historische landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied binnen onze stad, van het soort waarmee Den Haag zich terecht profileert als “groene wereldstad aan zee”. Het landgoed is wegens zijn hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht Ook in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota’s wordt het landgoed aangewezen als waardevol groen-, natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone in Den Haag. Volgens dit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid had het gebied in het verleden nooit bebouwd mogen worden met de grootschalige gebouwen die er nu staan.

De toelichting bij het concept-bestemmingsplan concludeert terecht:

“Eén van de meest in het oog springende kwaliteiten van het gebied is het historische karakter van het landgoed.

Daarnaast is het een bijzonder natuurgebied tussen de omringende bebouwing. Door bebouwing, soms van zeer forse schaal, is het landgoed steeds verder verkleind waardoor een kritieke grens is bereikt.” (blz. 16)

Het probleem is echter dat het ontwerp-bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt waardoor de genoemde kritieke grens ruimschoots wordt overschreden. De dreiging van voortgaande, steeds grootschaliger bebouwing moet worden gestuit.

Aantasting park door wijzigingsbevoegdheid nieuwbouw serviceflat Arendsdorp

In het voorliggende bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven voor nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot maar liefst 155% van het huidige volume, waarbij bouwhoogtes van 30 en 40 meter mogelijk worden.

Door deze nieuwbouw zal park Arendsdorp, ook door de in dit park niet passende bouwhoogte, verder en onherstelbaar worden aangetast. Hetzelfde geldt voor de nieuwe entree, die de nu nog fraaie groenstrook langs de Wassenaarseweg ernstig zal aantasten. Deze aantastingen moeten worden voorkomen.

Wijziging huidige bestemming “wonen voor ouderen” van serviceflat Arendsdorp in “wonen” ongewenst

Door de wijziging van de bestemming van de serviceflat Arendsdorp zal de nieuwbouw ook gebruikt kunnen gaan worden voor commerciële verhuur en verkoop aan anderen dan ouderen. Van de oorspronkelijke doelstelling van de serviceflat blijft dan niets meer over. Het park wordt daarmee opgeofferd aan projectontwikkelaars met commercieel winstoogmerk.

En dat terwijl in hetzelfde park twee grote kantoren blijvend leegstaan, namelijk het voormalig Shellgebouw aan de Floris Grijpstraat en het ABB-Lummusgebouw aan de Oostduinlaan. Het gaat daarbij om 50.000 m² vloeroppervlak, bijna tweemaal zoveel als de beoogde nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp. Die lege kantoorruimte zou zonder moeite (zoals ook elders in De Haag is gebleken) kunnen worden aangewend voor de ruimtebehoefte van serviceflat Arendsdorp. Het is onaanvaardbaar het landgoed Oostduin-Arendsdorp verder op te offeren aan nieuwe grootschalige bebouwing terwijl twee grote gebouwen in hetzelfde park blijven leegstaan.

Uitbreiding verzorgingshuis Oostduin onwenselijk

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verder de toezegging gedaan dat het verzorgingshuis Oostduin (Florence) in hetzelfde park desgewenst in de toekomst eveneens mag uitbreiden en wel tot 129% van het huidige volume. Ik maak tegen deze toezegging bezwaar. Door een dergelijke uitbreiding zal het park verder dichtslippen, ook in de hoogte.

Precedentwerking uitbreidingen naar kantoren moet worden voorkomen

Bovendien zal er van de aanzienlijke uitbreiding van serviceflat Arendsdorp (155% van het huidige volume) en de mogelijke uitbreiding van verzorgingshuis Oostduin (129%) een onwenselijke precedentwerking uitgaan naar de twee leegstaande kantoren in het park.

Door de eigenaren van die toch al grote en hoge kantoor gebouwen zal in geval van nieuwbouw mogelijk eveneens een forse volumevergroting worden geclaimd. Park Arendsdorp zal dan geheel verdwijnen achter hoge gebouwen en het karakter van een binnentuin krijgen.

Samenvattend ben ik van oordeel dat de gemeente met dit ontwerp-bestemmingsplan ten onrechte een vrijbrief geeft voor verdere aantasting van landgoed Oostduin Arendsdorp. En dat terwijl in de toelichting wordt geconstateerd dat een kritieke grens nu al is bereikt. Het ontwerp-bestemmingsplan leidt niet tot een verbetering, maar juist tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Van het Haagse gemeentebestuur zou voor dit kwetsbare landgoed daarentegen een strikter en wérkelijk conserverend beleid mogen worden verwacht!”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), “bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie), Leegstand kantoren als alternatieve locatie (thema acht), “andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.” (thema negen) en “Precedentwerking nieuwbouw Arendsdorp” (thema tien). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij ontvangt u mijn bezwaren ten aanzien van het concept-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp.

1. Ondergetekende is het oneens met de bestemmingsomschrijving Wonen-3 in artikel 20 van de Regels omdat daar de specifieke omschrijving “Tehuis voor bejaarden” vervangen is door “Wonen” zonder enige verdere differentiatie. Hiermee wordt voorbij gegaan aan het feit dat de grond indertijd om niet is geschonken aan de Stichting Arendsdorp met de specifieke bedoeling daar een tehuis voor bejaarden met zorg en verpleging op te richten.
2. In het beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015” wordt op blz 71 gesteld: De natuurwaarde van beide landgoederen is vanwege de inrichting en het hedendaagse, zeer intensieve recreatieve gebruik, onder druk komen te staan. Met de voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak met meer dan 50% komt de natuurwaarde van het landgoed nog meer onder druk te staan.
3. Er is veel leegstand van klassieke kantoorpanden in het Benoordenhout. Deze panden voldoen niet meer aan de huidige eisen van kantoren, maar kunnen, na verbouwing, nog zeer bruikbaar zijn met een andere bestemming. Ondergetekende is van mening dat de gemeente met de initiatiefnemer beter moet nagaan of Arendsdorp in de leegstaande kantoorpanden op het terrein van het landgoed gehuisvest kan worden.

Voor de duidelijkheid wil ik benadrukken dat ik geen bezwaar maak tegen de uitbreiding van de capaciteit van Arendsdorp als zodanig. Ik maak bezwaar tegen het voorgestelde plan voor de nieuwbouw van de serviceflat Arendsdorp, aangezien hierdoor de natuurwaarde en het historisch karakter van het landgoed Arendsdorp nodeloos worden aangetast.

Ondergetekende verzoekt de raad dan ook dit bestemmingsplan te wijzigen door het opnemen van de volgende aanpassingen de bestemmingomschrijving blijft ‘Wonen voor Senioren’ en het bruto bebouwde oppervlak op het landgoed Arendsdorp wordt niet vergroot.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar tehuis voor bejaarden” (thema drie), “strijd met beleidsplan Groen kleurt de stad 2005-2015” (thema twee), “leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht) en “wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp (thema vier). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.144**!

_____ heeft een standaard zienswijze (**) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Ondergetekende mist in het bestemmingsplan enige vorm van zekerheid over de hoogtes van de nieuwbouw van Arendsdorp. In het plan mogen dakvlakken worden opgericht met een hoogte van 30 m aan de kant van de Wassenaarseweg en 35 en 40 meter hoogte aan de kant van het park. De grootte van de onderscheidene dakvlakken is echter niet vastgelegd en derhalve lijkt het mogelijk dat 99,99% van het dakoppervlak een hoogte van 40 meter krijgt. Ondergetekende achter dat niet aanvaardbaar. Het dakoppervlak mag zeker niet boven de bomen uitkomen!

Concluderend kan worden gesteld dat ik bezwaar heb tegen de nieuwbouw voor de serviceflat Arendsdorp zoals dit in het bestemmingsplan Oostduin/Arendsdorp is opgenomen, aangezien hierdoor het historisch karakter van het landgoed Arendsdorp ernstig wordt aangetast. Ik verzoek uw raad dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen dan nadat met mijn gronden is rekening gehouden en er een degelijk onderzoek is gedaan de gang van zaken rond dit bouwproject. Het is nl. opvallend hoe gemakkelijk de Stichting Arendsdorp gehoor heeft gekregen bij de gemeente tegens alle (ook gemeentelijke) principes in met betrekking tot de bescherming van dit unieke park. Als burger krijgt men de stellige indruk dat dit mede het resultaat is van bedenkelijke innige banden van de stichting Arendsdorp en de projectontwikkelaar Tettero, met de gemeentepolitiek en met het Gemeentelijk apparaat.”

Reactie van het college

Voor het standaard deel (**) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Verder wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij "Onzekerheid over hoogten nieuwbouw Arendsdorp" (thema vijf). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.147

heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

"Via deze brief wil ik mijn zienswijze kenbaar maken over het ontwerp Bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp. Ik wil u vragen bij uw Raadsvergadering dit najaar over dit onderwerp in gedachte te hebben hoe u zelf dit gebied in uw beleidsplannen kenmerkt, t.w. een 'waardevol groen- natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone' van Den Haag.

Er zijn twee punten waarvoor ik uw aandacht wil vragen:

- 1) het stoppen van de stelselmatige aantasting van het park/landgoed Oostduin-Arendsdorp.
- 2) het voorkomen van de aantasting van de karakteristieke groenstrook aan de Wassenaarseweg.

Ad 1. Helaas moet anno 2012 geconstateerd worden dat het park/landgoed Oostduin-Arendsdorp de afgelopen 40 jaar stelselmatig is verminkt. Korte termijn beslissingen van de Gemeente ten gunste van ongeduldige bedrijven of projectontwikkelaars hebben ertoe geleid dat, op verschillende locaties in het park, grote hoogbouw is gerealiseerd. Hoogbouw, dat nu voor een groot deel verlaten is door de oorspronkelijke opdrachtgevers en nu voor een deel leeg staat. Zonde. Zeker in dit decennium van overcapaciteit en grote leegstand in zowel de buurt als de stad. Het opnieuw verlenen van toestemming om nog weer grotere bebouwing toe te laten, zou een grote vergissing zijn.

Ad 2. Punt van zorg bij veel wijkbewoners is toestemmingsverlening van een nieuwe op- en afrit (inclusief invoegstroken) aan de Wassenaarseweg. Dit zal een directe en onherstelbare aantasting van het laankarakter en bomenrij aan de Wassenaarseweg betekenen. En een onderbreking van de fraaie en karakteristieke zichtlijn vanaf de Koningskade/Raamweg tot aan de Paschaliskerk bij de Neuhuyskade. Het visitekaartje van de wijk Benoordenhout als men vanuit de stad of snelweg de wijk in rijdt. Niet voor niets aangemerkt als beschermd stadsgezicht. Bijgevoegd twee foto's van deze zichtlijn die dan op ernstige wijze onherstelbaar aangetast wordt.

Laat u niet verleiden door de woorden in het wijzigingsplan dat via de wijzigingsbevoegdheid een deel van het groen-oppervlak wordt 'teruggegeven' aan het park. Dit is een koekje van eigen deeg. Ik heb nog nooit gezien dat met nieuwbouw direct in een park, het park hierop vooruit gaat. De 'terug te geven' groenstrook bestaat nu uit een straatje en wat parkeerplaatsen. Dit deel zal ongetwijfeld zorgvuldig worden omgespit en beplant met een paar nieuwe boompjes en grasveldje. Maar dit zal nooit echt park worden van dezelfde natuurlijke kwaliteit. Zeker niet als pal daarnaast nieuwbouw komt van wel 40 meter hoog. En wat is hiervoor de 'compensatie': kap van een oppervlakte zo groot als een half voetbalveld. Midden uit een oorspronkelijk stuk bos en pal naast historisch erfgoed (het opzichtershuisje 'De Rietjes'). Met een ontsluitingsweg van 7.20 m breed naar de Wassenaarseweg. Onfatsoenlijk dat men hier durft te spreken van het 'teruggeven' van groen aan het park.

Ik wens u sterkte met uw Raadsvergadering en hoop dat u op verstandige wijze naar deze thematiek zult kijken. En een halt toeroept aan de voortzetting van de verdere destructie van het landgoed Oostduin/Arendsdorp."

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij "Landgoed-Arendsdorp is een uniek groengebied" (thema één), "Verplaatsing entree Arendsdorp" (thema zes) en "Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp" (thema vier). Voorts merkt het college op. Het huidige bestemmingsvlak Wonen – 3 (W3) heeft een oppervlakte van 9770 m². Hiervan bedraagt het huidige bebouwd oppervlakte 3300 m² en bijbehorend verhard terrein 2500 m² (in totaal 5800 m²). Het bebouwd oppervlakte zal in de nieuwe situatie wat worden vergroot omdat het nieuwe bouwvlak in de nieuwe situatie maximaal 6500 m² bedraagt waarvan 60% (3900 m²) bebouwd oppervlakte.

Het overige deel behoudens entree / toegang wordt door half- of verdiept parkeren onverhard teruggegeven aan het landgoed. Er is hierdoor anders dan adressant stelt sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie door de afname van verhard terrein en door teruggave van groen aan het park.

Ra 2012.166 & Ra 2012.257

namens de Werkgroep

Nassaubuurt

De Werkgroep Nassaubuurt heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“De Werkgroep Nassaubuurt heeft ernstig bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin - Arendsdorp.

Het historische Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied binnen onze stad, van het soort waarmee Den Haag zich terecht profiteert als ‘wereldstad aan zee’. Het landgoed is wegens zijn hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Ook in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota’s wordt het landgoed aangewezen als waardevol groen- natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone in Den Haag.

Volgens dit rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid had het gebied in het verleden nooit bebouwd mogen worden met de grootschalige gebouwen die er nu staan. Maar in ieder geval moet dat proces van grootschalige bebouwing thans een halt worden toegeeroepen. De hoofdpunten van ons bezwaar zijn de volgende.

Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven voor nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot maar liefst 155 % van het huidige volume, waarbij bouwhoogtes van 30 en 40 meter mogelijk worden. Wij hebben de volgende bezwaren daartegen.

A. De mogelijk te maken nieuwbouw zal door zijn massaliteit en bouwhoogte het landgoed Oostduin-Arendsdorp ‘doodschalen’. De bouwhoogte van 30 à 40 meter zal ver uitsteken boven de boomgrens. Door de nieuwbouw zal het landgoed verder en onherstelbaar worden aangetast.

B. Ook de nu nog fraaie groenstrook langs de Wassenaarseweg zal worden aangetast, zeker als nieuwe uitrit vanaf de nieuwbouw naar die weg wordt mogelijk gemaakt. Dit deel van de Wassenaarseweg maakt deel uit van het ensemble Jozef Israëlsaan, - plein en Wassenaarseweg, dat is ontworpen door Berlage..

C. Er staan thans - in hetzelfde park - twee grote kantoren blijvend geheel resp. gedeeltelijk leeg. Het voormalig Shellgebouw aan de Floris Grijpstraat (15.000 m2 bvo) staat geheel leeg. Het Lummusgebouw aan de Oostduinlaan (35.000 m2 bvo) staat tenminste voor de helft leeg en voor de andere helft dreigt leegstand. Het gaat daarbij alles bij elkaar dus om 50.000 m2 bvo, bijna tweemaal zoveel als de beoogde nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp. Die lege resp. leegkomende kantoorruimte zou zonder moeite kunnen worden aangewend voor de ruimtebehoefte van serviceflat Arendsdorp. Er zijn in Den Haag en Rijswijk meerdere voorbeelden van geslaagde herbestemming, zoals de Churchilltorens in Rijswijk en het vml. Kantongerecht en Ennia-gebouw in Den Haag (zie de bijlagen bij deze brief). Het is onaanvaardbaar om landgoed Oostduin-Arendsdorp verder op te offeren door nieuwe grootschalige bebouwing terwijl bestaande grote gebouwen in hetzelfde park blijvend leegstaan resp. komen te staan.

Er is steeds van uitgegaan dat herbestemming naar appartementen geen optie zou zijn. Echter, de uitkomst van een door ons gedane studie met in dit geval het Lummusgebouw (alleen de hoogbouw, dus nog zonder de dwarsvleugel) als onderlegger, is positief en hoopgevend. Door zijn heldere constructie, structuur en eenvoudige plattegrond is het heel goed mogelijk om de 15 kantoortvloeren zonder al te veel problemen om te bouwen tot appartementen. De kantoortoren biedt ruimte aan 120 tot 150 appartementen, variërend van 90 à 100 tot 150 m2 met grote buitenruimtes en met een ideale zonligging, binnen de structuur van het gebouw.

De bestaande dakopbouw is een goede locatie voor restaurant, keuken en recreatieluimte. De benodigde bergingen en dienstruimten kunnen eenvoudig worden gesitueerd op de begane grond. Er is daar tevens ruimte voor een fitness studio inclusief fysiotherapie en zwembad. Ook is het denkbaar de dwarsvleugel van het gebouw daarvoor te gebruiken (daar bevindt zich thans reeds een restaurant met keuken en terras).

Een halfverdiepte parkeergarage is er al en krijgen wij cadeau!

Een snelle rekensom leert ons dat slopen van het bestaand serviceflat Arendsdorp, het nieuwbouwen van 28.000 m² bvo plus het realiseren van een verdiepte parkeergarage aanmerkelijk duurder zal zijn dan het renoveren van het Lummusgebouw.

Deze studie toont o.i. aan dat het alleszins de moeite waard is om dit onderzoek en dit ontwerp op professionele wijze voort te zetten. Hetzelfde geldt overigens voor het leegstaande voormalig Shell-gebouw aan de Floris Grijpstraat.

Het wel gehoorde tegenargument dat de gemeente geen middelen heeft om herbestemming te bevorderen is niet waar. De gemeente heeft voldoende juridische instrumenten om herbestemming te stimuleren. Dat blijkt onder meer uit de praktijk in de gemeente Amsterdam, waar dergelijke instrumenten worden ingezet.

D. Bovendien zal er van de aanzienlijke uitbreiding van serviceflat Arendsdorp (155% van het huidige volume) en de toe te zeggen uitbreiding van verzorgingshuis Oostduin (129%) een onwenselijke precedentwerking uitgaan naar de twee leegstaande kantoren in het park. Door de eigenaren van die toch al grote en hoge kantoorgebouwen zal in het niet onwaarschijnlijke geval van nieuwbouw eveneens een forse volumevergroting worden geclaimd. Landgoed Oostduin-Arendsdorp zal dan geheel verdwijnen achter hoge gebouwen en het karakter van een binnentuintje krijgen.

E. De mogelijkheid van nieuwbouw tot 155% van het huidige volume voor serviceflat Arendsdorp berust niet op een streven naar een goede ruimtelijke ordening van Oostduin-Arendsdorp maar is uitsluitend ingegeven door de wens om de huidige eigenaar, de Stichting Arendsdorp, van een faillissement te redden. Wij vinden het onaanvaardbaar dat op deze manier Park Arendsdorp - dat van ons allemaal is - wordt opgeofferd aan de financiële belangen van een enkele private partij.

F. De huidige bestemming “wonen voor ouderen” van serviceflat Arendsdorp wordt gewijzigd in “wonen”.

De Stichting Arendsdorp wil het bestaande serviceflat verkopen aan bouwonderneming Tettero die het gebouw na 10 jaar mag uitpanden (zie pg. 109 van de toelichting). De nieuwbouw zal gebruikt gaan worden voor commerciële verhuur en verkoop aan anderen dan ouderen, los van zorg en service. Het landgoed wordt opgeofferd aan een projectontwikkelaar met commercieel winstoogmerk. De Stichting verspeelt daarmee zijn recht op deze plek in het Landgoed, een plek die haar door (de rechtsopvolger) van [REDACTED] om niet is geschonken met als doel de zorg voor ouderen.

De wijziging van de bestemming naar “wonen” is dan ook onaanvaardbaar.

G. Indien de bestemming onverhoopt toch wordt gewijzigd van “wonen voor ouderen” in “wonen” en de nieuwbouw zal gaan worden gebruikt voor commerciële verhuur en verkoop aan, los van zorg en service, dan is er in ieder geval geen enkele reden voor nieuwbouw met een groter volume dan thans.

Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt op pg. 62 t/m 64 de toezegging gedaan dat het verzorgingshuis Oostduin (Florence) in hetzelfde park desgewenst in de toekomst eveneens mag uitbreiden en wel tot 129 % van het huidige volume. Deze passage is een bestuurlijke toezegging die wij volstrekt prematuur en ook overigens ongewenst vinden. Park Arendsdorp zal bij realisatie een dergelijke nieuwbouw nog verder dichtslippen dan nu al het geval is, ook in de hoogte.

Samenvattend zijn wij van oordeel dat de gemeente met dit bestemmingsplan een vrijbrief geeft voor verdere aantasting van landgoed Oostduin-Arendsdorp.

2 DE PLAN VOORSCHRIFTEN, PLANKAART EN TOELICHTING

Hieronder wordt uitgegaan van de nieuwe artikelnummering, zo nodig met vermelding van de oude. Serviceflat Arendsdorp (artikel 20, oud: 19)

Het betoog van de gemeente (pg. 113) dat een zorg en/of servicebestemming, conform het vigerend plan, hier 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 ‘Specificaties van bestemmingen’). Dat een bestemmingsplan op grond van art. 3.1.2 Bro slechts regels kan bevatten omtrent sociale huur, etc. is evenmin een valabel argument, omdat een service-flat voor ouderen fysiek verschilt van andere gebouwen, hetgeen niet gezegd kan worden van een gebouw dat sociaal verhuurd wordt: dit betreft slechts een wijze van verhuur.

In artikel 20.1 zal als bestemmingsomschrijving dan ook moeten worden opgenomen:

“wonen ten behoeve van ouderen met service” of een andere omschrijving van die strekking.

Verzorgingshuis Oostduin

Met verwijzing naar het Algemeen deel hierboven over de toezegging in de toelichting inzake nieuwbouw tot 129% van het huidig volume, waartegen wij bezwaar hebben (zie het Algemeen deel) menen wij dat ingeval van nieuwbouw, het gedeelte van het huidige bestemmingsvlak waarop het (oorspronkelijke) mortuarium staat, niet bij de nieuwbouw betrokken mag worden. Dit gedeelte is door zijn zeer bescheiden bebouwing feitelijk immers een deel van het park.

Aan- en bijgebouwen.

Anders dan in de toelichting op pg. 106 wordt vermeld, 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, waaronder Oostduin-Arendsdorp. In de onlangs vastgestelde Beheersverordening Benoordenhout N.O. is om die reden dan ook geen regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen. Deze lijn moet ook worden gevolgd in dit bestemmingsplan. Ter toelichting diene het volgende.

De laatste jaren is de regeling voor het bebouwen van tuinen in de Haagse bestemmingsplannen steeds ruimer geworden. Daarbij beroept de wethouder zich om, op bovengenoemde wettelijke vergunningvrijdom. De regeling in bestemmingsplannen is vaak zelfs ruimer dan die toch al zeer ruime wettelijke regeling.

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 eigenkeuzes 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.

Schuine kappen

De huidige schuine kappen op woningen zijn ook in dit plangebied kenmerkend voor het aanzien van de wijk en moeten dus - met beroep ook op de aanwijzing als Rijksbeschermd stadsgezicht - verplicht worden gesteld zoals dat ook in de onlangs vastgestelde Beheersverordening Benoordenhout N-O is gebeurd. In artikel 18 (oud: 17). 2.1 c en d (Wonen-1 = villa’s Oostduinlaan etc.) is een kapverdieping verplicht gesteld, maar in artikel 19 (oud: 18).2.1 (Wonen-2 = villa van Hoogenhoucklaan etc.) en artikel 5 (de ‘Rietjes’) is dat nagelaten, terwijl schuine daken aldaar minstens even beeldbepalend zijn. Dit moet alsnog gebeuren. Het voorschrijven van een goot- en nokhoogte is in dit kader niet voldoende omdat daarbij ook penthouses mogelijk zijn. Overigens nemen wij aan dat een “kapverdieping” als bedoeld in artikel 1.55 is voorzien van schuine dakschilden. In het artikel of de toelichting zou dit verduidelijkt moeten worden.

Een- en meergezinswoningen

De een- en meergezinswoningen in het plangebied krijgen alle de bestemming “wonen” waardoor splitsing van eengezinswoningen vrijelijk mogelijk wordt. Bij de recente vaststelling van de Beheersverordening is in de raad uitvoering stilgestaan bij dit punt. Erkend werd het belang van bescherming van de voorraad eengezinswoningen in het Benoordenhout (waar de woningvoorraad overigens al voor 68% uit appartementen bestaat). Om die reden is in de beheersverordening bij het artikel “Algemene gebruiksregels” een verbod opgenomen om eengezinswoningen te gebruiken als meergezinswoning (artikel 24 b), met ontheffingsmogelijkheid van dat verbod in bepaalde uitzonderingsgevallen (artikel 25.2 b). Wij vinden dat die regeling nog 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). Dit kan met in achtneming van de SVBP2008 door (sub)specificatie van de hoofdbestemming Wonen. De in de gemeentelijke reactie bij artikel 18 (oud: 17) op pg. 111 genoemde Nota Kamerbewoning heeft niets met dit onderwerp te maken. Die Nota beoogde primair het vergunningbeleid voor kamerverhuur (na de stop van 1993) te verruimen en te zorgen voor adequate regels ter zake. Uit de Nota blijkt nergens dat de voorraad eengezinshuizen in het Benoordenhout niet meer planologisch zou mogen worden beschermd. In de lijst van geschikte wijken voor kamerbewoning op pg. 4 van de Nota komt het Benoordenhout overigens ook niet voor.

In- en uitritten.

In de voorschriften wordt kwistig gestrooid met in- en uitritten voor gemotoriseerd verkeer. Op grond van artikel 17.2 (oud: 16) (water) resp. 4.3 (bos) mogen er naar de Wassenaarseweg 2 bruggen en 2 vaste oeververbindingen komen, ieder met een in- en uitwijkmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer. Dit betekent een verdubbeling van het aantal in/uitritten aan de Wassenaarseweg, waar thans slechts twee bruggen voor gemotoriseerd verkeer aanwezig zijn. Dit is ongewenst, niet alleen verkeerskundig maar ook landschappelijk in verband met de gevolgen voor de nu nog zeer fraaie bomenrijen langs dit deel van de Wassenaarseweg, een te beschermen stadsgezicht waar dagelijks o.m. duizenden verkeersdeelnemers van kunnen genieten.

Overig

- Artikel 1.33 (oud: 1.30) (waarde cultuurhistorie): de reactie van de gemeente gaat voorbij aan ons commentaar. Nog steeds is onduidelijk waarom de achterzijde van gebouwen niet hieronder valt.
- Artikel 4.2.d (reclameobjecten in bos): dat deze objecten hier volgens de gemeentelijke reactie niet zijn toegestaan is prima, maar valt helaas niet af te leiden uit de tekst van deze bepaling.
- Artikel 27.1a (oud: 26.3 f) (afwijking goothoogte etc. met 10%) en 27.1 b (geringe afwijking bouwvlakken etc. met max. 3 m): deze afwijkingsmogelijkheden zijn te ruim en in strijd met de rechtszekerheid. In het vigerend bestemmingsplan Benoordenhout zijn dit soort geringe afwijkingen gemaximeerd tot 1 meter (artikel 3.3 c). Ook in de Beheersverordening Benoordenhout N-O zijn geringe afwijkingen van bouwregels mogelijk met maximaal 1 meter (artikel 25.1 c)."

Reactie van het college

Onder punt 1 Algemeen wordt verwezen naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één).

Onder punt 1 Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp onder A, E en G wordt verwezen naar de beantwoording bij “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), onder B, naar “Verplaatsing entree Arendsdorp (thema zes), onder C naar “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht), onder D naar “Precedentwerking nieuwbouw Arendsdorp (thema tien), onder F naar “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie) en het tweede deel onder G naar “Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.” (thema negen).

Onder punt 2 onder serviceflat Arendsdorp wordt verwezen naar de beantwoording bij “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie).

Onder punt 2 Verzorgingshuis Oostduin arendsdorp wordt verwezen naar de beantwoording bij “Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.” (thema negen).

Onder punt 2 Aan- en bijgebouwen

Voorstel:

*Er wordt aangesloten op het stelsel van vergunningsvrij bouwen. De huidige aan- en bijgebouwen regeling binnen de bestemming **Wonen – 1**, wordt vervangen door de aan- en bijgebouwen regeling*

zoals gehanteerd in het ontwerp bestemmingsplan Benoordenhout waarin een regeling is opgenomen voor bebouwing in het zijerf en de diepte (2,5 meter) van aanbouwen (zie staat van wijzigingen).

Onder punt 2 Schuine kappen

Het bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp 1973 regelt binnen de bestemming recreatie en / of groenvoorziening het volgende:

Voor het wachtershuisje (W-2) en het huis de Rietjes (GD)

Artikel 4 lid 2 onder c binnen de op kaart met M 2 gemerkte bouwstrook mag uitsluitend een woning, bestaande uit één bouwlaag boven peil en een kapverdieping, worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

Artikel 4 lid 2 onder d binnen de op kaart met M 3 gemerkte bouwstrook mag uitsluitend een woning, bestaande uit twee bouwlagen boven peil en een kap, worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen.

Van het verplicht stellen van een kap blijkt niet uit deze planologische regeling want er is sprake van een ‘mag’ bepaling. Beiden zijn rijksmonumentale panden. Bescherming wordt geregeld vanuit de monumenten wet.

Voorstel:

De andere woningen gelegen langs de Floris Grijpstraat en Van Hogenhoucklaan hebben in het bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp 1973 de bestemming E2-OA en E2-OB een regeling voor een verplichte kap of kapverdieping. In de bestemming Wonen - 2 zal de kap of kapverdieping eveneens verplicht worden (zie staat van wijzigingen).

De begrippen kap(art. 1.54) en kapverdieping (art. 1.55) zijn in de planregels voldoende uitgelegd.

Onder punt 2 Een- en meergezinswoningen

De verbodsbepaling en afwijking is exact overgenomen uit de beheersverordening Benoordenhout zie artikel 26a lid 2 en 27 lid 2 onder b.

Onder punt 2 In- en uitritten

In de bestemming ‘Bos’ wordt artikel 4 lid 3 het aantal in- en of uitritten ten behoeve van gemotoriseerd verkeer aan de Wassenaarseweg gelimiteerd. Vervolgens wordt in de bestemming ‘Water’ artikel 17 het aantal toegestane bruggen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer aan de Wassenaarseweg beperkt tot twee.

Een brug is iets anders dan een in- en of uitrit en voor een ontsluiting over het water kan het één niet zonder het ander. Van verdubbeling van het aantal aanwezige entree is geen sprake. Bovendien bestaan de twee huidige entrees aan de Wassenaarseweg binnen de bestemming ‘water’ uit bruggen.

onder punt 2 Overig

art. 1.33 waarde cultuurhistorie,

Uit de aanwijzing beschermd stadsgezicht blijkt nergens de opname van schuine kappen aan de achterzijde van de woning. Aan bezwaar van adressant wordt reeds onder punt twee schuine kappen tegemoet gekomen.

artikel 4.2.d reclame objecten in Bos

In de doeleinden omschrijving zijn reclame objecten niet genoemd als gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde passend binnen de bestemming ‘Bos’.

Reclame objecten zijn hiermee niet benoemd en daarmee uitgesloten. Aangehaalde artikel van adressant heeft betrekking op binnen die bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

en artikel 27.1a afwijking goothoogten met 10%, afwijkingen op bouwvlakken max 3. meter. Te ruim in relatie met oude bestemmingsplan en beheersverordening]

De 10% afwijking voor goothoogten is een algemeen gehanteerde standaard en wordt in Den Haag voor alle bestemmingsplannen toegepast.

Voorstel:

Artikel 27 lid 1 sub b wordt conform toegestane afwijkingen in beheersverordening Benoordenhout overeenkomstig aangepast voor afwijkingen tot een maximum van 1 meter (zie staat van wijzigingen)

Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.179

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Betreft: Bezwaren tegen ontwerp Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp

1. Volgens ondergetekende druist het bestemmingsplan in tegen de het bestaand natuur- en leefmilieu van beide parken Oostduin en Arendsdorp en de bewoners in de omgeving van deze parken. Het gaat immers om relatieve hoge nieuwbouw met forse uitbreiding (155%) van het bestaand woonoppervlak van Arendsdorp

--zonder dat aannemelijk is gemaakt dat deze uitbreiding noodzakelijk is en

--zonder dat blijkt dat het karakter van de bewoning moet worden gewijzigd van tehuis voor bejaarden (met voorzieningen die specifiek zijn voor ouderen) tot woningen in het algemeen, waarbij die voorzieningen goeddeels zullen wegvallen. Dit alles lijkt op gespannen voet te staan met het huidige Groenbeleidsplan «Groen kleurt de Stad» (2005/2015) van de Gemeente Den Haag, en ook met het testament van [REDACTED], waarbij destijds de parken zijn geschonken. Een en ander zonder dat uit het ontwerp blijkt dat deze zeer hoge massabouw (uitbreiding met 55% Arendsdorp en toezegging aan Huize Florence van een mogelijke uitbreiding van woonvolume met 29%) noodzakelijk is evenmin als de daarmee gepaard gaande inbreuk op het eigen Groenbeleidsplan.

2. Deze drastische uitbreiding van Arendsdorp komt niet voort uit een in redelijkheid te verwachten toenemen van de vraag naar meer algemene woonruimte. In het Benoordenhout en in de directe omgeving van beide parken staan diverse woonhuizen en appartementen reeds lang te koop (soms leeg) als gevolg van onvoldoende vraag naar deze thans beschikbare woonruimte. Ook in Arendsdorp zelf staat een aantal ouderenwoningen al geruime tijd leeg.

3. Het gaat bovendien niet uitsluitend om de te hoge nieuwbouw van Arendsdorp zelf, maar ook om het andere karakter van bewoning. Zijn toekomstige bewoners hebben straks dagelijkse activiteiten, die meer instromend en uitgaand “verkeer” (met toenemend bezoek; meer leveranciers etc.) te weeg brengen en o.a. sterke uitbreiding van (ondergrondse) garages en parkeerplaatsen opleveren.

Daaruit vloeit dan weer voort een nieuwe toegangsbrug vanaf de Wassenaarseweg naar Arendsdorp, welke op zichzelf niet past bij een “rustig” bejaardenoord en niet bij de natuur der beide parken (Groenbeleidsplan). Denkbaar lijkt dat deze toegangsbrug tot Arendsdorp zoveel meer gebruikt gaat worden dan thans het geval is dat =naast meer geluidsoverlast en benzinedampen= er tevens afzonderlijke verkeersmaatregelen genomen moeten worden met invoeg- en uitrijstroken, welke op zichzelf weer bestaande natuurstroken teniet doen.

4. In de onmiddellijke omgeving van de beide parken liggen grote kantoorpanden waarvan enige reeds geruime tijd leeg staan. Deze onbenutte, bestaande ruimte zou kunnen worden omgebouwd tot woonruimte. De Gemeente kan dit aspect van bestaande ruimte in bestaande gebouwen niet afdoen met de opmerking dat het hier gaat om kantoorpanden waarvoor eigenaars verantwoordelijk zijn en dus om een commerciële huurmarkt. Eerst moet onderzocht in hoeverre de eigenaars bereid zijn tot verkoop van een dergelijk gebouw en wat de kosten zullen zijn van ombouw van kantoor- tot woonruimte.

Het zou kunnen zijn dat een dergelijke ombouw van een reeds in de directe omgeving van de parken bestaand gebouw een minder grote aanslag op het natuur- en leefmilieu oplevert voor Oostduin en Arendsdorp en omwonenden dan het voorgestelde bestemmingsplan biedt.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Strijd met beleidsplan Groen kleurt de stad, 2005 – 2015” (thema twee), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin (thema negen), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht) en verplaatsing entree Arendsdorp (thema zes). Verder merkt het college op dat ten tijde van vaststelling van de toekomst en beheervisie Oostduin Arendsdorp in maart 2009 waarop inspraak heeft plaats gevonden zienswijzen zijn ingebracht over een mogelijk bestaan van een Servituut van de gravin van Bylandt waarin beperkingen zouden zijn vastgelegd wat betreft het bebouwingspercentage in het voormalige landgoed. De raadscommissie heeft verzocht hier opheldering over te verschaffen. Na onderzoek bij het kadaster, het gemeentearchief, de Diaconie en de Van Bylandtstichting is het genoemde servituut niet aangetroffen. Het lijkt aannemelijk dat het bebouwingspercentage zoals dit in het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp is vastgelegd, verward wordt met een servituut dat op vele koopaktes van toepassing is van woningen in de omliggende woonwijk Benoordenhout”.

Ra 2012.180**!

_____ heeft een standaard zienswijze (**) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Er komt nog meer druk op het park als de bejaarden worden vervangen door actieve jonge gezinnen met kinderen. 35 meter is echt te hoog laat staan 40! Een mooi idee zou zijn om leegstaande kantoren om te bouwen en Arendsdorp/Oostduin veel kleiner te maken dan nu of weg te halen ten bate van het groen.”

Reactie van het college

Voor het standaard deel (**) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema’s. Verder wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij “bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar “Tehuis voor Bejaarden” (thema drie) en de beantwoording bij “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier).

Ra 2012.192**!

_____ hebben een standaard zienswijze (**) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Mijn kinderen, honden en ik genieten elke dag van deze kleine groene oase die overigens ook door vele niet bewoners van het Benoordenhout benut wordt. Het is mij een raadsel hoe de gemeente denkt dit unieke onvervangbare stukje Den Haag te herinrichten / vernietigen!”

Reactie van het college

Voor het standaard deel (**) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema’s. Verder wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één).

Ra 2012.194

_____ bewoners van de Wassenaarseweg _____
_____ en bewoners van de Wassenaarseweg _____ hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Redt Park Arendsdorp!”

Dit kunt u ons toch niet aandoen= dit kleine, mooie parkje op te offeren aan een projectontwikkelaar! Hier volgen de handtekeningen van mensen die geschokt en zeer bedroefd zijn over dit plan. Het hele Benoordenhout is tegen de plannen. Maak van onze “Groene Stad aan de Zee” alstublieft geen “Stenen Stad aan de Zee”.

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.195**!

hebben een standaard zienswijze (**) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Leeftijdopbouw. Laat het verleden van dit landgoed en het park niet verloren gaan”.

Reactie van het college

Voor het standaard deel (**) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Voor het overige wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één).

Ra 2012.197

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Met deze brief wil ik bezwaar aantekenen tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp. In dit plan is sprake van uitbreiding van het verzorgingshuis Arendsdorp tot 155% van het huidige volume, waarbij bouwhoogtes van 30 tot 40 meter mogelijk worden. De huidige bestemming ‘wonen voor ouderen’ zal veranderd worden in ‘wonen’, waardoor de nieuwbouw ook gebruikt kan worden voor commerciële verhuur en verkoop. Verder wordt de toezegging gedaan dat ook het verzorgingshuis Oostduin mag uitbreiden tot 129% van het huidige volume. En ten derde wordt een nieuw hoofdingang gepland aan de Wassenaarseweg voor auto's van bewoners van dat nieuwe Arendsdorp. .

Met deze plannen wordt het landgoedkarakter van het park Arendsdorp voor goed verknoeid. Nu is het park, kenmerkend voor de wijk en voor de groene stad Den Haag die zich juist door karakteristieke oase zo gunstig onderscheidt van andere grote steden in de Randstad. Er is in het verleden al onherstelbare schade aan het park toegebracht door de huidige flatgebouwen; daarom moeten we extra zuinig zijn op wat er nog over is. Een ‘stedelijker beeld langs doorgaande wegen’ wordt niet geschapen door hoge bebouwing in een park. Daar hebben we wegen als de Utrechtse baan voor. Als Den Haag zo graag een ‘Wereldstad aan Zee’ wil zijn zou New York als voorbeeld genomen kunnen worden: in het Central Park of het Riverside Park is géén hoogbouw.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de leegstaande toren van Lummus en het eveneens lege, voormalige kantoor van Shell aan de Floris Grijpstraat geschikt zijn’ om tot appartementen verbouwd te worden. Daarmee zou tegelijkertijd een oplossing geboden kunnen worden voor het probleem van de leegstand van kantoren.

Omdat het park Arendsdorp door deze plannen zijn unieke landgoedkarakter definitief verliest en omdat, er een andere oplossing voorhanden is, maak ik bezwaar tegen bovengenoemd bestemmingsplan.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), “Bestemming wonen -3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar tehuis voor bejaarden” (thema drie), “andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.”, “Verplaatsing entree Arendsdorp (thema zes), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht) en “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.198

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Through this letter I seriously want to protest any of the plans to increase the size of the Arendsdorp building. I fully understand the need to change something for the benefit of the current and future residents of these facilities, but this should not go at the expense of the last bit of greenery in our neighborhood.

The two dimensional picture of how the building would actually shrink and more park would be created is highly misleading and incorrect as not all of the current building space has been used and

the actual footprint will increase. Secondly — and more importantly — the incredible increase in height is totally Out of line in a “protected view” neighborhood. The current building that is not very attractive is at east largely hidden by trees. An increase to 40 meters high will imply that much of Benoordenhout will get a straight view onto this new building. Please come to our street and look at the ANWB building (officially in Wassenaar) to experience how awful that is. If you try to keep The Hague attractive to international parties and individuals you should not add a stone to the current structure in the last green bit of Benoordenhout.

I understand that your proposal to enable this Increased building and the option for anybody to live there will tremendously increase the value of the ground that Arendsdorp is built on, making it impossible to ever change this in the future. Today we can still top these plans. Today we can still preserve our last bit of green in Benoordenhout. Today we can still find other solutions (in existing buildings) that will help the current and future elderly living in the Arendsdorp building, whilst really “conserving” the park.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied (thema één), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier) en “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.199

_____ heeft de volgende zienswijze (geciteerd).

“Tot mijn spijt zie ik mij genoodzaakt bezwaar te maken tegen het ontwerp bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp.

Dit ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot een hoogte van veertig meter. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat de in omvang bescheiden landgoederen Oostduin en Arendsdorp al eerder zwaar zijn aangetast door de bouw van enkele hoge kantoorpanden, zoals het Lummus gebouw aan de Oostduinlaan en het voormalig Shell gebouw aan de Floris Grijpstraat. Deze en dergelijke gebouwen steken als naargeestige gewrochten van beton, staal en glas ver boven de bomen van het park uit, dat daardoor dan ook volledig wordt overheerst. Aldus blijft van het park bitter weinig over. De wandelaar die verpozing zoekt in het lommer van het park, kan zich niet langer onttrekken aan de indringende aanwezigheid van de oprukkende stad. Mag ik in dit verband nog even wijzen op de uitbreiding van de ANWB aan de Wassenaarseweg met een hoog gebouw dat de fraaie oprit naar Huize Clingendael overschaduwet en het landelijke karakter eraan ontnemt. Het betreft hier slechts één hoog gebouw, terwijl het in het geval van de landgoederen Oostduin en Arendsdorp om meerdere van dergelijke gebouwen gaat, zodat de gevolgen ervan des te ernstiger zijn.

Aangezien ik weet dat de gemeente het groene karakter van onze stad na aan het hart ligt, kan ik mij niet aan de indruk onttrekken dat bij de opstelling van het ontwerp bestemmingsplan onwillekeurig de nadelige gevolgen ervan voor het park uit het oog zijn verloren.

In aanmerking genomen dat wat van ons groen erfgoed verloren gaat, nimmer terug zal keren, verzoek ik U zo welwillend te zijn het ontwerp bestemmingsplan in het licht van het bovenstaande in heroverweging te nemen.

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier) en “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied”. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.200**!

_____ hebben een standaard zienswijze (**) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Ondergetekende geeft verder aan dat voor het verhogen van de verkeersveiligheid een rotonde kan worden aangelegd voor de huidige uitgang van Arendsdorp (zie bijgevoegde tekening). Deze ellipsvormige rotonde kan daar ook de uitgangen op de Wassenaarseweg van het Jozef Israëlsplein en de Neuhuyskade bedienen.

Hiertoe zal de brug moeten worden verbreed, en het afslaande en / of overstekende verkeer (vooral fietsers en voetgangers) verkeer zal veiliger worden. Bovendien kan het groen op het plein het aanzicht van de Wassenaarseweg nog verder verbeteren, en het plein zelf zal de kerk, het rozenpark en Arendsdorp een veel zichtbaarder en mooiere entree geven. Daarnaast kan een verkeerscirculatiesysteem voor de Benoordenhoutse School de verkeersveiligheid nog verder verhogen omdat dan kinderen voor de deur kunnen worden afgezet, en waarbij het verkeer in de Dreiholtzstraat en Passchalispad niet sneller kan/mag dan 20 km/uur.”

Reactie van het college

Voor het standaard deel (**) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Het college waardeert het meedenken van adressant in betere ontsluitingsmogelijkheden van het landgoed, echter aangeleverd plan staat los van het gemeentelijk plan dat uitgaat van verplaatsing van de in/uitrit en het downgraden van de bestaande toegang waarbij de entree alleen voor langzaam verkeer openblijft / cq. Hierop wordt ingericht. De facto is het voorstel geen alternatief voor het plan.

Ra 2012.201

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Langs deze weg wil ik bezwaar aantekenen tegen elke vorm van uw medewerken aan het verder volbouwen van het landgoed Oostduin — Arendsdorp. Met volbouwen bedoel ik zowel het in de hoogte verder bouwen van bestaande gebouwen als het neerzetten van nieuwe gebouwen die breder en/of hoger zijn dan de structuren die zij zouden vervangen.

Op 9 mei is er aan de omwonenden een uitleg gegeven van de plannen om Oostduin — Arendsdorp te vernieuwen, te verbeteren, te vergroenen, te conserveren. Veler aandacht ging natuurlijk uit naar de plannen om het huidige bejaardenzorghuis Arendsdorp te slopen en in andere versie opnieuw op te bouwen. De gemeente gaf daarbij actief uitleg, steun en onderbouwing aan de noodzaak om een nieuw en groter gebouw neer te zetten dan het huidige.

1. Ondanks allerlei vormen van juridische bescherming zijn er in de wijk Benoordenhout de afgelopen decennia verschillende groene stukken opgeofferd aan nieuwbouw. Rijkswaterstaat en Shell (meermalen) zijn oude voorbeelden. Europol, de Beatrix kazerne, ANWB, Verpleeghuis NEBO en de Amerikaanse ambassade zijn recente voorbeelden. Steeds was er weer een bijzondere reden om een stuk groen op te offeren in Benoordenhout of directe omgeving. Naast afbreuk aan het groen doet het ook afbreuk aan ons vertrouwen in de gemeente als hoeder van juridische afspraken om groen te bewaren.

In dit kader wijs ik u graag ook op de onderstaande tekst van de Gemeente Den Haag (!) dat in het recente document over het bestemmingsplan Benoordenhout is opgenomen:

Ook het restant van het landgoed Oostduin-Arendsdorp, dat het groene hart van de wijk vormt, werd keer op keer verkleind door gebouwen van soms zeer forse schaal. Het Shell/kantoor van _____ en enkele huizen aan de Oostduin/aan de Goetlijfstraat en de Van Hogenhoucklaan luidden dit verdichtingsproces reeds voor de oorlog in.

In de jaren vijftig en zestig volgden een bejaardentehuis aan de Goetlijfstraat, enkele huizen en het 66 meter hoge Shellkantoor aan de Oostduinlaan van _____. Met de bouw in de jaren zeventig van een zeer groot complex serviceflats en de forse uitbreiding van het Shellkantoor aan de Wassenaarseweg plus de uitbreiding van het eerder genoemde bejaardentehuis is thans een kritieke grens voor het landgoed bereikt.

2. Als een projectontwikkelaar een verzoek zou indienen tot het bouwen van een heel groot gebouw midden in het laatste groen van onze wijk, dan zou daar nooit toestemming voor gegeven worden. We zouden het publieke groen willen bewaren. Met 25 jaar verschil is dat wel precies wat er nu wordt gedaan: een investeerder Woonzorg Nederland maakt het de Stichting Arendsdorp mogelijk om een nieuw gebouw neer te zetten met argumenten die te maken hebben met de huidige (bejaarde) bewoners en de kosten efficiëntie van de Stichting die nu eigenaar is van Arendsdorp. Deze investeerder doet dit overduidelijk omdat zij hier op lange termijn interessant onroerend goed ziet.

3. Vanuit de gemeente is het zeer begrijpelijk dat medewerking wordt verleend aan de zoektocht naar een alternatief voor de Stichting die in het huidige Arendsdorp niet meer rendabel kan opereren. Er zijn in de stad en zelfs in de buurt vele alternatieven waar de Stichting op gewezen kan worden.

Die alternatieven omvatten ook eerder genoemde gebouwen (waar de originele prangende redenen tot gebruik zijn weggevallen) die nu deels leegstaan of in korte termijn verhuur. De directeur van Arendsdorp geeft aan dat daar naar gekeken is, maar dat hij er niet uit kwam. Die uitleg is niet alleen te weinig en geheel zonder transparantie, maar ook verkeerd, want juist buiten het Arendsdorp park liggen zijn oplossingen.

4. Waar de meeste burens over vallen is natuurlijk de bouwhoogte. Je kunt niet een park “conserverend” inrichten en gelijktijdig de bouw van een torenflat toestaan. Binnen het park blijft er niets over van parkbeleving. Buiten het park zullen duizenden burens uitzicht krijgen op een volgende toren — waar nu weinig of niets zien van het huidige Arendsdorp gebouw (want grotendeels achter bomen verscholen). Het liefst zien wij natuurlijk dat dit gebouw wordt afgebroken en weer teruggebracht tot deel van het park. Pas dan is de gemeente echt “conserverend” bezig. In dat geval zouden vele burens er zelfs voor open staan om het oude huis Oostduin weer op te bouwen, waar menig bedrijf/instelling maar al te graag een hoge huur voor zou betalen. Huize Clingendael is daar een prachtig voorbeeld.

5. Het onderwerp van zichtlijnen lijkt er te onpas bijgehaald. Op de tekeningen staan zichtlijnen die er historisch nooit geweest zijn. De mooiste historische zichtlijnen (vanaf de Carel van Bylandt langs de oude oprijlaan en vanaf de Jozef Israëlslaan, beide richting het oude huis van Gravin van Bylandt) wordt niet eens over gesproken.

6. De nieuwe ingang aan de Wassenaarseweg wordt door niemand serieus genomen. Ook al laat het huidige bestemmingsplan nieuwe ingangen toe. Iedereen weet dat dat niet serieus is. Zeer opvallend dat juist de gemeente zelf de grootste voorstander is van een nieuwe ingang. De hele buurt is tegen en zelfs de directeur van Arendsdorp vindt het niet nodig.

7. De Stichting zwaait met “de waarde van haar eigen grond”. Van origine heeft zij die grond om niet gekregen van [REDACTED], met als doel daar ouderenzorg mogelijk te maken. Tegen die achtergrond is het zeer ongepast dat er nu gezwaaid wordt met de waarde van de grond. Overigens zal die waarde laag blijven zolang de gemeente (i) vasthoudt aan de huidige bestemming van bejaardenzorg en (ii) niet toestaat dat er een groter gebouw komt.

8. Een interessant punt is de situatie die op dit moment gedoogd wordt door de gemeente: vele huidige (tijdelijke) huurders van Arendsdorp vallen helemaal niet in de doelgroep.

9. Ook interessant is om nu weer eens 25 jaar vooruit te kijken. Veertig jaar geleden dacht men dat het huidige gebouw fantastisch was. Het kan heel goed dat hetzelfde over 25 jaar over het nieuw geplande gebouw wordt gezegd, met verzoek of het park dan wederom voor een stuk mag worden aangetast...

10. Een kaart van 100 jaar geleden laat zien dat er maar één partij echt conserverend bezig is geweest in Benoordenhout en dat is de Haagse Voetbal Vereniging. Niet alleen is het groen daar groen gebleven. Ook zijn de gebouwen stuk voor stuk prachtig gerenoveerd of in oude stijl teruggezet. Het zou mooi zijn als de gemeente aan zo’n private club eens een voorbeeld zou nemen.

Kortom, twee cruciale aspecten heeft de Gemeente Den Haag zelf in de hand: (1) het bestemmingsplan van dit stukje Arendsdorp moet gericht blijven op Bejaardenzorg en niet verruimd naar vrije sector. (2) de maximale hoogte van het gebouw moet gelijk blijven aan het huidige en niet omhoog. Beide verruimingën zullen de grondprijs opdrijven (want over 25 jaar kunnen luxe appartementen vrij verkocht worden) en de interesse van verkeerde partijen aanwakkeren.

De gemeente kan praktisch beginnen met het handhaven van de huidige wetgeving: ter discussie stellen dat er nu al andere doelgroepen in Arendsdorp wonen.

Tegelijkertijd kan en moet de gemeente actief gaan meedenken met de Stichting Arendsdorp. Bij ons in de buurt, maar ook op andere plekken in Den Haag zijn legio mogelijkheden om voldoende ruimte te bieden aan de doelgroep van de Stichting Arendsdorp. Shell, ANWB, Europol zouden logische startpunten zijn. In dat proces kunnen buurtbewoners meedenken. Wij hebben hier ontwikkelaars, juristen, financiers, zorgsector, etc. alles in de wijk wat mee kan denken en mee kan werken. Ik ben er van overtuigd dat er dan alternatieven mogelijk zijn die de Stichting Arendsdorp nog niet heeft bedacht. Het resultaat kan dan zijn dat er goede zorg voor ouderen wordt gerealiseerd terwijl Arendsdorp weer groener kan worden en weer een beetje teruggebracht naar de situatie die Gravin van Bylandt voor ogen had. Alleen dan zijn we met z’n allen echt Conserverend bezig.

Namens vele burens, inwoners en bezoekers van Benoordenhout, in 2012 maar ook in de toekomst, hoop ik dat u zult inzien welke goede dingen de gemeente nu nog kan doen. Wij helpen u daar graag bij.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie (thema acht) en “Bestemming wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie). Het huidige gebruik voor beperkte en tijdelijke verhuur aan expats is in overeenstemming met de bestemming Wonen – 3 en beter dan leegstand. Verder merkt het college op dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Toekomstige ontwikkelingen zijn alleen op basis van de toekomstvisie Oostduin-Arendsdorp doorvertaald naar het bestemmingsplan waarbij zowel Arendsdorp als Oostduin conserverend zijn bestemd. Voor Arendsdorp wordt er uitsluitend via een wijzigingsbevoegdheid en niet bij recht een toekomstige ontwikkeling conform toekomstvisie mogelijk gemaakt. De andere kantoorcomplexen en ook Oostduin zijn conserverend en zonder verruiming van bebouwingsmogelijkheden en zonder opname van een wijzigingsbevoegdheid bestemd. De planologisch te beschermen zichtlijn blijkt uit de Verordening Ruimte waarbij in artikel 14 van deze verordening wordt ingegaan op de landgoedbiotoop Oostduin – Arendsdorp en de te beschermen kenmerken en waarden. Zie hoofdstuk 3.2.2 (blz. 23) Provinciaal beleid en 5.2.2 Landgoederen biotoop (blz. 64) van de toelichting. De aanwezige zichtlijn vanaf de Goetlijfstraat naar de theekoepel is expliciet genoemd in de Verordening Ruimte en wordt in het bestemmingsplan beschermd. Overige zichtlijnen blijven bestaan en blijken uit de beheervisie. Deze worden door beschermd door middel van aanwezige aanlegstelsel en door de bestemming van vaste waterstructuren. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.238

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij ontvangt u mijn zienswijze ten aanzien van het concept-bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp. Mijn gedetailleerde gronden vindt u hieronder:

1 Ondergetekende is het oneens met de bestemmingsomschrijving “Wonen-3” in artikel 20 van de Regels omdat daar de specifieke omschrijving “Tehuis voor bejaarden” vervangen is door “Wonen” zonder enige verdere differentiatie. Hiermee ontkent men de historie, die wel vervat is in het vigerende bestemmingsplan, nl het feit dat de grond indertijd om niet is geschonken aan de Stichting Arendsdorp met de specifieke bedoeling daar een tehuis voor bejaarden met zorg en verpleging op te richten.

2 In het beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015” wordt op blz 71 gesteld: De natuurwaarde van beide landgoederen is vanwege de inrichting en het hedendaagse, zeer intensieve recreatieve gebruik, onder druk komen te staan. Met de voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak niet 55% en de daarmee samengaan volumevergroting komt het landgoed nog meer onder druk te staan. Ondergetekende is het niet eens met deze oppervlaktevergroting en stelt dat dit bestemmingsplan daarmee in tegenspraak is met het hierboven genoemde gemeentelijke beleid.

3 Ondergetekende is het oneens met het aanleggen van een nieuwe entree van Arendsdorp naar de Wassenaarseweg, dit omdat de bestaande entree wordt beperkt tot voetgangersverkeer.

Hierbij tekent ondergetekende aan dat het slaan van een brug (7.20 m breed) over de bossloot, het aanleggen van invoeg- en uitvoegstroken op het trottoir en groen langs de Wassenaarseweg en de bomenkap, het laankarakter van de Wassenaarseweg ernstig zullen aantasten. Verder zal deze nieuwe entree ook afbreuk doen aan de continuïteit van de dubbele bomenrij langs de Wassenaarseweg die deel uitmaakt van het Rijksbeschermd stadsgezicht.

4 Ondergetekende vindt het voorstel om een extra uitweg van Arendsdorp naar de Wassenaarseweg te realiseren bovendien verkeersgevaarlijk, nu deze de doorstroming van het verkeer op de Wassenaarseweg ernstig zal belemmeren. Ondergetekende tekent hierbij aan dat in de klankbordgroep regelmatig gevraagd is naar een gedegen onderzoek naar de verkeersveiligheid en dat de gemeente niet op deze vraag is ingegaan. Niet alleen de verkeersveiligheid van de Wassenaarseweg zal verslechteren. Doordat het verkeer nog slechts rechtsaf zal kunnen slaan, ontstaat een doorgaande route via het Jozef Israëlsplein van verkeer richting de Van Alkemadelaan. Deze zone is aangewezen als 30 km zone. Daarmee heeft de Gemeente aangegeven dat dit gebied beschouwd moet worden als een verblijfsgebied waar de verkeersveiligheid een hoge prioriteit heeft.

Er wordt langzaam gereden en voorrang wordt niet aangegeven door verkeerstekens (bijvoorbeeld op de intensief gebruikte kruising met de Jozef Israëlslaan). Een doorgaande route met aanzienlijk grotere verkeersstroom druist in tegen het karakter als verblijfsgebied. De Gemeente neemt dit in haar beschouwingen ten onrechte niet in overweging.

5 Ondergetekende wijst er verder nog op dat in een door de wijkvereniging in december 2010 gehouden enquête ca 250 bewoners al hun bezwaar hebben geuit tegen de aanleg van deze nieuwe entree. Verder heeft de directie van Arendsdorp, bij monde van de directeur, op 9 mei jongstleden verklaard heeft dat het haar niet uitmaakt of de bestaande inrit gehandhaafd blijft dan wel of een nieuwe inrit gerealiseerd wordt.

6 Ondergetekende is van mening dat de gemeente met de initiatiefnemer beter had moeten nagaan of Arendsdorp in de leegstaande kantoorpanden op het terrein van het landgoed gehuisvest had kunnen worden. In dat geval was volumevergroting en/of nieuwbouw niet nodig. Er is hier sprake van onvoldoende onderzoek.

7 Ondergetekende wijst dit bestemmingsplan af vanwege de precedentwerking die er van uit gaat. Hier is voor zowel Oostduin als voor Arendsdorp sprake van een oppervlaktevergroting in bvo en daarmee van volume. Bij een volgende bestemmingsplan kan men deze trend voortzetten. Dit is niet gewenst.

8 Ondergetekende wijst dit bestemmingsplan af omdat er onvoldoende onderzoek is gepleegd naar de effecten van windhinder op de omgeving bij de voorgestane volumevergroting; naar de invloeden van licht en bezonning op flora en fauna en naar de perceptie van de mogelijke nieuwbouw vanuit het park.

9 Ondergetekende wijst de gemeente op de discrepantie tussen het bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de Rietjes.

10 Ondergetekende heeft er kennis van genomen dat nog niet bekend is hoe de nieuwbouw van Arendsdorp eruit zal komen te zien en dat dit pas in een door de gemeente te maken wijzigingsplan bekend zal worden gemaakt. Het is ondergetekende opgevallen dat de gemeente hierbij wel moet letten op het feit dat geen onevenredige schade mag worden aangebracht aan de flora en fauna maar niet dat geen onevenredige schade mag worden aangebracht aan het woon- en leefmilieu van de omwonenden. Ondergetekende vindt dat dit criterium alsnog moet worden opgenomen.

11 Ondergetekende mist verder de in de wet voorgeschreven procedureregels volgens welke de omwonenden/belanghebbenden bezwaar kunnen maken tegen dit wijzigingsplan.

12 Ondergetekende mist in het bestemmingsplan enige vorm van zekerheid over de hoogtes van de nieuwbouw van Arendsdorp. In het plan mogen dakvlakken worden opgericht met een hoogte van 30 m aan de kant van de Wassenaarseweg en 35 en 40 meter hoogte aan de kant van het park. De grootte van de onderscheidene dakvlakken is echter niet vastgelegd en derhalve lijkt het mogelijk dat 99,99% van het dakoppervlak een hoogte van 40 meter krijgt. Ondergetekende acht dat niet aanvaardbaar.

Concluderend kan worden gesteld dat ik bezwaar heb tegen de nieuwbouw voor de serviceflat Arendsdorp zoals dit in het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin Arendsdorp is opgenomen, aangezien hierdoor het historisch karakter van het landgoed Arendsdorp ernstig wordt aangetast. Ik verzoek uw raad dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen dan nadat met mijn gronden is rekening gehouden.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie), “Strijd met beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015” (thema twee), “Verplaatsing entree Arendsdorp” (thema zes), “Verkeersveiligheid verplaatsing entree” (thema zeven), “Bewoners enquête” (thema elf), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht), “Precedentwerking nieuwbouw Arendsdorp” (thema tien), “Onderzoek effecten windhinder en invloeden licht en bezonning op flora en fauna” (thema 12), “Discrepantie tussen bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de Rietjes” (thema dertien), “Opname criterium woon- en leefmilieu” (thema veertien), “Ontbreken van procedureregels” (thema vijftien), “Onzekerheid over hoogten nieuwbouw Arendsdorp” (thema vijf). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Met verbazing heb ik kennisgenomen van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen voor Arendsdorp. Enkele jaren geleden was er sprake van - toen wel - concrete plannen met zelfs een artist impression in het AD voor vernieuwing van het verzorgingstehuis Arendsdorp. Met mij waren velen daarvan behoorlijk geschrokken en de uitgangspunten voor volume en hoogte zijn indertijd in de commissie SRO dan ook aangepast. De vijf torens zijn dan ook van de baan.

We zijn nu 4 jaar verder, en zijn we nog niets verder: we hebben het nog steeds over uitgangspunten. Nog steeds is er geen concrete invulling gegeven aan de plannen van Arendsdorp. Van huize Oostduin is inmiddels duidelijk dat er geen plannen meer zijn, voorlopig. Wat dan ook de haast is om nu een bestemmingsplan vast te stellen is mij onduidelijk. Veel gericht en duidelijker is het dat te doen als er concrete plannen zijn. Ik zou u dan ook adviseren om nu niet over te gaan tot vaststellen van een globaal bestemmingsplan, waarbij het college dan in haar wijsheid straks een afwijkingsbesluit op moet gaan nemen als plannen concreet worden. De Raad zou moeten staan op haar verantwoordelijkheid voor het vaststellen van deugdelijke bestemmingsplannen en daar nu even vanaf zien. Nu uitstellen heeft zelfs een groot voordeel: wellicht is er tegen de tijd dat er een concreet voorstel ligt van Arendsdorp ook meer duidelijkheid over de toekomst van Oostduin.

Iets anders is de vraag of de uitgangspunten nog wel staan. Na 4 jaar is de wereld aanzienlijk veranderd en voor de omgeving van Arendsdorp betekent dat leegstand alom: zowel langs de Oostduinlaan als aan de Goetlijfstraat-kant is sprake van grootschalige leegstand van kantoren. Een veelvoud van de voorziene te ontwikkelen BVO in het park staat leeg, vlak daarbuiten. Dit geeft kansen om juist het park terug te geven aan de natuur en de bewoning naar om de hoek te verplaatsen. Wat is er in dat geval logischer dan de uitgangspunten van weleer te heroverwegen? Ik geef dit de Raad in overweging,

Tot slot is de vraag of er nog wel behoefte is aan al die serviceflats. Nu al worden serviceflats in Arendsdorp aangeboden voor “short stay” voor expats. Dit lijkt mij niet in overeenstemming met het bestaande bestemmingsplan en zou u willen adviseren te vragen om handhaving. Het geeft tegelijkertijd aan dat de vraag naar serviceflats kennelijk sterk is afgenomen. De vraag komt dan op voor wie doen we dit eigenlijk?”

Reactie van het college

In hoofdstuk 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan en 1.2. Doel van het bestemmingsplan wordt uitgelegd dat de gemeente Den Haag invulling geeft aan de actualiseringplicht. Gelijktijdig met de actualisering plicht is onderzocht welke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Vanaf 1 juli 2013 dienen bestemmingsplannen actueel te zijn. Het wachten tot er mogelijk concretere ontwikkelingen zijn ook voor Oostduin is in dit verband niet reëel. Tijdens de informatie avond van 9 mei 2012 is op dit onderwerp uitvoerig ingegaan en is deze werkwijze uitgelegd. Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht). Gedeeltelijke tijdelijke verhuur aan expats is overigens in overeenstemming met de bestemming “wonen” en naar de mening van het college beter dan leegstand. Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar tehuis voor bejaarden”(thema drie) en “Wijzigingsbevoegdheid voornieuwbouw serviceflat Arendsdorp (thema vier) waarin wordt ingegaan op de doelgroep en oorzaak huidige leegstand. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.259*!

_____ hebben een standaard zienswijze (*) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Entree: bezwaar tegen de nieuwe entree en kappen van deel van de dubbele bomenrij”.

Reactie van het college

Voor het standaard deel (*) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Voor het overige wordt specifiek verwezen naar de beantwoording bij “Verplaatsing entree Arendsdorp” (thema zes).

Het Haags Monumentenplatform heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“VOORAF

Oostduin-Arendsdorp

Van de met de stad Den Haag omspoelde landgoederen is Oostduin Arendsdorp van een bijzondere schoonheid. Dat geldt de geschiedenis, de enkele stille getuigen ervan —de erfsloten, de waterpartijen en bomengroepen, de theekoepel en de boerderij. Het geldt ook het verhaal van het overerfd landgoed van de Fagels en de van Bylandts.

De gravin gaf delen weg aan de BIM eerst ten behoeve van Oud's rijk geornamenteerde hoofdgebouw aan de Wassenaarseweg en later t.b.v. het Shell kantoor, ontworpen door diens zoon aan de Oostduinlaan.

En tenslotte was er de wens van een gravin-op-leeftijd om in de jaren '50 en '60 een deel van het landgoed - waar de hoofdhuizen dan alle verdwenen zijn - in de beste regententraditie te bezetten met woningen voor ouden-van-dagen... Het complex Oostduin van architect Zwiers is het oudst —in de jaren zeventig kwam er het complex Arendsdorp bij van Berghoef en Lamers.

Den Haag moet zijn monumentale groen koesteren, en zijn knopen tellen wanneer het duidelijk is dat die beide complexen op de nominatie staan om te worden gesloopt. In dit bestemmingsplan wordt de weg geëffend om eigenaren van grond en vastgoed te bevoordelen ten koste van een openbaar park dat onderdeel is van het monumentale groen in deze stad, door verdichting en optimalisatie van de eigendommen van vastgoed- eigenaars in het gebied mogelijk te maken. Tegelijkertijd biedt dit plan geen soelaas voor de leegstaande kantoren in het park - en juist hier had de gemeente een plan kunnen neerleggen dat meer is dan de som der delen.

Als enig tegenwicht stelt de gemeente dat investeringen kunnen worden gedaan in een investeringsprogramma voor het resterende park. Over de landschappelijk, cultuur- historisch en ruimtelijk wenselijkheid daarvan bestaat echter geen enkele consensus. Het Haags Monumenten Platform is geenszins overtuigd van de noodzaak min of meer modieuze ingrepen te doen in het park dat nog zoveel sporen van haar ontwikkeling draagt, integendeel. Nu de eigenaren van de wooncomplexen ervan overtuigd zijn dat sloop onvermijdelijk is, is het moment aangebroken dat de gemeente de kans grijpt om Arendsdorp en Oostduin weer het karakter terug te geven van een historisch landgoed. Helaas laat dit ontwerp-bestemmingsplan deze kans onbenut.

1. TOETSINGSKADER BESCHERMD STADSGEZICHT

Er zijn bij het ontwerp-bestemmingsplan verschillende documenten bijgevoegd, waarvan de status volstrekt onduidelijk is. Ook is niet duidelijk of nu een volledige reactie op al deze stukken wordt verwacht. Neem bijvoorbeeld de oppervlakkige beeldkwaliteitsparagraaf:

* de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van Michael van Gessel van 29 april 2009 bevatten goede intenties die evenwel niet in de regels en definities van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Waarom wordt dit dan toch bij gesloten?

* voor de bouwinitiatieven in het park is geen ander beeldkwaliteitsplan/toetsingskader welstand bij gesloten dan de summiere zin van Van Gessel dat er een voorkeur is voor een terughoudende en dus donkere uitstraling. Ook wordt gesteld dat het 'eigentijds' moet zijn: wat wordt met deze warrige verzamelterm bedoeld?

Indien de Haagse Monumenten- en Welstandscommissie geacht wordt hiermee een begrijpelijk toetsingskader voor aanpassing of nieuwbouw in dit geschermd stadsgezicht aan te treffen, dan komt zij bedrogen uit. De burger mag bovendien een grotere zorgvuldigheid van haar gemeente in deze verwachten. Het is te vrezen dat de gemeente bescherming opnieuw ondergeschikt maakt aan ontwikkeling met als modieus mantra dat beschermd stadsgezicht niet onder een glazen stolp moet worden gezet. Al meer dan een decennium heeft de gemeente meegewerkt aan plannen waarvan je moeilijk kunt stellen dat de stedenbouwkundige geleiding, landschappelijke inpassing, schaal en architectuur de waarde van het park als rustgebied en als historisch landgoed herstelt en versterkt. Een greep uit de modieuze - en zelfs groteske voorstellen hieronder. Het is bizar dat de oorspronkelijke bebouwing - die er werkelijk eeuwen heeft gestaan - niet als referentie is genomen en niet is gestreefd naar een eenheid van tuin+opstal die de kracht van dit gebied als landgoed, als landschappelijk ensemble met een eigen logica terugbrengt in de verstedelijkte landgoederenzone van Kennemerland tot Ter Heide. Een logica waarbij de moestuin, de oranjerie, koetshuis, hoofdgebouw, faisanterie, gazons, boomgroepen, hagen, sloten en waterpartij en vervlochten zijn.

Een andere bijlage betreft het onderzoek van Coubergh Huygen voor een nieuw te plaatsen inrit en uitvoegstrook voor Arendsdorp aan de zijde van de Wassenaarseweg. De noodzakelijkerwijs technische uiteenzettingen in dit rapport vragen om een inhoudelijke weging waar het stadsbeeld en beschermd -gezicht van de historische erfsloten betreft. De term 'reconstructie' wekt de indruk dat hier iets wordt teruggebracht wat ooit is geweest; niets is minder waar, temeer omdat het om een zeer brede brug of dam-met-duiker gaat in een smalle sloot, de ruimtelijke scheiding tussen de tuin van het rijksmonument 'De Rietjes' en de weg.

2. VISIE

Een tweede nota die is bijgesloten is de 'Toekomstvisie Oostduin-Arendsdorp' van DSO van maart 2009. Inhoudelijk is er nogal wat af te dingen op deze 'toekomstvisie' die bepaald gekleurd blijkt. De gemeente heeft aangegeven op de informatie-avond van 10 mei j. dat de inhoud van deze toekomstvisie l-op-l vertaald is in het bestemmingsplan: ze heeft die nota bestuurlijk vastgesteld. Door deze nota als onder- en achtergrond van het bestemmingsplan te beschouwen, wordt de burgerij buitenspel gezet. Ten onrechte wordt de suggestie gewekt dat de burgerij zich in haar reactie op het ontwerp-bestemmingsplan en de toedeling van bouw- en gebruiksrechten heeft te houden aan deze 'toekomstvisie'.

Op pagina 11 onder 2.2.3 wordt weergegeven welke bebouwing en bestemmingen zich in het park bevinden. Van de bejaardentehuizen Arendsdorp en Oostduin wordt de omvang uitgedrukt in aantallen eenheden: 169 appartementen en 41 aanleunwoningen. Een bezoek aan beide gebouwen leert dat het hier om kleine tot zeer kleine appartementen gaat. Nergens wordt goed duidelijk wat de 'massa' —het 'volume' is van deze woongebouwen voor ouderen; tóch een eerste vereiste wanneer we de omvang en impact van de gebouwen in het park in beeld willen brengen, met name wanneer de eigenaren het recht krijgen op het behoud van het zelfde aantal appartementen, maar dan elk met een veel grotere inhoud. Zo voorziet het ontwerp-bestemmingsplan voor Oostduin een vergroting van het te bebouwen oppervlak van 24% en voor Arendsdorp een vergroting van het te bebouwen oppervlak van 160%. In totaal zal in het park 50.000 m² woonruimte en 65.000 m² in kantoorruimte gebouwd en/of gehandhaafd kunnen worden.

Is er dan nog wel sprake van een waardevol onderdeel van de landgoederenstrook van Kennemerland tot Hoek van Holland? Van een hoogwaardig park in een hoogwaardige, rustige wijk?

Op grond van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening zijn structuurvisies richtinggevend en kaderstellend en zijn bestemmingsplannen kaderstellend en dienen zij als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. In de structuurvisie Den Haag 2020 wordt gesteld dat bij herstructurering langs doorgaande wegen een bouwhoogte van vijf of meer bouwlagen mogelijk moet zijn met als onderliggend uitgangspunt dat er sprake moet zijn van maatwerk. Voorts zegt de structuurvisie dat verdichting in beschermde stadsgezichten moet bijdragen aan het versterken, dan wel herstellen van stedenbouwkundige structuren en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Van het toetsingskader van dit ontwerp-bestemmingsplan mag helaas niet veel worden verwacht. Eenvoudigweg omdat het 'lokale palet' van de Nieuwe Haagsche School en karakteristieke woonhotels in de directe omgeving niet is meegenomen.

En wanneer het gaat om gebouwen in een park dan moet daadwerkelijk het park doorlopen tot aan de voet van het gebouw zoals supervisor Van Gessel terecht schrijft in zijn 'beeldkwaliteitsparagraaf' (zie hierboven). Nu staat er slechts dat de erfgrenzen 'in samenhang met de karakteristiek van de omgeving' moeten zijn ontworpen. Zoals eerder gezegd is het nog merkwaardiger dat de architectonische en typologische karakteristieken van de bebouwing op het landgoed —de boerderij, de orangerie, het stalgebouw, de kassen, de moestuin, de koetsierswoningen, de knechtenwoningen en het heerlijke hoofdhuis met faisanterie, theekoepel, ijskelder en doolhof— op geen enkele manier als zinvolle en betekenisvolle referentie zijn gebruikt. IJzig modernisme is hier dogma.

Een en ander wekt de schijn dat dit ontwerp-bestemmingsplan een ontwikkelingsagenda heeft die onvervreemdbare bouwrechten vergeeft zónder dat het een adequaat toetsingskader stelt, zónder dat er een directe relatie is met de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en met deze groene parel van Den Haag. Kortom, dat het allesbehalve een bestemmingsplan is dat de bescherming van het stadsgezicht vormgeeft, zoals de Monumentenwet dat vereist.

De goede Gravin van Bylandt had het begrijpelijke, traditionele oogmerk van een Regent, de gemeente heeft blijkens de bij dit plan overlegde stukken geen ander oogmerk dan het faciliteren van vastgoed-exploitanten weliswaar 'met zo min mogelijk schade' aan een publiek park. In de regels vinden we dit letterlijk terug. Het is opmerkelijk dat de gemeente Den Haag in haar toelichting deze knieval

verantwoord acht, teneinde een ‘inhaalslag voor het park door te voeren’. Dit veronderstelt dat de gemeente klachten en bezwaren van parkbezoekers of erfgoed-beheerders ter harte zou hebben genomen om in dit park te gaan investeren. Dat is echter in het geheel niet het geval: het park ligt er redelijk goed bij en de daadwerkelijke verbetering ervan — minimaliseren van de niet-passende bebouwing, restauratie van kassen tot theehuis— staat in het geheel niet op de agenda. De zogenaamde broodnodige verbetering van het park wordt als maatschappelijk wisselgeld opgevoerd voor een profijtelijke aanpassing van de bestemmingen in het park en een aanzienlijke toename van de bebouwing in het park.

3. PLANKAART ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Over de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp: de plankaart, valt het volgend te zeggen.

* Hoewel er een historische verklaring is om de begrenzingen van het bestemmingsplan samen te laten vallen met de historische begrenzingen van deze beide landgoederen, ligt het vanuit de stedelijke perceptie voor de hand om de grens aan de oostzijde over de Van Hogenhoucklaan te leggen en aan de noordzijde over de Ruychroklaan, zodat zowel het voormalige woonhotel/Rijksmonument de Hogenhoek als de fraaie woningen tussen Ridderlaan en Goetlijfstraat binnen dit groen ingekaderde ensemble liggen. Daarbinnen is alle aanleiding om de voormalige landgoederen ruimtelijk te definiëren (Oostduin, Arendsdorp en Westerhoek).

* Waarom is de moskee ‘maatschappelijk’ bestemd in plaats van ‘gebouwen voor de eredienst’?

* Waarom is het ene verzorgingshuis ‘Maatschappelijk’ bestemd en het andere ‘Wonen’?

* Op de plankaart is de bestemming tuin niet terug te vinden anders dan de tuinen direct om de portierswoning en het huis de Rietjes. Waarom worden de zij- en achtererven van de overige in het park en bos ingebedde woningen niet eveneens bestemd als ‘Tuin’? Waarom zijn de erven bij de kantoren en maatschappelijke bestemmingen (moskee, verzorgingshuis) niet eveneens aangewezen tot bestemming ‘Tuin’?

* Op de plankaart is het waterverband in het park aangegeven met bestemming ‘Water’. Zowel bij het verzorgingshuis Oostduin als Arendsdorp verdwijnt deze bestemming echter in andere bestemmingsvlakken (M-2 en W-3). Dat staat haaks op het uitgangspunt dat het waterverband in dit gebied waar de lanen en zichten de dragers van het park vormen. Het waterverband dient leidend te zijn en kan dus andere bestemmingsvlakken opknippen of begrenzen: precies wat de ruimtelijke betekenis van het water in dit gebied is.

* Onbekend maakt Onbemind. De plankaart volgt de ouderwetse indeling met bestemmingsvlakken. Deze bestemmingsvlakken gaan geheel voorbij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied - uitgangspunt voor een bestemmingsplan dat de bescherming van dit beschermde park ten doel zou moeten hebben.

De grote, contrasterende kleurvlakken geven de illusie dat dit bouwvlakken zijn. De werkelijkheid is echter anders en veel rijker. Hieronder illustreren we dit aan de hand van het kaartbeeld en de gerealiseerde architectuur.

De concrete vraag die dit oplevert is in hoeverre -net als de grote weide voor Arendsdorp nu- grote aaneengesloten en geprivatiseerde delen in een doorgaand park gaan komen.

Het spreekt dat de bebouwingsstudies die in het verlengde van dit denken tot stand zijn gekomen steevast zoeken naar het ‘maximum laadvermogen’ binnen het ‘bestemmingsvlak in het park’ in plaats van binnen het ‘bouwvlak in het park’. Daarmee wordt de kwaliteit van het park en de kwaliteit van de bebouwing onvoldoende erkend en dientengevolge onvoldoende beschermd. De grafiek loopt hierop vooruit.

* Onbekend maakt Onbemind: de ruimtelijke geleiding van de gebouwen in het park sluiten ruimtes in die zich op een bijzondere manier op het park oriënteren. Hieronder brengen we dat volledigheidshalve in herinnering.

* Onbekend maakt Onbemind: In het park bevinden zich resten (landschappelijk, architectonisch) die een uitdaging zouden moeten zijn voor een ‘ontwikkelingsvisie’ of een ‘beheervisie’ om bescherming, herstel en reconstructie van waarden, archeologie en erfgoed. Dat komt in dit bestemmingsplan niet naar voren omdat er geen bestemmingen aan gekoppeld zijn.

Wanneer we kijken naar de historische ontwikkeling dan is duidelijk dat vanaf de tweede wereldoorlog dit park aanzienlijk is verarmd.

De gemeente vindt dat gelukkig ook, blijkens de tekst op haar website (cursivering van ondergetekende):

Oostduin/Arendsdorp, 18,7 ha.

Rond 1580 zijn deze beide landgoederen gesticht. Het in Arendsdorp aanwezige herenhuis is reeds in de vorige eeuw gesloopt. 'Huize Oostduin' is tijdens de Tweede Wereldoorlog verwoest en in 1946 gesloopt.

Bij de ingang aan de Wassenaarseweg staat het huis 'de Rietjes'. Op de zijmuur van het huis staan twee ruiterfiguren afgebeeld die de herinnering levend houden aan een duel dat daar plaats vond. Als u goed kijkt ziet u bij de rechterfiguur een kruisje staan. Die betekenis spreek ik aan voor zich! Oostduin is eigendom van de Nederlands Hervormde Kerk. Dit park is, met uitzondering van de gebouwen, in beheer bij de gemeente Den Haag en daarmee opengesteld voor het publiek. Een deel van dit voormalige landgoed is bebouwd met een kantoorgebouw, een rusthuis en een serviceflat. Deze bebouwing heeft er mede toe bijgedragen dat er van het oude landgoedkarakter niet veel meer resteert dan de herinnering, oude bomen en boomgroepen, gazons en enkele kleinere gebouwen waaronder de voormalige theekoepel.

Het voormalige landgoed Arendsdorp is eigendom van de gemeente Den Haag.

Het blijft een knellende vraag waarom de gemeente die haar positie als rentmeester soms wel degelijk ziet, juist bij dit ontwerp-bestemmingsplan de deur wijd open zet voor verdere bebouwing in het park ten koste van de landschappelijke en natuur-historische waarden en met veronachtzaming van revitalisatie van archeologische en architectonische waarden. En dat terwijl de omvorming van de landgoederen door de geschiedenis heen: van agrarische bestemming tot luxe buitenverblijf, met neoclassicistische landhuizen, classicistische Hollandse tuin die later is omgevormd tot een romantische tuin in de Engelse landschapsstijl, waarvan de meeste elementen nog aanwezig zijn. Deze waardestelling vinden we niet terug op de verbeelding die moet strekken tot bescherming van deze waarden. Noch in de bestemmingen, noch in de bouwvlakken, noch in de vrijheid- en wijzigingsmarges en de tot misverstanden aanleiding gevende typografie. Het Haags Monumentenplatform betreurt dit zeer.

In de bijlage zijn details betreffende de 'Regels Ontwerpbestemmingsplan' opgenomen, waarnaar ik ter bekorting verwijs.

REGELS ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

artikel 4: Bos

- * nutsvoorziening weglaten (trafo's e.d. opnemen in bebouwing)
- * bebouwing verplicht omschrijven met kap en lage dakvoet/goothoogte
- * geen erfscheidingen toevoegen in het bos
- * alle regels m.b.t. de toe te voegen ontsluitingsweg zijde Wassenaarseweg schrappen (2 in- en/of uitritten met elk twee rijstroken is een breedte van zeker 10 meter!)

artikel 6: Groen-Park

- * nutsvoorziening weglaten (trafo's e.d. opnemen in bebouwing)
- * bebouwing verplicht omschrijven met kap en lage dakvoet/goothoogte
- * geen erfscheidingen toevoegen in het Park

artikel 7: Kantoor K1

- * niet duidelijk is waarom de parkeergarage Oostduinlaan niet op de verbeelding is opgenomen met een tweede bouwvlak. Nu is dit aanleiding voor misverstanden.
- * niet duidelijk is waarom de kantine op de parkeergarage Floris Grijpstraat niet op de verbeelding is opgenomen met een tweede bouwvlak. Nu is dit aanleiding voor misverstanden.

artikel 8: Kantoor K2

- * komt niet voor op de verbeelding

artikel 9: Maatschappelijk (scouting)

- * waarom is niet het bestaande gebouw vastgelegd als contour?
- * waarom is geen herbouw van de aangelegen kassen mogelijk gemaakt als onderdeel hiervan met behulp van een vrijstellingsmogelijkheid?

Artikel 10: Maatschappelijk2 (Oostduin)

- * kapverplichting opnemen

- * geen erfscheidingen toestaan i.v.m. Vrije ligging in het park en tegen het bos. Waterverband, gazon, paden en bordessen zijn passende scheidingen van domeinen.

Artikel 11: Maatschappelijk3 (Mobarak Moskee)

- * is de bescheiden minaret meegenomen in de hoogteregels?

Artikel 12: Tuin

- * waarom zijn de achter- en zij-tuinen van de woonhuizen niet als tuin aangegeven maar als Wonen 1, 2 of 3?

- * betekent dit dat zich geen gebouwde parkeervoorziening mag bevinden onder de bestemming 'Tuin'?

- * waarom de omgeving van kantoren, Oostduin en Arendsdorp niet aangeven als 'Tuin'?

- * waarom de historische moestuin op Arendsdorp niet aangeduid als 'Tuin'?

- * hoeveel 'verharding' is eigenlijk toegestaan in een 'Tuin', en mag je er parkeren?

Artikel 17: Water

- * watergangen mogen niet worden overbouwd door gebouwen.

- * toegangsbruggen voor autoverkeer over de watergangen zijn nimmer breder dan twee rijstroken plus een schrikstrook (totaal 6,5 meter)

- * het waterverband is onverbrekelijk onderdeel van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde.

Artikel 18, 19: Wonen1, 2 (huizen)

- * kap verplicht met een nok (zadeldak), geen kapverdieping (cake-je)

- * overige bijgebouwen los plaatsen van het hoofdgebouw i.v.m. doorzichten

- * goot en nokhoogte 3m/4,5 meter leidt bij bijgebouwen tot flauw hellende daken: de dakvoet moet lager (2,5 meter) en de nok mag hoger (5 meter)

- * overkappingen uitsluiten

- * vlaggenmasten uitsluiten

Artikel 20: Wonen3 (Arendsdorp)

- * Wijzigingsbevoegdheid A en B schrappen. Te hoog, teveel, te grote foot-print, geen duidelijkheid over doelgroep zoals de gravin die heeft beoogd. Zie hierboven.

Artikel 23: Waarde-Cultuurhistorie

- * schrappen 23.2.d omdat dit de bescherming buiten de Monumentenwet plaatst:

“d. het gestelde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken en nadat hierover advies is ingewonnen bij de monumentencommissie zoals bedoeld in de Monumentenverordening van de gemeente Den Haag.”

Artikel 25, 26, 27

- * hier worden teveel afwijkingen op elkaar gestapeld”

Reactie van het college

Onder kopje 'vooraf' wordt verwezen naar “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één).

Onder 1 toetsingskader beschermd stadsgezicht

Door adressant wordt gesteld dat de beeldkwaliteitparagraaf en uitgangspunten van de landschapsarchitect niet zijn doorvertaald naar de regels.

Hiervan merkt het college op dat de wijzigingsregels ruimtelijk relevant dienen te zijn ten aanzien van de wijziging van het toekomstige bouwvlak en hierin op te richten bebouwing. Waarom is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid blijkt ook uit het verslag informatie bijeenkomst Oostduin – Arendsdorp. Flexibiliteit is benodigd voor het toekomstig bouwplan. Die duidelijkheid is er nu nog niet waardoor er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsregels hebben alleen hierop betrekking waarop een aantal aanvullende ruimtelijke relevante eisen van de landschapsarchitect ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid hierin zijn doorvertaald. Andere punten hebben betrekking op het toetsen van een concreet bouwplan. In de planregels is in artikel 20 lid 3 een nadere eisen regeling opgenomen, verder zal de welstandscommissie in haar beoordeling de beeldkwaliteitsparagraaf betrekken.

Het bestemmingsplan geeft bouwregels. De vorm van de bebouwing is een architectonische uitwerking van een stedenbouwkundige maximale bouwmassa die vastgelegd zijn in regels. Het stellen van referenties aan de oorspronkelijke bebouwing is weliswaar mogelijk in de toelichting maar niet in de regels. Bebouwingsregels zijn niet toe te spitsen op hoe bebouwing er uit moet komen te zien, dit is immers architectuur en behoort niet tot de competentie van het bestemmingsplan. Een vorm welke recht doet aan datgene dat de adressant blijkbaar voor ogen staat is realistisch. Op het moment dat een initiatiefnemer een dergelijke uitstraling van het te realiseren bouwvolume daadwerkelijk gedetailleerd vastgelegd wil hebben, dan is de overweging aan de gemeente om een dergelijk verzoek te honoreren.

[bijlage XXXXXXXXXX] heeft betrekking op het uitgevoerde akoestisch onderzoek zoals deze is geregeld in de Wet Geluidhinder (Wgh). De term ‘reconstructie’ dient dan ook te worden gelezen zoals vermeld in artikel 1 Wgh “één of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan uit akoestisch onderzoek als bedoeld in artikel 77, eerste lid, onder a en artikel 77, derde lid, blijkt dat de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstige maatgevende jaar zonder het treffen van maatregelen ten opzichte van de geluidsbelasting die op grond van artikel 100 dan wel het bepaalde krachtens artikel 100b, aanhef en onder a, als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting geldt met 2 dB of meer wordt verhoogd. Uit het rapport en ook uit de toelichting blijkt dat de geluidsbelasting minder dan 2 dB bedraagt en dat er op grond van de Wgh geen sprake is van een ‘reconstructie van de weg’.

Onder 2 Visie wordt verwezen naar “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier). Voor het overige merkt het college op dat voorafgaand aan de vaststelling de toekomst en beheervisie Oostduin Arendsdorp er drie informatie avonden zijn georganiseerd (juni 2008) en inspraak heeft plaats gevonden. In maart 2009 is de vaststelling van de visie in de commissie ruimte besproken waarbij bovendien de mogelijkheid is geboden om in te spreken.

In de structuurvisie wordt onder meer het versterken van de cultuurhistorische waarden genoemd. Het versterken van de cultuurhistorische waarde wordt, rekening houdend met de bestaande belangen, onder meer tot uitdrukking gebracht door het aangeven van een waardevolle zichtlijn, groen en waterpartijen, het gedetailleerd opnemen van de aanwezige monumenten en het zoveel mogelijk beperken van verhard oppervlak o.a. bij de entree van het landgoed aan de Wassenaarseweg.

Ten aanzien van de relatie aanwijzing beschermd stadsgezicht en verankering in bestemmingsplan merkt het college op dat voor het hele plangebied de dubbelbestemming “Waarde-cultuurhistorie” geldt. Verder zijn belangrijke waterlopen en zichtlijnen opgenomen. Het complex Arendsdorp wordt vanuit de aanwijzing niet beschermd in tegenstelling tot het landgoed. In artikel 20 lid 3 is een nadere eisen regeling opgenomen zie eerdere beantwoording onder toetsingskader beschermd stadsgezicht. Onder 3 merkt het college het volgende op:

Plangrenzen

De raad heeft een discretionaire bevoegdheid als het gaat om bepalen van plangrenzen. De keuze in het kiezen van deze plangrenzen is ingegeven vanuit historisch perspectief en sluiten grotendeels aan op begrenzingen uit oude plannen waarbij plangrenzen op de hartlijn van een weg zijn gelegd. Een exacte werkwijze zoals dit in heel Den Haag wordt toegepast waardoor overlappingen of het ontbreken van aansluitende plangrenzen wordt voorkomen. Deze logische plangrenzen sluiten volledig aan op de recent vastgestelde beheersverordening Benoordenhout en het nog vast te stellen bestemmingsplan Benoordenhout waardoor alle omliggende plandelen in recente verordeningen / plannen zijn vervat. Moskee

Aan de Moskee is de bestemming Maatschappelijk-3 toegekend. Binnen de bestemmingsomschrijving (artikel 11 lid 1) was deze bestemming al verder beperkt tot religie.

Tuin

De portierswoning en het huis de Rietjes zijn rijksmonumenten en ter bescherming hiervan zijn binnen de bestemming tuin geen aan- en bijgebouwen regelingen mogelijk gemaakt.

Water

Ten opzichte van het oude bestemmingsplan uit 1973 is er voor gekozen om waterstructuren vast te leggen als een van de elementen van verder (planologisch) herstel en bescherming van het landgoed. Het bestemmingsvlak Wonen-3 is gerespecteerd conform het bestemmingsplan uit 1973. Anders bestemmen is niet zondermeer mogelijk in verband met het creëren van planschade. Het water is binnen de bestemmingsomschrijving wel geborgd. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van het toekomstig bestemmingsvlak en het bouwvlak wordt mede voorzien in de mogelijkheid om dit deel van de waterstructuur planologisch te herstellen en als zodanig op de digitale verbeelding vast te leggen (artikel 28 lid 2 Wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1).

Bestemmingsvlakken

Zoals hier voorgaand opgemerkt betekent anders bestemmen van bouwvlakken naar bijvoorbeeld Water of Bos dat er delen van een bestemmingsvlak worden wegbestemd. Anders dan adressant stelt zijn binnen de bestemmingsomschrijving van de desbetreffende bestemming van het bestemmingsvlak wel water, groen en, historische tuilmuren opgenomen. De huidige bestemming- en bouwvlakken zijn conform het bestemmingsplan uit 1973 en vertegenwoordigen eveneens eigendomsgrenzen.

Met verwijzing naar de beantwoording op de Bro reacties van onder andere de AVN (23) en het bestuur van de Wijkvereniging Benoordenhout (27) merkt het college op dat dit bestemmingsplan het landgoed beter beschermt dan het plan uit 1973. Bovendien worden nu ook waterstructuren en historische zichtlijnen vastgelegd en zijn (toekomstige) entrees naar het park beperkt ook. Dit blijkt ook door de keuze van de bestemmingen Bos en Groen en alsmede opname van dubbelbestemmingen Cultuurhistorie en Archeologie met hierin opgenomen aanlegstelsels.

Onder bijlage regels ontwerp bestemmingsplan

Bos

Nutsvoorzieningen is juist opgenomen in de planregels evenals in de begrippenlijst (art 1.61) en de algemene bouwregels (artikel 25) en algemene afwijkingsregels (artikel 27)

Zie beantwoording bij Ra 2012.166 onder punt 2 schuine kappen.

Toegangshekken en hekwerken zijn planologisch mogelijk onder het bestemmingsplan Arendsdorp 1973 en zijn overgenomen en opgenomen in dit plan.

Er zijn op dit moment twee in- en / of uitritten aanwezig. De eerste ten behoeve van het Wachtershuisje (Wonen – 2) en de tweede ten behoeve van Arendsdorp (Wonen – 3) en het huis de Rietjes (gemengd). Bestemmingsplan Arendsdorp 1973 stelt overigens geen enkele beperking aan aantallen toegestane in- en uitritten in het landgoed.

Groen-Park

Zie beantwoording onder Bos

Kantoor K - 1

De half verdiepte parkeergarage is aangeduid op de verbeelding middels de functie aanduiding “pg” betreft de half verdiepte parkeergarage aan de Floris Grijpstraat. De (geheel) ondergrondse parkeergarage aan de Oostduinlaan is in de planregels opgenomen onder artikel 7 lid 2 onder e en stelt als eis dat deze moet zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak en niet binnen het bouwvlak.

Kantine

Voorstel:

Op de verbeelding zal hiervoor een apart bouwvlak worden opgenomen, de maximale hoogten zijn wel reeds verbeeld.

Kantoor K - 2

De bestemming Kantoor – 2 is op de verbeelding weergegeven en betreft de thee koepel gelegen in het landgoed op het eind van de zichtlijn.

Maatschappelijk-1 Het bestaande gebouw is conform bestemmingsplan Arendsdorp 1973 vastgelegd als contour inclusief de toegestane bouwhoogten Maatschappelijk-2

De kapverplichting blijkt niet uit bestemmingsplan Arendsdorp 1973 bovendien is de feitelijke situatie een plat dak. Voor erfafscheidingen wordt verwezen naar beantwoording onder Bos.

Voorstel:

In artikel 11 Maatschappelijk – 3 wordt in lid 2 onder bouwwerken geen gebouwen zijnde een aparte regel toegevoegd aan de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde welke niet meer mogen bedragen dan 3 meter wordt uitgezonderd voor één minoret waarvan de maximale hoogte 10 meter mag bedragen.

Tuin

De bestemming is specifiek toegekend aan huis de Rietjes en het Wachtershuisje aangezien dit rijksmonumenten betreffen. Binnen de bestemming Wonen wordt de systematiek van het vergunningsvrij bouwen toegepast conform de Wabo artikel 1 bijlage 2 van het Bor (Besluit omgevingsrecht) waarin begrippen ‘erf’ en ‘voor erfgebied’ zijn gedefinieerd.

Water

Binnen de bouwregels zijn in de planregels alleen bouwwerken, geen gebouwen toegestaan (artikel 17 lid 2). Gebouwen vallen hier niet onder waardoor het door adressant genoemde bezwaar niet aan de orde is.

Wonen-1,2

Zie beantwoording Ra 166 onder punt 2 schuine kappen over de opname van een aanvullende kapregeling.

Zie voorgaande beantwoording bij Tuin over de erf bebouwingsregeling en beantwoording Ra 2012.166 onder punt aan- en bijgebouwen regeling. Overkappingen vallen ook onder de vergunningsvrije regeling zoals opgenomen in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Vlaggenmasten zijn aanwezige bouwwerken in het plangebied adressant geeft niet aan wat hiervan het bezwaar is.

Wonen-3

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier).

Waarde-Cultuurhistorie

Het door adressant genoemde bezwaar is niet aan de orde aangezien het in dit artikel gaat om het gebruik van het gebouw en dit wordt niet geregeld in de monumentenwet. Het bezwaar richt zich alleen op de bebouwingsmogelijkheden maar er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de monumenten commissie. Het artikel is naar de mening van het college correct en wordt in alle bestemmingsplannen van de gemeente Den Haag toegepast.

Artikel 25,26,27

Deze artikelen zijn standaard regels en worden toegepast in alle bestemmingsplannen van de gemeente Den Haag. Deze artikelen hebben betrekking op algemene bouw- en gebruiksregels en afwijkingsregels. Adressant geeft niet aan waarin het bezwaar precies is gelegen.

Verder wordt verwezen naar beantwoording Ra 166 onder punt overige aangaande toegestane afwijkingen. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.261

_____ hebben de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij ontvangt u mijn zienswijze ten aanzien van het concept-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp.

1 Ondergetekende is van mening dat de gemeente met de in initiatiefnemer beter had moeten nagaan of Arendsdorp in op enigerlei wijze in de leegstaande kantoorpanden op het terrein van het landgoed gehuisvest had kunnen worden. In dat geval was volumevergroting en/of nieuwbouw niet nodig. Er is hier sprake van onvoldoende onderzoek. Gezien het overschot aan kantoren op de Haagse markt, zou herbestemming van de leegstaande panden uit meerdere oogpunten wenselijk zijn. Het is ernstig dat destijds door de bouw van deze grote panden inbreuk is gemaakt op het park, nog ernstiger is het als het feit dat er al panden staan als maatstaf wordt genomen voor de mogelijkheid tot verdere ontwikkeling en er aldus steeds meer wordt ‘afgesnoept’ van het park.

2 Indien de leegstaande kantoren in Arendsdorp niet kunnen worden herbestemd, moet in een eventuele toestemming voor nieuwbouw van een serviceflat de eis worden gesteld dat leegstaande panden in het park worden gesloopt waarbij de vrijgekomen ruimte wordt teruggeven aan het park.

Denk hierbij ook aan het sloopfonds dat het kabinet in het leven wil roepen. Verloedering en verstening van het park kunnen hiermee worden voorkomen.

3 In het beleidsplan “Groen kleurt de stad, 2005-2015” wordt op blz 71 gesteld: De natuurwaarde van beide landgoederen is vanwege de inrichting en het hedendaagse, zeer intensieve recreatieve gebruik, onder druk komen te staan. Met de voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak met 55% en de daarmee samengaande volumevergroting, en de voorgestelde nieuwe entree komt het landgoed nog meer onder druk te staan. Ondergetekende is het niet eens met deze oppervlaktevergroting en stelt dat dit bestemmingsplan daarmee in tegenspraak is met het hierboven genoemde gemeentelijke beleid.

4 De aantrekkingskracht van groen, de invloed hiervan op het welbevinden van de mens, mag niet onderschat worden. Ontwikkelingen waarbij groen wordt opgeofferd voor steen, worden zelden tot nooit teruggedraaid. Door ruimte te geven voor verdere ontwikkeling in het groen verkwaanselt de gemeente haar gouden eieren. Ondergetekende wijst dit bestemmingsplan af vanwege de precedentwerking die er van uit gaat. Hier is voor zowel Oostduin als voor Arendsdorp sprake van een oppervlaktevergroting in bvo en daarmee van volume. De geschiedenis leert dat een volgend bestemmingsplan deze trend kan voortzetten. Dit is niet gewenst.

Concluderend kan worden gesteld dat ik bezwaar heb tegen de nieuwbouw voor de serviceflat Arendsdorp zoals dit in het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin/Arendsdorp is opgenomen, aangezien hierdoor het historisch karakter v et landgoed Arendsdorp ernstig wordt aangetast. Ik verzoek uw raad dan ook dit bestemmingsplan niet vast te stellen dan nadat met mijn gronden is rekening gehouden.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht), “Strijd met beleidsplan Groen kleurt de stad 2005-2015” (thema twee), “Precedentwerking nieuwbouw Arendsdorp” (thema tien) en “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.262

Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV)

De KNNV heeft de volgende zienswijze ingediend (zienswijze).

“De KNNV gaat akkoord met de bestemming Bos voor het landgoedpark Oostduin/Arendsdorp. Wij hebben echter bezwaar tegen het bestemmen van het serviceflat als “wonen”. Dit biedt namelijk de mogelijkheid als bouw van een serviceflat om de een of andere reden niet doorgaat, dat er woningen gebouwd kunnen worden.

Het grootste probleem hebben we met de ingang voor het eventuele nieuwe serviceflat. Een nieuwe entree is een ons inziens ongewenste doorbraak van beukenlaan met haar zeldzame paddenstoelenflora. Daarom zien we liever dat in het de huidige entree wordt vastgelegd, zonder eventuele wijzigingsbevoegdheid.

De maximale hoogte voor het gebouw van 40 meter is veel te hoog, bijna 10 meter hoger dan het hoogst punt van het huidige gebouw. Het geeft de mogelijkheid bijna het hele gebouw deze hoogte te geven. Dit is in de parkomgeving bijzonder ongewenst.”

Reactie van het college

Zie beantwoording bij “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar tehuis voor bejaarden” (thema drie), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier) en “Verplaatsing entree Arendsdorp (thema zes). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.263*!

hebben een standaard zienswijze (*) ingebracht met de volgende toevoeging (geciteerd) “Als ik het mij goed herinner, staat er een bepaling in het testament van Gravin van Bylandt, eigenaresse van Oostduin, dat er nooit in het park gebouwd mocht worden”.

Reactie van het college

Voor het standaard deel (*) van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar beantwoording van de overeenkomstige thema's. Verder merkt het college aanvullend op dat ten tijde van vaststelling van de toekomst en beheervisie Oostduin Arendsdorp in maart 2009 waarop inspraak heeft plaats gevonden zienswijzen zijn ingebracht over een mogelijk bestaan van een Servituut van de gravin van Bylandt waarin beperkingen zouden zijn vastgelegd wat betreft het bebouwingspercentage in het voormalige landgoed. De raadscommissie heeft verzocht hier opheldering over te verschaffen. Na onderzoek bij het kadaster, het gemeentearchief, de Diaconie en de Van Bylandtstichting is het genoemde servituut niet aangetroffen. Het lijkt aannemelijk dat het bebouwingspercentage zoals dit in het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp is vastgelegd, verward wordt met een servituut dat op vele koopaktes van toepassing is van woningen in de omliggende woonwijk Benoordenhout".

Ra 2012.306

heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

"Ondergetekende heeft ernstig bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp. Het historische Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied binnen onze stad, van het soort waarmee Den Haag zich terecht profileert als "groene wereldstad aan zee". Het landgoed is wegens zijn hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Ook in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota's wordt het landgoed aangewezen als waardevol groen- natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone in Den Haag. Volgens dit rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid had het gebied in het verleden nooit bebouwd mogen worden met de grootschalige gebouwen die er nu staan. Maar in ieder geval moet dat proces van grootschalige bebouwing thans een halt worden toegevoegd.

Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven voor nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot maar liefst 155% van het huidige volume, waarbij bouwhoogtes van 30 en 40 meter mogelijk worden. Ik heb de volgende bezwaren daartegen. Door deze nieuwbouw zal park Arendsdorp, ook door de in dit park niet passende bouwhoogte, verder en onherstelbaar worden aangetast. Hetzelfde geldt voor de nu nog fraaie groenstrook langs de Wassenaarseweg.

De huidige bestemming: "wonen voor ouderen" van Serviceflat Arendsdorp wordt gewijzigd in "wonen". Daardoor zal de nieuwbouw ook gebruikt kunnen gaan worden voor commerciële verhuur en verkoop aan anderen dan ouderen. Van de oorspronkelijke doelstelling van serviceflat Arendsdorp blijft dan niets meer over. Het park wordt dus opgeofferd aan projectontwikkelaars met commercieel winstoogmerk.

Er staan thans - in hetzelfde park - twee grote kantoren grotendeels leeg, nl. het voormalig Shellgebouw aan de Floris Grijpstraat en het Lummus-gebouw aan de Oostduinlaan. Het gaat daarbij om 50.000 m2 vloeroppervlak, bijna tweemaal zoveel als de beoogde nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp.

Die lege kantoorruimte zou zonder moeite (zoals ook elders in De Haag is gebleken) kunnen worden aangewend voor de ruimtebehoefte van serviceflat Arendsdorp. Het is onaanvaardbaar om park Arendsdorp verder op te offeren door nieuwe grootschalige bebouwing terwijl bestaande grote gebouwen in hetzelfde park blijvend leegstaan.

Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verder de toezegging gedaan dat het verzorgingshuis Oostduin (Florence) in hetzelfde park desgewenst in de toekomst eveneens mag uitbreiden en wel tot 129 % van het huidige volume. Ik heb tegen deze toezegging ernstige bezwaren. Door een dergelijke uitbreiding zal het park verder dichtslippen, ook in de hoogte.

Bovendien zal er van de aanzienlijke uitbreiding van serviceflat Arendsdorp (155% van het huidige volume) en de toe te zeggen uitbreiding van verzorgingshuis Oostduin (129%) een onwenselijke precedentwerking uitgaan naar de twee leegstaande kantoren in het park. Door de eigenaren van die toch al grote en hoge kantoorgebouwen zal in geval van nieuwbouw mogelijk eveneens een forse volumevergroting worden geclaimd. Park Arendsdorp zal dan geheel verdwijnen achter hoge gebouwen en het karakter van een binnentuin krijgen.

Samenvattend ben ik van oordeel dat de gemeente met dit bestemmingsplan een vrijbrief geeft voor verdere aantasting van landgoed Oostduin-Arendsdorp. Van het Haagse gemeentebestuur zou voor deze kwetsbare plek een strikter en werkelijk conserverend beleid (voor wat nu nog resteert aan park) mogen worden verwacht.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw service flat Arendsdorp (thema vier), “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht) en “Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.” (thema negen). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.307

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Ondergetekende heeft ernstig bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp. Het historische Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied binnen onze stad, van het soort waarmee Den Haag zich terecht profileert als “groene wereldstad aan zee”. Het landgoed is wegens zijn hoge cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht. Ook in de provinciale en gemeentelijke beleidsnota’s wordt het landgoed aangewezen als waardevol groen- natuur- en recreatiegebied in de landgoederenzone in Den Haag.

Volgens dit rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid had het gebied in het verleden nooit bebouwd mogen worden met de grootschalige gebouwen die er nu staan. Maar in ieder geval moet dat proces van grootschalige bebouwing thans een halt worden toegevoerd.

Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid gegeven voor nieuwbouw van Serviceflat Arendsdorp tot maar liefst 155% van het huidige volume, waarbij bouwhoogtes van 30 en 40 meter mogelijk worden. Ik heb de volgende bezwaren daartegen.

Door deze nieuwbouw zal park Arendsdorp, ook door de in dit park niet passende bouwhoogte, verder en onherstelbaar worden aangetast. Hetzelfde geldt voor de nu nog fraaie groenstrook langs de Wassenaarseweg.

De huidige bestemming: “wonen voor ouderen” van Serviceflat Arendsdorp wordt gewijzigd in “wonen”. Daardoor zal de nieuwbouw ook gebruikt kunnen gaan worden voor commerciële verhuur en verkoop aan anderen dan ouderen. Van de oorspronkelijke doelstelling van serviceflat Arendsdorp blijft dan niets meer over. Het park wordt dus opgeofferd aan projectontwikkelaars met commercieel winstoogmerk.

Er staan thans - in hetzelfde park - twee grote kantoren grotendeels leeg, nl. het voormalig Shellgebouw aan de Floris Grijpstraat en het Lummus-gebouw aan de Oostduinlaan. Het gaat daarbij om 50.000 m2 vloeroppervlak, bijna tweemaal zoveel als de beoogde nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp.

Die lege kantoorruimte zou zonder moeite (zoals ook elders in De Haag is gebleken) kunnen worden aangewend voor de ruimtebehoefte van serviceflat Arendsdorp. Het is onaanvaardbaar om park Arendsdorp verder op te offeren door nieuwe grootschalige bebouwing terwijl bestaande grote gebouwen in hetzelfde park blijvend leegstaan.

Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.

In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt verder de toezegging gedaan dat het verzorgingshuis Oostduin (Florence) in hetzelfde park desgewenst in de toekomst eveneens mag uitbreiden en wel tot 129 % van het huidige volume, Ik heb tegen deze toezegging ernstige bezwaren. Door een dergelijke uitbreiding zal het park verder dichtslippen, ook in de hoogte.

Bovendien zal er van de aanzienlijke uitbreiding van serviceflat Arendsdorp (155% van het huidige volume) en de toe te zeggen uitbreiding van verzorgingshuis Oostduin (129%) een onwenselijke precedentwerking uitgaan naar de twee leegstaande kantoren in het park. Door de eigenaren van die toch al grote en hoge kantoorgebouwen zal in geval van nieuwbouw mogelijk eveneens een forse volumevergroting worden geclaimd. Park Arendsdorp zal dan geheel verdwijnen achter hoge gebouwen en het karakter van een binnentuin krijgen.

Samenvattend ben ik van oordeel dat de gemeente met dit bestemmingsplan een vrijbrief geeft voor verdere aantasting van landgoed Oostduin-Arendsdorp. Van het Haagse gemeentebestuur zou voor deze kwetsbare plek een strikter en werkelijk conserverend beleid (voor wat nu nog resteert aan park) mogen worden verwacht.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar de beantwoording bij “Landgoed Oostduin-Arendsdorp is een uniek groengebied” (thema één), “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp” (thema vier), “Bestemming Wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema vier), “Leegstand kantoren als alternatieve locatie (thema acht) en “Andere ontwikkelingen: verzorgingshuis Oostduin etc.” (thema negen). Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

Ra 2012.314 Wijkvereniging Benoordenhout

De wijkvereniging Benoordenhout heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Hierbij dient de wijkvereniging Benoordenhout een zienswijze in tegen bovengenoemd bestemmingsplan en brengt het volgende naar voren.

1. Volumevergroting, onvoldoende onderzoek leegstand kantoren en Groenbeleidsplan.

De wijkvereniging heeft bezwaar tegen de vloeroppervlaktevergroting van 55%.

De huidige serviceflat Arendsdorp bevat 166 appartementen met een bruto vloeroppervlakte van 18.000 m². Het maximale vloeroppervlak dat ingevolge dit ontwerpplan kan worden gerealiseerd is 28.000 m², derhalve ongeveer anderhalf keer zoveel. Wat betreft de hoogte is bepaald dat er 3 bouwvlakken mogen worden opgericht met een hoogte van resp. 30 m, 35 m en 40 m.

Kortom, hier kan een volumineus gebouw worden opgericht dat door zijn uitstraling het historisch karakter van het park onherstelbaar zal aantasten. Weliswaar kan door de smallere footprint grond worden teruggegeven aan het park, maar de mate van verstedelijking van het landgoed neemt toe. Deze verstedelijking heeft in het verleden al plaatsgevonden door de bouw van 2 dominante kantoorcomplexen welke inmiddels leeg staan.

In de toelichting (blz. 13/14 en 21) worden deze kantoorcomplexen genoemd met de instanties, die daarin gehuisvest zijn, maar dat is geheel achterhaald want deze kantoorcomplexen met ondergrondse parkeergarages staan momenteel vrijwel geheel leeg. Geconstateerd kan worden dat dit conceptbestemmingsplan derhalve is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.

De vraag rijst of voldoende onderzocht is in hoeverre de nieuwbouw van Arendsdorp dan wel onderdelen daarvan in deze 2 lege kantoren kunnen worden gehuisvest. Indien dit niet het geval is, zal alsnog een dergelijk onderzoek moeten worden uitgevoerd overeenkomstig het actieve beleid van andere gemeenten om herhuisvesting van leegstaande kantoorpanden zoveel mogelijk te bevorderen. In dit geval is hiertoe temeer aanleiding omdat deze kantoorpanden zijn gelegen op hetzelfde landgoed en gebruik hiervan verdere aantasting van het landgoed kan voorkomen.

Voorts wekt verbazing dat in het ontwerpbestemmingsplan geheel voorbijgegaan wordt aan het vigerende beleidsplan Groen Kleurt de stad, 2105-2015, het zogenoemde Groenbeleidsplan. Op blz. 71 van dit plan wordt gesteld: De natuurwaarde van beide landgoederen (= Oostduin en Arendsdorp) is vanwege de inrichting en het hedendaagse, zeer intensieve recreatieve gebruik onder druk komen te staan. De met de voorgestane uitbreiding van het bruto vloeroppervlak van 55% en de daarmee samenhangende volumevergroting komt het landgoed nog meer onder druk te staan.

Concluderend kan worden gesteld dat de wijkvereniging het niet eens met de oppervlakte- vergroting en de volumineuze bouw wegens de ernstige aantasting van het landgoed Arendsdorp, dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de mogelijkheid van herhuisvesting in de 2 inmiddels leegstaande kantoren op het landgoed en dat deze nieuwbouw in tegenspraak is met het gemeentelijk groenbeleid

2. Bestemming “Wonen-3”

De wijkvereniging maakt bezwaar tegen de bestemmingsomschrijving “Wonen-3” in artikel 20 van de regels omdat daarin een functie overeenkomend met de in het vigerende plan opgenomen bestemming ontbreekt

Nu is op de nieuwbouw de bestemming “Wonen-3” gelegd zonder enige differentiatie. Hiermee wordt de historie ontkend, namelijk het feit dat de grond indertijd om niet is gegeven aan de Stichting

Arendsdorp met de specifieke bedoeling daar een tehuis voor bejaarden met zorg en verpleging op te richten.

In de toelichting worden de verschillende functies wel vermeld, maar in de regels niet. In de toelichting (blz. 61) wordt gesteld dat het nieuwbouwprogramma van Arendsdorp uitgaat van de functie wonen/zorg (algemene voorzieningen en service), appartementen met gedifferentieerd aanbod wat betreft grootte en huurprijs en op blz. 71 dat de bestemming “Wonen-3” is gegeven passend bij de senioren doelgroep. Ook op de website van Arendsdorp wordt vermeld dat dag en nacht verzorgend personeel aanwezig is en dat in de aldaar vermelde gevallen zorg wordt geboden. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming “Wonen-3” wordt echter niets vermeld over appartementen met een zorg- en servicefunctie voor de doelgroep senioren.

De reactie van de gemeente op de inbreng van de wijkvereniging (toelichting blz. 113) houdt in dat volgens de regeling standaard vergelijk bestemmingsplannen 2008 (SVBP) bestemmingen overeenkomstig deze ministeriele regeling dienen te worden bestemd en dat een bestemming “tehuis voor bejaarden” niet in deze regeling voorkomt. Deze interpretatie is volgens de wijkvereniging onjuist.

Zo wordt in par. 1.3 van het SVBP er uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan en dat dit een zaak blijft van het bevoegd gezag. In bijlage 1 worden dan de mogelijkheden genoemd om via specificatie van de hoofdfuncties de gewenste specifieke bestemmingen vast te leggen. (Zie “Specificaties van bestemmingen”).

In de jurisprudentie wordt dit onderstreept. Hierin wordt onder meer overwogen dat, “indien een functie met een bestemming wordt geregeld, deze volgens het SVBP onder de hoofdgroep moet worden geplaatst waar de functie wordt genoemd. In paragraaf 2.2 van de SVBP staat verder dat functies die daar niet zijn genoemd, moeten worden geplaatst in die hoofdgroep die daarbij - gelet op de aard van de betrokken hoofdgroep - het beste past” (201100022/1/R1). In de jurisprudentie is verder nog uitgesproken dat de SVBP maatbestemmingen niet uitsluit.

(201107606/1/R1).

Uit het vorenstaande blijkt dat de SVBP wel degelijk de mogelijkheid biedt om aan de nieuwbouw van Arendsdorp een specifieke bestemming te geven, zoals appartementen met de functie wonen/zorg en service voor senioren waarbij in de begripsbepalingen nog nader kan worden gedefinieerd wat hieronder moet worden verstaan.

De opmerking op blz. 113 dat er een standaard afspraak bestaat met woningcorporaties in regionaal verband Haaglanden, welke inhoudt dat na een periode van 10 jaar uitponding kan plaatsvinden, snijdt geen hout, nu in dit geval niet met een corporatie maar met een projectontwikkelaar afspraken moeten worden gemaakt.

Concluderend is de wijkvereniging van mening dat de bestemming “Wonen-3” moet worden aangevuld met de op het gebruik toegespitste functies, zoals appartementen met de functie wonen/zorg en service voor senioren.

3. Hoogte

De wijkvereniging is van mening dat de hoogte van de bebouwing in de regels onvoldoende duidelijk is aangegeven.

Wat betreft de hoogte is in art. 20.5 onder a, sub 3 van de regels bepaald dat indien 2 of 3 bouwvlakken worden opgericht, de hoogte van de gebouwen in het bouwvlak langs de Wassenaarseweg maximaal 30 m mag bedragen en verderop maximaal 35 m en 40 m zonder aan te geven het minimum oppervlakte van deze bouwvlakken en de onderlinge verhoudingen. Het is dus mogelijk dat verreweg het grootste deel van het gebouw, dat geadresseerd wordt aan de Wassenaarseweg, een hoogte krijgt van 40 m. Deze hoogte acht de wijkvereniging onaanvaardbaar hetgeen zij in de klankbordgroep al vele malen heeft aangegeven.

De wijkvereniging is dan ook van mening dat dit voorschrift dient te worden aangevuld met de maten van de minimale oppervlakte welke aan de verschillende bouwvlakken moet worden gegeven

4. Ontbreken toetsingscriterium en het opnemen van rechtsmiddelen inzake de wijzigingsbevoegdheid

De wijkvereniging maakt ernstig bezwaar tenen het niet opnemen van een toetsingscriterium inzake het woon- en leefmilieu

Volgens de toelichting zijn voor het aanwezige complex Arendsdorp ontwikkelingsplannen in voorbereiding maar deze zijn op het moment van vaststelling van het plan nog niet concreet. Hierdoor worden de ontwikkelingen alleen door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In art. 20.5 van de regels is in lid a onder 8 slechts een toetsingscriterium opgenomen namelijk dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de zich daar bevindende flora en fauna. Hierbij ontbreekt ten onrechte een criterium dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van het woon- en leefmilieu van de omwonenden. Dit geldt ook voor de in art. 28.2 opgenomen wijzigingsregels.

In de reactie op de inbreng van de wijkvereniging wordt op blz. 82 en blz. 103 van de toelichting verwezen naar de beeldkwaliteitparagraaf, maar deze houdt slechts in de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van de landschapsarchitect en niet in hoeverre de toepassing van de wijzigingsregels kan leiden tot een onevenredige afbreuk aan de woonsituatie van omwonenden. Daar komt nog bij dat de wijzigingsregels wel enige geobjectiveerde criteria van de ruimtelijke elementen bevatten maar nog veel ruimte overlaten voor flexibiliteit zoals bijvoorbeeld het aantal te bouwen appartementen. In de toelichting wordt gesproken over 165 tot 180 appartementen maar in de inloopavond heeft de directeur het getal 195 genoemd. Ook de plaatsing van het gebouw in het bouwvlak, de entree, de ontsluiting en de maten van de verschillende bouwvlakken zijn niet bepaald. Verder is in de regels niet de mogelijkheid opgenomen om rechtsmiddelen aan te wenden tegen het wijzigingsplan, zoals in de jurisprudentie voorgeschreven. (R201108412/1/R1). Hierbij zij opgemerkt dat in het ontwerp/bestemmingsplan Benoordenhout de bezwarenprocedure wel is opgenomen. Concluderend is de wijkvereniging van mening dat in art. 20.5 en art. 28.2 alsnog het criterium dat geen onevenredige aantasting van het leef- en woonmilieu mag plaatsvinden moet worden opgenomen alsmede de rechtsmiddelen welke kunnen worden aangewend tegen het wijzigingsplan

5. Verplaatsing entree voor gemotoriseerd verkeer aan de Wassenaarseweg

De wijkvereniging heeft ernstig bezwaar tegen sluiting van de huidige entree voor gemotoriseerd verkeer en het verplaatsen van deze entree verderop op de Wassenaarseweg richting Oostduinlaan. Het is de bedoeling dat de nieuwbouw van Arendsdorp ontsloten wordt via een nieuw te maken uitrit aan de Wassenaarseweg, omdat de huidige entree tegenover de Neuhuyskade niet goed herkenbaar is als entree van een landgoed in verband waarmee deze wordt beperkt tot voetgangersverkeer.

Enquête

Het wekt grote verbazing dat in het ontwerpbestemmingsplan volledig voorbijgegaan wordt aan de enquête die de wijkvereniging naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan in haar wijkblad, in december 2010 onder de bewoners van de wijk heeft gehouden. Hierop hebben 251 bewoners gereageerd van wie 250 bewoners zich tegen deze nieuwe entree hebben uitgesproken. Voorts heeft de wijkvereniging in de klankbordgroep bij voortduring bezwaar gemaakt tegen de verplaatsing van deze ingang en uitvoerig melding gemaakt van deze enquête. Volgens de landschapsarchitect was de tekst misleidend maar de wijkvereniging bestrijdt dit met klem. De inleidende tekst is erg duidelijk en geeft geen ruimte voor misverstand.

Ter nadere onderbouwing voegen wij de tekst hierbij. Het is treurig dat de gemeente die prat gaat op inspraak en samspraak met haar burgers, de inspraak van een groot aantal bewoners van het Benoordenhout volledig miskent.

Aantasting Wassenaarseweg, bomenkap en verkeersonveilige oplossing.

De wijkvereniging is van mening dat door deze nieuwe entree de laanstructuur van de Wassenaarseweg en de bomenrij welke onderdeel zijn van het rijksbeschermd stadsgezicht in ernstige mate zullen worden aangetast door de benodigde bomenkap. Verder heeft de wijkvereniging gewezen op de verkeersonveilige en belastende verkeerssituatie die zal ontstaan omdat het linksaf verkeer richting Van Alkemadelaan moet worden omgeleid via een te veranderen Oostduinlaan/Wassenaarseweg (linksaf te slaan is daar verboden) en vervolgens moet worden omgeleid via het Jozef Israëlsplantsoen.

Verder wordt door de extra afslag de doorstroming van het verkeer op de Wassenaarseweg belemmerd.

In de klankbordgroep is regelmatig gevraagd naar onderzoek naar de verkeersveiligheid en inzage van het interne verkeersonderzoek dat binnen de gemeente heeft plaatsgevonden maar hierover werd geen informatie verstrekt en is in het voorliggende bestemmingsplan geen informatie opgenomen.

Onduidelijke oplossing

In de klankbordgroep heeft de wijkvereniging herhaaldelijk verzocht om een tekening van de aan te leggen brug en aan- en uitvoegstroken met de daarbij behorende maten. Het enige dat tenslotte is

overlegd, is een tekening met een digitaal grof aangegeven kruising zonder maten en met alleen een aanrijstrook. Wat betreft de breedte van de brug werd een maat van 7.20 m genoemd. Aangezien op grond van de overgelegde digitale tekening minstens 12 bomen zouden moeten worden gekapt (waaronder monumentwaardige taxusbomen) alsmede zeldzame paddenstoelen zouden moeten worden gerooid, is nadien in de klankbordgroep medegedeeld dat de entree weer enige meters zou worden verschoven naar de huidige entree en de brug versmald, maar exacte duidelijkheid werd verder niet gegeven.

Ook de voorschriften geven geen enkele duidelijkheid over locatie, maten en bomenkap: in de bestemming “Bos” (artikel 4.3 onder d) wordt alleen bepaald dat ten hoogste 2 in- en/of uitritten zijn toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van de bestemmingen Wonen-3, Gemengd en Wonen-2 voor het gemotoriseerd verkeer van en naar de Wassenaarseweg en in de bestemming “Water” (art 17.3 onder a en b) dat ten hoogste 2 bruggen voor het gemotoriseerd verkeer van en naar de Wassenaarseweg zijn toegestaan voor de ontsluiting van de bestemmingen Wonen-2, Gemengd en Wonen-3 en maximaal 2 rijstroken per in- en/of uitrit.

In de reactie van de gemeente tenslotte op de inbreng van de wijkvereniging wordt op blz. 99 vermeld dat een ontwerp van de nieuwe entree nog niet gereed is en dat gestreefd wordt naar een kleinere minder ingrijpende entree. Daarna wordt een aantal vage randvoorwaarden genoemd als zo min mogelijk kap van bomen, geen aantasting van de beschermde paddenstoelen, verkeersveilige oplossing etc. De wijkvereniging is van mening dat de gemeente zich op deze manier een vrijheid van handelen toe-eigent waarbij de burger geen inbreng heeft, welke handelwijze onaanvaardbaar is.

Volgens de gemeente in reactie op de inbreng van de wijkvereniging wordt op blz. 104 gesteld dat er geen aanleiding is om de aanleg van deze entree met rijstroken op te nemen in een wijzigingsbevoegdheid vanwege het feit dat met betrekking tot de bestemming “Bos”, en de dubbelbestemming “Waarde-Cultuurhistorie” en “Waarde Archeologie” een aanlegvergunning is vereist. Hiermee miskent de gemeente volledig de grote impact van deze entree op de laanstructuur van de Wassenaarseweg en de bezwaren van de omwonenden.

De gemeente heeft vervolgens onvoldoende onderzocht in hoeverre een compromis mogelijk is. Volgens de wijkvereniging (ook in de klankbordgroep ingebracht) is het mogelijk overeenkomstig het hek bij de ingang van Clingendael een hek te plaatsen met 2 ingangen voor gemotoriseerd verkeer en voetgangersverkeer en gescheiden verkeersstromen waardoor de bestaande ingang als ingang van een landgoed toch herkenbaar is.

Overigens heeft de directeur van Arendsdorp in de inloopavond nog verklaard dat het hem niet uitmaakt of de bestaande inrit voor gemotoriseerd verkeer blijft gehandhaafd of niet. Het is dus kennelijk alleen een wens van de gemeente om deze entree te verplaatsen.

Concluderend is de wijkvereniging van oordeel dat de nadelen van verplaatsing van deze entree niet opwegen tegen de wens van de gemeente dat de huidige entree herkenbaar wordt als entree van een landgoed. Voorts geven de voorschriften onvoldoende duidelijkheid over het maken van deze entree en zal het ontwerp eerst in een wijzigingsbevoegdheid moeten worden opgenomen.

6. Fietsroute gewenst naar Oostduin door het sluiten van de openbare bibliotheek.

De wijkvereniging en vele bewoners hebben zich ernstig verzet tegen sluiting van de openbare bibliotheek in de Utenbroekestraat, gunstig gelegen in de nabijheid van 3 scholen. Ondertussen is bekend geworden dat een bibliotheeksteunpunt zal worden ingericht in het verzorgingstehuis Oostduin. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit voornemen niet opgenomen. Voor goede bereikbaarheid van de vervangende oplossing van deze bibliotheek is het gewenst dat Oostduin per fiets kan worden bereikt vanaf de huidige ingang aan de Wassenaarseweg. Het pad is al gedeeltelijk verhard en dient dan tot Oostduin te worden doorgetrokken. Het fietspad in Clingendael laat zien dat een dergelijk fietspad niet hoeft te leiden tot aantasting van het landgoed.

De wijkvereniging merkt verder nog het volgende op:

- a. Er is onvoldoende onderzoek gepleegd naar de effecten van windhinder op de omgeving bij de voorgestane volumevergroting naar de invloeden van licht en bezonning op flora en fauna en naar de perceptie van de mogelijke nieuwbouw vanuit het park.
- b. Er is een discrepantie tussen het bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de Rietjes.
- c. De in art. 20.5 onder a, sub 5 genoemde maat dat de bovenste parkeerlaag maximaal 0.90 m boven maaiveld is gelegen is onduidelijk. Wordt hier het plafond van de bovenste parkeerlaag bedoeld of de vloer?
- d. In art. 5 en art. 19 is geen kapverdieping verplicht gesteld, terwijl schuine daken beeldbepalend zijn voor de wijk Benoordenhout. Het voorschrijven van een goot nokhoogte is in dit kader niet voldoende omdat daarbij ook penthouses mogelijk zijn. Hierbij ware aan te sluiten bij de recente vastgestelde beheersverordening Benoordenhout NO, waarin eveneens schuine daken verplicht zijn gesteld.
- e. De een- en meergezinswoningen in het plangebied hebben alle de bestemming “Wonen”, waardoor splitsing van woningen mogelijk is. Bij de recente vaststelling van de Beheersverordening Benoordenhout NO is in het artikel “Algemene gebruiksregel” een verbod opgenomen om eengezinswoningen te gebruiken als meergezinswoningen met een ontheffingsmogelijkheid van dat verbod in bepaalde uitzonderingsgevallen. In artikel 26 ware hierop aan te sluiten en eenzelfde verbod op te nemen.

De wijkvereniging Benoordenhout verzoekt U aan het vorenstaande aandacht te besteden bij uw beslissing om het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp vast te stellen.”

Reactie van het college

Onder punt 1 wordt verwezen naar de beantwoording bij “Leegstand kantoren als alternatieve locatie” (thema acht) en “Strijd met beleidsplan Groen kleurt de stad 2005-2115” (thema twee).

Onder punt 2 wordt verwezen naar de beantwoording bij “Bestemming wonen-3 Arendsdorp niet gedifferentieerd naar Tehuis voor Bejaarden” (thema drie).

Onder punt 3 wordt verwezen naar de beantwoording bij “Onzekerheid over hoogten nieuwbouw Arendsdorp” (thema vijf).

Onder punt 4 wordt verwezen naar de beantwoording bij “Opname criterium woon- en leefmilieu (thema veertien) en “Ontbreken van procedure regels” (thema vijftien).

Onder punt 5 wordt verwezen naar de beantwoording bij “Verplaatsing entree Arendsdorp” (thema zes) en “Bewoners enquête” (thema elf) en “verkeersveiligheid verplaatsing entree” (thema zeven).

Verder merkt het college op dat het bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp 1973 in juridisch planologische zin een verplaatsing van een of meerdere entrees mogelijk maakt. Dit bestemmingsplan stelt hieraan nadere voorwaarden. In de uitvoeringsfase zal onderzoek worden gedaan, ook op punten waarop adressant wijst, en zijn er voldoende (beroeps) mogelijkheden om (aanvullend) reageren.

Onder punt 6 In artikel 4 Bos wordt in lid 1 bestemmingsomschrijving reeds wandel-, en fietspaden genoemd. de planregels verzetten zich niet tegen een mogelijke toekomstige aanleg van een fietspad. Er is bij de gemeente Den Haag geen concreet verzoek over een mogelijke vestiging van een steunpunt in het complex Oostduin bekend. Indien er een verzoek komt zal deze afzonderlijk worden beoordeeld en worden behandeld.

Deze werkwijze past ook in de door adressant geuite lijn over het conserverend bestemmen van de huidige situatie van het complex Oostduin zonder het ‘bij recht toe’ staan van verdere functie verruiming.

Onder a wordt verwezen naar de beantwoording bij “Onderzoek effecten windhinder en invloeden licht en bezonning op flora en fauna” (thema twaalf).

Onder b wordt verwezen naar de beantwoording bij “Discrepantie tussen bouwvlak en de toegestane rooilijn langs de zijkant van de rietjes” (thema dertien).

Voorstel:

Onder c [de parkeerlaag mag maximaal 1.10 meter boven het maaiveld van het park uitsteken zie bijlage stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangpunten, de hoogte wordt overeenkomstig in de wijzigingsregels aangepast (zie staat van wijzigingen).

Onder d zie beantwoording Ra 166 onder punt 2 schuine kappen over de opname van een aanvullende kapregeling.

Onder e zie artikel 26 a onder twee. Het gebruik omtrent EGW/MGW is reeds in de gebruiksregels opgenomen.

_____ heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“Van gemeentewege wordt tot dusver graag de suggestie gewekt dat nieuwbouw (in plaats van het huidige serviceflatgebouw Arendsdorp zoals in bovengenoemd concept-plan wordt toegestaan, een verbetering zou zijn in vergelijking met de bestaande situatie. Immers de zogenaamde footprint zou kleiner worden, terwijl de auto's in een ondergrondse parkeergarage zouden komen te staan.

Vrijkomende ruimte zou aan het park worden toegevoegd.

Zo een suggestie roept een misleidend beeld op.

Het concept-plan maakt ten opzichte van de bestaande situatie immers een uitbreiding van het vloeroppervlak met maar liefst 55% mogelijk met de daarmee samenhangende volumevergroting, en staat voorts bouwhoogtes van 30, 35 en 40 meter toe.

Bij een dergelijke massale nieuwbouw vallen de door de gemeente gepropageerde voordelen in het niet. De bouwmassa wordt drastisch vergroot en de mate van verstedelijking van de buitenplaats neemt toe. De buitenplaats komt daarmee nog verder onder druk te staan.

-Wat weten we overigens over de mogelijke negatieve effecten van die nieuwbouw op de houtopstanden en andere vegetatie als gevolg van veranderende bezonning en veranderende windbewegingen? Het buitenplaatsencomplex Oostduin-Arendsdorp is in het verleden al ernstig geschonden door de verschijning van grote kantoorgebouwen, een bejaardenhuis en het serviceflatgebouw. Die aantasting moet nu niet nog erger worden.!

Het wekt verbazing dat in het concept-plan in beleidsmatige zin wordt voorbijgegaan aan het vigerende beleidsplan Groen kleurt de stad, 2005-2015 (vastgesteld bij besluit van 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van Den Haag en laatstelijk gewijzigd op 13 januari 2011), het zogenoemde Groenbeleidsplan. Ten onrechte is in het in het concept-plan geen enkele toetsing opgenomen van nieuwbouw als door dat concept-plan voorzien aan het in dit Groenbeleidsplan neergelegde beleid. De landgoederen Arendsdorp en Oostduin maken in het Groenbeleidsplan deel uit van de Stedelijke groene hoofdstructuur (SGH).

We lezen daarover in dat plan het volgende:

Met het aanwijzen van de SGH verplicht het gemeentebestuur zich het groen dat deel uitmaakt van deze structuur op eenduidige en herkenbare wijze duurzaam in stand te houden.

en:

Voor groen dat deel uitmaakt van de SGH geldt dat slechts in uitzonderlijke gevallen, waarbij de ambitie zoals neergelegd in de Structuurvisie Den Haag 2020 in het geding is, heroverweging niet wordt uitgesloten. Een duurzaamheidsparagraaf moet dan onderdeel van de procedure vormen.

Het behoeft geen betoog dat de in het concept-plan voorziene nieuwbouwmogelijkheden haaks staan op de verplichting die het gemeentebestuur in het Groenbeleidsplan op zich heeft genomen. Men kan toch moeilijk beweren dat toestaan van deze nieuwbouwmogelijkheden zou passen in een beleid dat op- let wel!- eenduidige en herkenbare wijze gericht is op duurzame instandhouding. De bewoners van onze wijk vermogen dat in ieder geval niet in te zien. Zij kunnen het noch zo duiden noch herkennen! De Structuurvisie Den Haag 2020 bevat voorts geen enkele indicatie dat in een geval als dit de in die visie neergelegde ambitie in het geding zou kunnen zijn. Integendeel: die structuurvisie heeft in het geheel geen betrekking op zaken zoals in het onderhavige geval aan de orde zijn. Er is hier dan ook geen sprake van een uitzonderlijk geval als bedoeld in het Groenbeleidsplan.

Er kan maar een conclusie zijn; het concept-plan verdraagt zich voor wat betreft de voorziene nieuwbouwmogelijkheden niet met het Groenbeleidsplan. Door dit concept-plan in de vorm van bestemmingsplan vast te stellen zou het gemeentebestuur de verplichting die het zich zelf in het Groenbeleidsplan heeft opgelegd in de wind slaan en een volstrekt inconsistent beleid voeren. Alleen al hierom mag dit plan niet door uw Raad worden vastgesteld.”

Reactie van het college

Verwezen wordt naar “Wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw serviceflat Arendsdorp (thema vier), “Strijd met beleidsplan Groen kleurt de stad, 2005-2015” (thema twee).

De ambities uit de stedelijke groene hoofdstructuur SGH zijn voor het plangebied concreet uitgewerkt naar de beheervisie Oostduin Arendsdorp. Een duurzaamheidsparagraaf heeft echter betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen zoals bijv. het gebruik van materialen en energie gebruik. Voor alleen

het groenbeleid waar adressant naar verwijst is een duurzaamheidsparagraaf niet specifiek aan de orde. Voor het overige heeft het college van de zienswijze kennis genomen.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan. Op basis van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd die niet op basis van het oude bestemmingsplan al bestonden. Daarmee is afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde en is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe verzekerd. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Een van die wijzigingsbevoegdheden is te vinden op de plankaart (Wro-zone wijzigingsgebied 1), de andere wijzigingsbevoegdheden zijn terug te vinden in de regels (bestemming Wonen - 3). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om wijzigingsplannen vast te stellen waardoor de bebouwingsmogelijkheden veranderen. Verhaal van kosten voor deze ontwikkelingen is pas aan de orde bij deze wijzigingsplannen. Kostenverhaal voor deze ontwikkelingen is op dit moment nog niet anderszins verzekerd.

Het aspect van de economische uitvoerbaarheid is in die zin niet van toepassing.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Digitale verbeelding (plankaart)

- Op de verbeelding wordt binnen de bestemming Kantoor – 1 (K-1) aan de Floris Grijpstraat en Wassenaarseweg een functie aanduiding toegevoegd voor de aanwezige ondergrondse parkeergarage met de functie aanduiding ‘parkeergarage’ (pg).

Regels

- Het in artikel 20 Wonen – 3 lid 5 wijzigingsbevoegdheid – A onder a 1 genoemde bebouwingspercentage van 65% wordt gewijzigd in 60%.

Toelichting

- In hoofdstuk 1.2 Doel van het bestemmingsplan, onder punt 5 wordt in de derde zin de tekst ‘twee ontwikkelingen’ vervangen door ‘ontwikkeling’.
- In hoofdstuk 2.4 functionele structuur wordt in paragraaf 2.4.1 Wonen de tekst vervangen door de volgende tekst. *‘Het plangebied ligt in de buurten Waalsdorp en Arendsdorp. In deze buurten is een groot aandeel eengezinswoningen uit de periode 1900 - 1944 aanwezig. De woningen zijn opvallend groot en bevinden zich in de hogere prijssegmenten. De woningen zijn voornamelijk particulier eigendom. Ongeveer een kwart wordt verhuurd. Corporatiewoningen maken nog geen tien procent van de woningvoorraad uit. In het plangebied zelf staan maar enkele eengezinswoningen. De woning op het perceel Van Hogenhoucklaan 52 is de residentie van de ambassadeur van Finland. Arendsdorp kent in vergelijking tot het Haags gemiddelde een hoog aandeel ouderen, ongeveer een derde van de bevolking is 65 jaar of ouder. Naast het hoge aantal ouderen valt op dat de bevolking in Arendsdorp vrijwel geheel bestaat uit autochtonen en westerse allochtonen’.*
- In hoofdstuk 3.3.3 Wonen wordt de tekst vervangen door de volgende tekst. *‘Woonvisie Den Haag 2009-2020 Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen. Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan*

woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden. Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus. Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO₂-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen. Het plangebied Oostduin - Arendsdorp en de omgeving vallen in een groenstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu bestaat voor een groot deel uit vooroorlogse wijken met grotere en duurdere woningen. De woonsfeer die bepalend is voor het gebied is statig en klassiek. Een woonsfeer wordt gedefinieerd als: "het extraatje dat zorgt voor een unieke en karakteristieke uitstraling van een gebied en is gekoppeld aan een dominante leefstijl". Een herkenbare woonsfeer geeft een gebied identiteit en dat geeft een gebied meer aantrekkingskracht. De woonsfeer statig en klassiek kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel hoge inkomens. Internationals en expats zijn goed vertegenwoordigd binnen deze woonsfeer. Het plangebied ligt tegen de internationale zone van de stad aan. In deze zone gaat er extra aandacht uit naar de openbare ruimte. Deze moet een dergelijke kwaliteit hebben om bij te kunnen dragen aan een internationaal vestigingsklimaat. Bij het huisvestingsbeleid 'wonen met zorg' gaat de voorkeur uit naar kleinschalige ontwikkelingen in plaats van de traditionele grootschalige verpleeg en verzorgingshuizen. De trend is om deze ontwikkelingen in combinatie met zorg en welzijnsvoorzieningen in de wijk te stimuleren om perspectief te bieden voor mensen om in de wijk te blijven wonen. Bewoners kunnen de benodigde zorg inkopen bij de zorgverlener.'

- In de toelichting wordt in hoofdstuk 5.2.3 Vertaling ontwikkeling in bestemmingsplan onder het derde punt het bebouwingspercentage van 65% gewijzigd in 60%.
- Het verslag van de informatie bijeenkomst van 9 mei 2012 wordt opgenomen als bijlage in de toelichting.
- **De aantallen appartementen Arendsdorp worden in hoofdstuk 4.4 Externe Veiligheid, eerste bolletje blz. 42 en in hoofdstuk 4.6 Luchtkwaliteit, eerste bolletje blz. 46 en in hoofdstuk 7.2 Overleg bewoners- en maatschappelijke instanties, reactie op wijkvereniging blz. 104 worden vervangen door 'circa 180'.**

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Digitale verbeelding (plankaart)

- Op de verbeelding wordt binnen de bestemming Kantoor – 1 (K-1) aan de Floris Grijpstraat en Wassenaarseweg een functie aanduiding toegevoegd voor de aanwezige ondergrondse parkeergarage met de functie aanduiding 'parkeergarage' (pg).
- De dubbel bestemming Leiding-Water wordt op de verbeelding en in de planregels vervangen door de dubbel bestemming Leiding-Riool.
- Op de verbeelding wordt binnen de bestemming Kantoor – 1 (K-1) aan de Floris Grijpstraat en Wassenaarseweg een bouwvlak toegevoegd voor de aanwezige bebouwing boven de parkeergarage aangeduid met de functie aanduiding 'parkeergarage' (pg).

Regels

- Het in artikel 20 Wonen – 3 lid 5 wijzigingsbevoegdheid – A onder a 1 genoemde bebouwingspercentage van 65% wordt gewijzigd in 60%.
- De titel van artikel 21 Leiding – Water wordt vervangen door ‘Leiding – Riool’.
- In de planregels wordt artikel 29 algemene procedure regels conform artikel 3.9a van de Wro toegevoegd met hierin de volgende tekst:

29.1 Algemene wijzigingsregels

 - a. Het ontwerp van het plan tot wijziging en/of uitwerking ligt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.
 - b. Het bevoegd gezag maakt de terinzagelegging tevoren bekend in een nieuwsblad dat in de gemeente wordt uitgegeven en voorts op de gebruikelijke wijze.
 - c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de onder a genoemde termijn mondeling of schriftelijk bij het bevoegd gezag zienswijzen kenbaar te maken tegen het ontwerp.
 - d. het bevoegd gezag beslist binnen acht weken na afloop van de termijn van de terinzagelegging omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.
- Voor erfbebouwing wordt aangesloten op het stelsel van vergunningsvrij bouwen zoals opgenomen in artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 januari 2012 ook van toepassing op beschermde stadsgezichten. In **artikel 18 Wonen – 1** wordt de aan- en bijgebouwen regeling vervangen door de volgende regeling.
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen op het zijerf mag niet meer bedragen dan 50% van het totale zijerf, met een maximum oppervlakte van 30 m² per perceel;
 - b. aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen dienen tenminste 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden, met uitzondering van een (half)verdiepte fietsen- of scootmobielberging met een vloeroppervlak van maximaal 3 m² en een hoogte van respectievelijk 1 meter en 1,5 meter;
 - c. de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw als bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, gemeten vanuit het bebouwingsvlak ter plaatse van de zij- en /of achtergevel van het hoofdgebouw;
 - d. de hoogte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw als bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw als bedoeld onder a mag niet meer bedragen dan 3 meter.
 - f. In uitzondering op het gestelde onder a zijn aan- en bijgebouwen ook toegestaan op de rest van het erf, 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.
- In artikel 19 Wonen – 2 wordt een kapverdieping verplichting opgenomen door opname van de volgende regel in artikel 19 onder lid 2 ‘ieder hoofdgebouw wordt voorzien van een kapverdieping’
- In artikel 27 Algemene afwijkingsregels lid 1 sub b worden geringe afwijkingen tot maximaal 1 meter toegestaan
- In artikel 11 Maatschappelijk – 3 wordt in lid 2 sub 2 onder a onder bouwwerken geen gebouwen zijnde de volgende regel toegevoegd ‘met uitzondering van één minoret hiervan bedraagt de maximale hoogte 10 meter.’
- In artikel 20 Wonen – 3 lid 5 wijzigingsbevoegdheid – A onder 5 wordt de maximale hoogte boven maaiveld voor een parkeervoorziening aangepast tot 1.10 meter.
- **In artikel 20- Wonen – 3 Lid 5 wijzigingsbevoegdheid – A onder 3 wordt de maximale hoogte vervangen door ‘indien sprake is van twee of drie bouwvlakken bedraagt de hoogte voor gebouwen in het bouwvlak gelegen langs de Wassenaarseweg ten hoogste 30 meter en voor de overige bouwvlakken maximaal 35 meter, met uitzondering van verbindende gebouwen, hiervoor geldt een maximale hoogte van 5 meter;’**
- In artikel 20 Wonen – 3 lid 5 onder 8 wordt toegevoegd ‘en aan het woon- en leefmilieu van de omwonenden’.

Toelichting

- In hoofdstuk 1.2 Doel van het bestemmingsplan, onder punt 5 wordt in de derde zin de tekst ‘twee ontwikkelingen’ vervangen door ‘ontwikkeling’.
- In de toelichting wordt in de waterparagraaf (subparagraaf 2.3.4) het waterpeil van de boezem (- 0,40 m naar 0,43 m NAP) aangepast.
- In hoofdstuk 2.4 functionele structuur wordt in paragraaf 2.4.1 Wonen de tekst vervangen door de volgende tekst. *‘Het plangebied ligt in de buurten Waalsdorp en Arendsdorp. In deze buurten is een groot aandeel eengezinswoningen uit de periode 1900 - 1944 aanwezig. De woningen zijn opvallend groot en bevinden zich in de hogere prijssegmenten. De woningen zijn voornamelijk particulier eigendom. Ongeveer een kwart wordt verhuurd. Corporatiewoningen maken nog geen tien procent van de woningvoorraad uit.*
In het plangebied zelf staan maar enkele eengezinswoningen. De woning op het perceel Van Hogenhoucklaan 52 is de residentie van de ambassadeur van Finland. Arendsdorp kent in vergelijking tot het Haags gemiddelde een hoog aandeel ouderen, ongeveer een derde van de bevolking is 65 jaar of ouder. Naast het hoge aantal ouderen valt op dat de bevolking in Arendsdorp vrijwel geheel bestaat uit autochtonen en westerse allochtonen’.
- In hoofdstuk 3.3.3 Wonen wordt de tekst vervangen door de volgende tekst. *‘Woonvisie Den Haag 2009-2020 Het uitgangspunt van de Woonvisie (vastgesteld in de gemeenteraad op 19 november 2009) is om tot en met 2020 de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Deze selectieve bevolkingsgroei is vooral gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomensgroepen. Tegelijkertijd moeten er voldoende, goede goedkope woningen beschikbaar zijn voor huishoudens met lage inkomens. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen. Voor de lange termijn gaat de gemeente uit van een gemiddeld nieuwbouwprogramma van 2.500 woningen. De productie op de Vinex-locaties is bijna klaar. Het merendeel hiervan zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Den Haag kiest ervoor om een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Qua woongebieden heeft Den Haag al een breed scala te bieden, zoals stedelijk wonen in de binnenstad, groen wonen in de stad en ontspannen wonen aan zee. Maar is het nu zaak dat elke sfeer ook meer de kwalitatief bijpassende woningen krijgt die daarbij horen. Mensen die in een stad wonen of willen wonen, hebben immers verschillende woonwensen. Daar moet meer op worden ingespeeld door meer keuzemogelijkheden te bieden. Kwetsbare wijken en buurten en functioneel verouderde gebieden vragen om versterking en vernieuwing. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit. Daarnaast worden een aantal verouderde bedrijventerreinen getransformeerd naar nieuwe stedelijke woonmilieus. Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO2-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen Het plangebied Oostduin - Arendsdorp en de omgeving vallen in een groenstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu bestaat voor een groot deel uit vooroorlogse wijken met grotere en duurdere woningen. De woonsfeer die bepalend is voor het gebied is statig en klassiek. Een woonsfeer wordt gedefinieerd als: “het extraatje dat zorgt voor een unieke en karakteristieke uitstraling van een gebied en is gekoppeld aan een dominante leefstijl” Een herkenbare woonsfeer geeft een gebied identiteit en dat geeft een gebied meer aantrekkingskracht. De woonsfeer statig en klassiek kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel hoge inkomens. Internationals en expats zijn goed vertegenwoordigd binnen deze woonsfeer. Het plangebied ligt tegen de internationale zone van de stad aan. In deze zone gaat er extra aandacht uit naar de openbare ruimte. Deze moet een dergelijke kwaliteit hebben om bij te kunnen dragen aan een internationaal vestigingsklimaat.*

Bij het huisvestingsbeleid 'wonen met zorg' gaat de voorkeur uit naar kleinschalige ontwikkelingen in plaats van de traditionele grootschalige verpleeg en verzorgingshuizen. De trend is om deze ontwikkelingen in combinatie met zorg en welzijnsvoorzieningen in de wijk te stimuleren om perspectief te bieden voor mensen om in de wijk te blijven wonen. Bewoners kunnen de benodigde zorg inkopen bij de zorgverlener.'

- In de toelichting wordt in hoofdstuk Groen (paragraaf 4.7) in de paragraaf bomenverordening Den Haag de monumentale bomen inventarisatie aangepast. Bijlage vier lijst monumentale bomen wordt uit de toelichting verwijderd.
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.8 Water (subparagraaf waterkwantiteit) de volgende tekst toegevoegd: *'Desondanks mag bij nieuwe ontwikkelingen de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren. Dit conform de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten (2012).'*
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 5.2.3 Vertaling ontwikkeling in bestemmingsplan onder het derde punt het bebouwingspercentage van 65% gewijzigd in 60%..
- ***In de toelichting wordt in hoofdstuk 5.2.3. Vertaling ontwikkeling in bestemmingsplan onder het vierde punt de tekst '40 meter' vervangen door '35 meter'; 'maximale hoogte 35 meter voor één bouwvlak, bij meerdere bouwvlakken bedraagt de maximale hoogte voor één bouwvlak gelegen langs de Wassenaarsweg 30 meter en voor de overige één of twee bouwvlakken 35 meter;'***
- In de toelichting wordt in hoofdstuk 5.2.3 Vertaling ontwikkeling in bestemmingsplan onder het derde punt het bebouwingspercentage van 65% gewijzigd in 60%..
- Het verslag van de informatie bijeenkomst van 9 mei 2012 wordt opgenomen als bijlage in de toelichting.
- ***De aantallen appartementen Arendsdorp worden in hoofdstuk 4.4 Externe Veiligheid, eerste bolletje blz. 42 en in hoofdstuk 4.6 Luchtkwaliteit, eerste bolletje blz. 46 en in hoofdstuk 7.2 Overleg bewoners- en maatschappelijke instanties, reactie op wijkvereniging blz. 104 worden vervangen door 'circa 180'.***

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 11 februari 2013,

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

Besluit:

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

- I. De zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen opgenomen, met uitzondering van de zienswijzen onder het kopje "zienswijzen buiten de terinzage termijn ingediend, ontvankelijk te verklaren.
- II. De zienswijze van Ra 2012.330, Ra 2012.331, Ra 2012.332, RA 2012.339, Ra 2012.340, Ra 2012.341, Ra 2012.342, Ra 2012.343, Ra 2012.344, Ra 2012.345, Ra 2012.346, Ra 2012.369, Ra 2012.370, Ra 2012.371, Ra 2012.372, Ra 2012.373, Ra 2012.374, Ra 2012.397 Ra 2012.519 en Ra 2012.540 niet-ontvankelijk te verklaren.
- III. De zienswijze van de Kamer van Koophandel voor kennisgeving aan te nemen.
- IV. De gelijkkluidende zienswijzen aangeduid met Ra 2012.nummer gevolgd door (**) en (**!), in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de onderwerpen onderzekerheid over hoogten nieuwbouw, opname criterium woon- en leefmilieu en het ontbreken van procedure regels en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- V. De zienswijze van het Hoogheemraadschap van Delfland (DSO_SO/2012.4134) in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de onderwerpen dubbel bestemming Leiding-Riool en het waterpeil van de

boezem (-0,43 m NAP) en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.

- VI. De zienswijze van de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (AVN) (Ra 2012.98) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het onderwerp lijst monumentale bomen en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- VII. De zienswijze van mevrouw [REDACTED] namens de Werkgroep Nassaubuur (Ra 2012.166) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de onderwerpen aan- en bijgebouwen regeling, schuine kappen en afwijkingen tot 1 meter en voor zover de onderwerpen betrekking hebben op de punten genoemd in IV en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- VIII. De zienswijze van het Haags Monumentenplatform (Ra 2012.260) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft de onderwerpen bouwvlak aanduiding halfverdiepte parkeergarage Kantoor - 1, opname minaret Maatschappelijk – 3 en voor zover de onderwerpen betrekking hebben op de punten genoemd in IV en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- IX. De zienswijze van Wijkvereniging Benoordenhout (Ra 2012.314) in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren voor wat betreft het onderwerp parkeerlaag 0.90 m boven maaiveld in plaats van 1.10 m en voor zover de onderwerpen betrekking hebben op de punten genoemd in IV, VII en VIII en ongegrond te verklaren voor wat betreft de overige in de zienswijze genoemde punten.
- X. De overige zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- XI. Tot herziening van de op het plangebied Oostduin-Arendsdorp betrekking hebbende bestemmingsplannen:
- Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, vastgesteld bij raadsbesluit 415, van 29 oktober 1973;
 - Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, 1^e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 55, van 23 februari 1981;
 - Bestemmingsplan Benoordenhout, vastgesteld bij raadsbesluit 349, van 30 juni 1981;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, van 25 november 2004;
 - Bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, van 25 november 2004.
- XII. Met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0218GArendsdorp-40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0218GArendsdorp-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 20.5 Wijzigingsbevoegdheid – A onder a. 4. als volgt wordt gewijzigd: 4. de bruto vloeroppervlakte bedraagt exclusief parkeervoorzieningen maximaal 27.000 m²;**
- XIII. Dat bij het bestemmingsplan voor Oostduin-Arendsdorp geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 februari 2013

De griffier.

De voorzitter, plv.

Een set van de ingekomen zienswijzen en het Ontwerp-bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp, ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no. 45). Na vaststelling van het Bestemmingsplan Oostduin-Arendsdorp wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0218GArendsdorp-40ON in NL.IMRO.0518.BP0218GArendsdorp-50VA

- **Geamendeerd in de raadsvergadering van 14 februari 2013**