

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Houtwijk.

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 15 februari 2013 (rm 2013.024 - RIS 256695) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Houtwijk toegezonden.

- Begrenzing

Het bestemmingsplangebied ligt in het zuidwesten van de gemeente Den Haag en heeft een oppervlakte van circa 150 hectare. De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- a. de Oude Haagweg in het noorden;
- b. de Leyweg en Volendamlaan in het oosten;
- c. de Escamplaan in het zuiden;
- d. de Lippe Biesterveldweg, Schwerinkade en Margaretha van Hennebergweg in het westen.

- Aanleiding

De gemeente Den Haag stelt om de volgende redenen een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied Houtwijk op.

1. In de Nota Bestemmingsplannen in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020 die op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld, is vastgelegd dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Ter uitvoering van dit beleidsvoornemen is een bestemmingsplan voor de wijk opgesteld. Een nieuw bestemmingsplan zal een eenduidig en adequaat juridisch-planologisch regime bieden dat recht doet aan de huidige situatie.
2. Met het opstellen van het bestemmingsplan voldoet de Gemeente Den Haag aan de regels van de Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één 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 Houtrust wordt aan deze verplichting voldaan.
3. Tenslotte maakt het bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen waaronder dakopbouwen in het plangebied mogelijk.

- Doel

Het bestemmingsplan Houtwijk heeft als doel een actuele en passende juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwde en onbebouwde ruimte in het plangebied. Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en dient als een actueel beheerkader. Dit wil niet zeggen dat er geen ruimte is voor veranderingen. Het bestemmingsplan is qua gebruiksmogelijkheden flexibel ingericht en biedt bewoners en gebruikers ruimte voor uitbreidingen, voornamelijk in de vorm van dakopbouwen. De in het verleden verleende bouwvergunningen waarvoor een (onherroepelijke) planologische vrijstelling is verleend zijn als bestaande situatie bestemd op de plankaart. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woon- en gebruikswensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en gebruikers anderzijds.

- Ontwikkelingen

Dakopbouwen

In het bestemmingsplan is voor een aantal woningen de mogelijkheid opgenomen om een dakopbouw te realiseren. De locaties waar een dakopbouw mogelijk is, worden bepaald aan de hand van stedenbouwkundige argumenten en een bezonningsonderzoek. Voor het plangebied is allereerst een stedenbouwkundige afweging gemaakt waar dakopbouwen wel en niet mogelijk worden gemaakt. Voor de mogelijke locaties voor een dakopbouw is een gedetailleerd bezonningsonderzoek uitgevoerd.

Bouwlagen

Voor Houtwijk zijn van belang de hoofdroutes of lange lijnen; Oude Haagweg, Leyweg en Escamplaan aan de rand van de wijk en de wijkontsluitingsweg Houtwijklaan. De Margaretha van Hennebergweg en de Lippe-Biesterfeldweg zijn wegen waar eveneens een verdichting kan plaats vinden door een hogere massa toe te staan. Deze wegen zijn minimaal 35 meter breed oplopend tot wel 70 meter. Het is niet vanzelfsprekend dat de aan de routes grenzende bebouwing tot minimaal 5 lagen kan worden opgetrokken en dat bebouwing (meer dan 5 lagen) kan worden toegepast.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard maar omvat wel enkele nieuwe ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan wordt de randbebouwing tot 5 lagen opgehoogd wanneer deze bebouwing voldoet aan de bezonningsnorm. Hierop is een uitzondering gemaakt voor historisch bebouwing of bebouwing in 2 lagen, waarbij een incidentele ophoging naar vijf lagen zowel stedenbouwkundig als bouwtechnisch niet verantwoord is.

Oude Haagweg 42-46

Op de locatie Oude Haagweg 42 - 46 wordt het mogelijk een woongebouw van maximaal 80 appartementen te realiseren. Het beginselplan daartoe gaat uit van 73 appartementen in vijf volledige en twee terugliggende bouwlagen. In verband met de hiermee samengaannde kosten is, in overeenstemming met afdeling 6.4 Wro, met de gemeente Den Haag een anterieure overeenkomst afgesloten.

De ontwikkeling draagt bij aan de groeiopgave in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente. Door de verdichting zorgt het voor meer draagvlak van stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling voldoet ook aan de 'Structuurvisie Den Haag 2020' voor bebouwing langs doorgaande wegen met minimaal 5 bouwlagen. Uit het gehouden bezonningsonderzoek (op basis van de voorgestelde ontwikkeling voor deze locatie) blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op de bezonningsduur van omliggende bebouwing en dat het ruimschoots aan de Haagse bezonningsnormen voldoet.

Kantoor Vredestein

Ten behoeve van het voormalig kantoor van Vredestein en Azivo, Oude Haagweg 128, wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen de huidige bestemming kantoor te wijzigen naar de bestemming Gemengd - 2. Zodoende kan (een deel van) de kantoorruimte in verband met leegstand omgezet worden in woningen of andere functies. De betreffende locatie maakt geen onderdeel uit van de Kantorenstrategie om de kantoorruimte te behouden. Uit een uitgevoerd verkennend geluidsonderzoek blijkt dat bij omzetting van de betreffende bestemming naar de gemengde bestemming, waaronder de geluidsgevoelige bestemming wonen, voldaan kan worden aan de wettelijke normen uit de Wet Geluidhinder. Indien een hogere grenswaarde benodigd is, zal die aangevraagd worden in het kader van een te voeren wijzigingsprocedure. Gelet op het voorafgaande wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen de huidige kantorenbestemming te verruimen met wonen en enkele andere functies.

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheid

De bestaande ontwikkelingsmogelijkheid naar woningbouw voor de Connexxiongarage op de bedrijfslocatie Houtwijklaan is overgenomen uit het hiervoor geldende bestemmingsplan Houtwijk 2e herziening.

- Overige juridisch-planologische aspecten

Het bestemmingsplan vervangt (gedeeltelijk) het bestemmingsplan Houtwijk 2^e herziening, vastgesteld op 25 mei 2000, goedgekeurd op 9 januari 2001 en onherroepelijk geworden op 10 januari 2002. De parapluherziening Detailhandel Vuurwerk en parapluherziening Seksinrichtingen en de parapluherziening Archeologie.

PROCEDURE

- Inspraakprocedure

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 15 februari 2013, kenmerk DSO/2013.84, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden ter gelegenheid van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Op 18 februari 2013 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, het Stadsgewest Haaglanden, het Hoogheemraadschap van Delfland, de wijk- en belangenverenigingen en overige bij het plan betrokken instanties. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 22 februari t/m 4 april 2013 ter inzage gelegen. Het ontwerp-bestemmingsplan was in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Op 11 maart 2013 is een inloopbijeenkomst gehouden.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN (Wro)

<u>Reg-nr.</u>	<u>Indiener zienswijze</u>
Ra 2013.62	Hoogheemraadschap van Delfland
Ra 2013.68	HTM Planning
Ra 2013.72	Exploitatiemaatschappij Aan- en Verkoop Rotterdam BV

Ra 2013.77	VVB 't Kleine Hout
Ra 2013.78	Fietsersbond Afdeling Haagse Regio
Ra 2013.87	De heer/mevrouw L.J.M. Fillekes
Ra 2013.88	Commissie Loosduinen
Ra 2013.90	Wijkberaad Houtwijk
Ra 2013.91	CDA Loosduinen
Ra 2013.95	Mevrouw T. Kramer namens bestuur VvE Gerrit van der Veenlaan en VvE Van der Goeslaan (en anderen)
Ra 2013.100	De heer J.J. ten Velden

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 22 februari t/m 4 april 2013 ter inzage gelegen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 4 april 2013 is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. In totaal zijn 11 zienswijzen tijdig ingekomen die derhalve voldoen aan de wettelijke vereisten.

Behandeling zienswijzen

Ra 2013.62 Hoogheemraadschap van Delfland

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

“In het kader van artikel 3.8, lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening heeft u ons de kennisgeving over de ter inzage ligging van ontwerpbestemmingsplan Houtwijk toegezonden. Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. Onze zienswijze heeft betrekking op:

- de paragraaf 4.5 'Water'. Wij verzoeken jullie om aan de subparagraaf 4.5.2.1. 'Waterkwantiteit in het plangebied' toe te voegen dat bij nieuwe ontwikkelen moet worden voldaan aan het standstill-principe. Dit betekent dat eventuele negatieve gevolgen van de nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishoudkundige situatie gecompenseerd moeten worden.

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

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

Betreffende opmerking wordt verwerkt.

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

Ra 2013.68 HTM Planning

Namens HTM Planning is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Naar aanleiding van de door u geboden mogelijkheid tot het geven van commentaar op het ontwerpbestemmingsplan Houtwijk, ex art. 3.8 Wro, deel ik u het volgende mee. Door het plangebied rijdt onder andere tram 2. Voor het grootste deel is dit in de bestemming Hoofdverkeersweg (art. 13). Echter, het laatste deel van de Lippe Biesterfeldweg, vanaf de Kapelaan Meereboerweg tot aan de Margaretha van Hennebergweg, heeft de bestemming Verblijfsstraat (art. 16). Graag een aanpassing van artikel 16, zodat de tram hier ook (positief) wordt bestemd. Verder geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.”

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

Betreffende opmerking wordt verwerkt.

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

Ra 2013.72 Exploitatiemaatschappij Aan- en Verkoop Rotterdam BV

Namens de Exploitatiemaatschappij Aan- en Verkoop Rotterdam BV is de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Zoals telefonisch besproken met medewerkers van de gemeente, vraag ik in dit schrijven uw aandacht voor onze zienswijze met betrekking tot de Burgemeester Hovylaan 84. Wij zijn eigenaar van het flatgebouw Burgemeester Hovylaan nr. 78 t/m 140 in het stadsdeel Loosduinen, project Houtwijk. Dit gebouw van 10 bouwlagen hoog ligt schitterend aan het Park Bokkefort en bestaat uit een laagbouw van één laag, een tussenverdieping van één laag en een bovenbouw. De begane grond bestaat uit een tandartsenpraktijk en een bedrijfsruimte die leeg staat, de overige bouwlagen zijn appartementen. Voor de leegstaande bedrijfsruimte (648 m2) geeft het bestemmingsplan GD-2 aan, dit betekend Gemengde Bestemmingen (detailhandel, bedrijfjes cat. A & B, Welzijn- en Culturele bestemmingen).

Bedrijven zijn niet geïnteresseerd in deze ruimte want zij zitten liever op de bedrijventerreinen aan de rand van de stad. De ruimte staat inmiddels al 7 jaar leeg en geeft een triest straatbeeld en er is geen zicht op een huurder die binnen deze bestemming valt. Veel mensen die op straat zijn komen te staan door de economische crisis zijn zelfstandige bedrijfjes begonnen en deze doelgroep is nog steeds groeiende en zal straks de zakelijke toekomst van Nederland gaan bepalen. De veranderende markt vraagt ons flexibel en creatief te zijn; Nu zijn wij bereid om flink te investeren in de ruimte en er kleine turn-key kantoren te ontwikkelen met gemeenschappelijke voorzieningen, bedoeld voor deze kleine zelfstandigen (zzp'ers) uit de buurt. Het zou een soort bedrijfsverzamelgebouw moeten zijn, zonder balie en met een gezamenlijke entree. Startende ondernemers en kleine zelfstandigen krijgen hier de kans om tegen een schappelijke huur een klein kantoor (20-40 m2) te huren waar de voorzieningen gedeeld worden en er dus kruisbestuivingen en samenwerkingsverbanden kunnen ontstaan. Het huidige ontwerp-bestemmingsplan laat de ontwikkeling van kantoren in deze ruimte momenteel niet toe, dus wij zouden de huidige bestemming GD-2 graag willen uitbreiden zodat kantoren hier ook mogelijk zijn. Parkeerproblematiek valt er niet te verwachten: op het eigen terrein zijn er momenteel 27 parkeerplaatsen die overdag minder intensief gebruikt worden dan 's avonds, wanneer de bewoners van de appartementen thuis komen. De parkeerdruk is dus geen probleem zijn want 's avonds gebruiken de bewoners de parkeerplaatsen en overdag de kantoorhuurders. De medewerker van de gemeente gaf reeds aan dit een positieve ontwikkeling te vinden en adviseerde ons om onze zienswijze met u te delen. Ik hoor graag van u of het mogelijk is om het ontwerpbestemmingsplan Houtwijk aan te passen, zodat de planvorming voor onze ontwikkeling toch mogelijk zou worden. We zouden dan na 7 jaar een einde aan de leegstand op deze mooie locatie kunnen maken.”

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

Mede op basis van zienswijze nummer Ra.2013.100 wordt voorgesteld de mogelijkheden voor deze locatie binnen de bestemming Gemengd 2 te verruimen door het toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen en wonen op de begane grond en eerste verdieping. Gezien de huidige leegstand en beschikbaarheid aan kantoorruimte in de buurt (Zichtenburg), worden kantoren niet toegestaan.

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

Ra 2013.77 VVB 't Kleine Hout

Namens VVB 't Kleine Hout heeft P. Buijtelaar de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“De bewonersvereniging "’t Kleine Hout”, met als leden de bewoners van 79 eengezinswoningen in de driehoek Architect Berlagelaan, de Architect Margadanterf en de Arch. Lutmannstraat/park, heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan Florence Nightingale Park.

In deze zienswijze beperken we ons tot de verkeersafwikkeling van het plangebied. (De Escamplaan is de grens tussen ons wijkje en het Florence Nightingale Park).

Wij zijn vooral benieuwd naar de gevolgen van de bouwplannen op de verkeersontwikkeling op de Escamplaan, en dan met name de effecten van de beoogde ontsluiting van het ziekenhuis en de komst van enkele woonblokken.

Vragen die bij ons spelen zijn:

- Hoeveel verkeer komt er extra op de Escamplaan als busluis wordt verplaatst?
- Wordt de Escamplaan verbreed, en, zo ja, worden er dan bomen gekapt?
- Waar komen extra parkeerplaatsen op de Escamplaan?
- Is er een waarborg voor de instandhouding groene long Kleine Hout - FNP?
- Blijft de boerderij Nijkamphoeve wel veilig voor ons bereikbaar?
- Hebben de ontwikkelingen in Houtwijk invloed op het bestemmingsplan FNPark?
- Is een ontsluiting verpleeghuis Houtwijk aan de Escamplaan mogelijk als de busluis is verplaatst?

Toelichting op deze laatste vraag:

De hoofd- en logistieke ingang van het Verpleeghuis Houtwijk bevindt zich aan het einde van de smalle Architect Duikerstraat. Door steeds intensiever en zwaarder vrachtverkeer van en naar het verpleeghuis, is de verkeersdruk op de Berlagelaan en de Architect Duikerstraat erg groot geworden. Vrachtwagens komen soms zelfs vast te staan door tegenliggers in de Duikerstraat!! Onze vereniging "’t Kleine Hout” is benieuwd naar uw visie op onze vragen en wil graag bij de verdere uitwerking van de plannen op de hoogte blijven.”

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

Met uitzondering van de laatste bullet wordt opgemerkt dat de zienswijze betrekking heeft op de ontwikkeling die is opgenomen in het, in procedure zijnde bestemmingsplan Florence Nightengale Park. De afweging voor dat deel van de zienswijze speelt zich in het kader van de vaststelling van dat betreffende bestemmingsplan af. In het raadsvoorstel van genoemd bestemmingsplan (nr.DSO/213-410) wordt op deze aspecten ingegaan.

Ten aanzien van een ontsluitingsmogelijkheid aan de Escamplaan voor verpleeghuis Houtwijk wordt opgemerkt dat om een dergelijke wijziging mogelijk te maken daartoe eerst een initiatief dient te zijn waarbij o.a. een verkeerstechnisch onderzoek is vereist. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een dergelijke nieuwe ontsluiting niet voor de hand ligt, gezien inrichting van het gebouw en de locatie waar af- en aanvoer van goederen plaatsvindt.

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

Ra 2013.78 Fietzersbond Afdeling Haagse regio

Namens de Fietzersbond Afdeling Haagse regio heeft W. Bianchi de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“De Fietzersbond heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan Houtwijk.

In deze zienswijze beperken we ons tot de verkeersafwikkeling van het plangebied. Onze reactie komt overeen met onze zienswijze op het bestemmingsplan Florence Nightingalepark. (De Escamplaan is de grens tussen beide wijken)

Als Fietzersbond zijn wij benieuwd naar de gevolgen van de bouwplannen op het FNP op de verkeersontwikkeling op de Escamplaan. Wij ondersteunen de plannen van de gemeente voor een fietspad door het park aan de achterzijde van de Nijkamphoeve. Het bestaande voetpad aldaar wordt nu reeds gebruikt als fietspad naar Houtwijk (winkelcentrum Hildo Kroplaan en scholen).

Wel vragen wij aandacht voor het bruggetje in het wijkpark "Kleine Hout". In de plannen wordt dit bruggetje gezien als een fietsbrug, maar is nu nog te smal. Een verbreding van deze brug tot een volwaardige fietsbrug doet recht aan het ontwerpbestemmingsplan. Ook vragen wij aandacht voor een veilige oversteek op dit punt van de Escamplaan. Betreffende het verplaatsen van de bussluis verzoeken wij u om voor het doorgaand fietsverkeer op de Escamplaan zowel richting Westland als richting stad geen blokkades op te nemen. De beoogde plek voor de bussluis doet het verkeer vanuit Loosduinen richting ziekenhuis toenemen. Wij vinden het een logische gedachte, om de fietsers op de Escamplaan voorrang te geven boven het afslaand autoverkeer naar de nieuwe parkeergarages alsmede het verkeer naar Houtwijk (Albert Schweizerlaan). Voorts vragen wij wat de status is van het fietspad over de Kapelaan Meereboerweg. Naar onze mening is dit een hoofdroute, dat blijkt niet uit het bestemmingsplan. De Fietzersbond wil graag bij de verdere uitwerking van de plannen op de hoogte blijven.”

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

Voor het deel van de zienswijze wat betrekking heeft op het bestemmingsplan Florence Nightingale Park en de daarin mogelijk gemaakte ontwikkeling, wordt verwezen naar dat betreffende bestemmingsplan. Binnen de bestemming ‘Water’ zijn bruggen voor fietsers en voetgangers toegestaan waarbij geen beperkingen zijn opgenomen over de grootte. Daarom staat het bestemmingsplan een eventuele verbreding van de bestaande fietsbrug in wijkpark “kleine Hout” niet in de weg. Binnen de gehele bestemming ‘Groen’ zijn voet- en fietspaden toegestaan. De inrichting, status en verkeersveiligheid hiervan is geen aangelegenheid waar het bestemmingsplan op toeziet. Opgemerkt wordt dat de Kapelaan Meereboerweg inderdaad deel uitmaakt van de hoofdroute fietsverkeer.

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

Ra 2013.87 De heer/mevrouw L.J.M. Fillekes heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Het ontwerp-bestemmingsplan Houtwijk is van 22 februari tot en met 4 april 2013 ter inzage gelegd.

Hierbij bericht ik u mijn zienswijze met het verzoek dit in uw overwegingen te betrekken.

Een kopie van een gedeelte van de kaart van het ontwerp is hierbij gevoegd (bijlage 1).

INLEIDING:

Sinds 1 september 1987 ben ik met mijn partner eigenaar van het perceel (kadastrale gegevens: gemeente Loosduinen, sectie G nummer 2999, groot 3 are en 86 centiare) en het daarop gelegen pand aan de Loosduinse Hoofdstraat 103.

Dit perceel valt onder het bestemmingsplan Centrum Loosduinen en heeft de bestemming wonen.

Tussen ons perceel en het voetpad aan de oneven zijde van de Loosduinse Hoofdstraat ligt een groenstrook. Deze groenstrook is eigendom van uw gemeente en wordt door mij en mijn partner sedert 1 januari 1988 gehuurd (hierna te noemen: de gemeentelijke groenstrook; kadastrale gegevens: gemeente Loosduinen, sectie G 3004; bijlage 2).

ZIENSWIJZE:

De gemeentelijke groenstrook is ten onrechte opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Houtwijk met beoogde bestemming: verkeer.

Dezelfde gemeentelijke groenstrook is namelijk al opgenomen in het bestemmingsplan Centrum Loosduinen met bestemming: wonen (bijlage 3; digitale versie kaart bestemmingsplan) .

Het bestemmingsplan Centrum Loosduinen is op 9 maart 2012 onherroepelijk geworden en gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl.. Door deze publicatie op de website ruimtelijkeplannen.nl is de digitale versie het juridisch geldende bestemmingsplan.

Op de digitale kaart van het bestemmingsplan Centrum Loosduinen zijn de perceelsgrenzen duidelijk zichtbaar en is de gemeentelijke groenstrook direct herkenbaar (na aanklikken ondergrond en vervolgens topografie perceelsgrenzen of luchtfoto).

ALGEMEEN BELANG:

Als het ontwerp bestemmingsplan Houtwijk door zou gaan, valt de gemeentelijke groenstrook onder twee verschillende bestemmingsplannen met twee verschillende bestemmingen.

Dit schept verwarring en dient voorkomen te worden. Hierbij geldt dat een reeds bestaand onherroepelijk en gepubliceerd bestemmingsplan gerespecteerd dient te worden en hiermee rekening dient te worden bij het ontwerpen van een aangrenzend concept-bestemmingsplan.

PERSOONLIJK BELANG:

Ik heb belang bij handhaving van de bestemming wonen omdat wij al jaren de wens hebben de gemeentelijke groenstrook van de gemeente te kopen. De gemeentelijke groenstrook vormt namelijk één geheel met de ons in eigendom toebehorende voortuin (bijlage 4) en draagt bij aan de fraaie en groene uitstraling van de historische omgeving. Veel panden in dit gedeelte van de Loosduinse Hoofdstraat zijn ouder dan 80 jaar en in de buurt staan maar liefst 4 gemeentelijke monumenten.

Bij brieven d.d. 23 november 2000 en 24 maart 2005 heeft de dienst Groen positief geadviseerd over verkoop van de groenstrook aan ons (bijlagen 5 en 6). In afwachting van nieuw te ontwikkelen beleid is ons verzoek door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling terzijde geschoven en daarna kennelijk in de vergetelheid geraakt (bijlage 7).

Nu dit nieuwe beleid maar niet tot stand komt en wij intussen al weer 25 jaar met veel plezier de gemeentelijke groenstrook onderhouden lijkt dit een geschikt moment om ons verzoek tot verkoop opnieuw onder de aandacht te brengen. Wij hopen dat u hiertoe alsnog bereid bent."

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

In het ontwerpplan is in eerste instantie rekening gehouden met een wegreconstructie van het betreffende weggedeelte van de Oude Haagweg vanwege de mogelijke aanleg van een tramhalte met verplaatsing van het fietspad op de betreffende locatie. Aangezien de tramhalte niet op de locatie zal worden aangelegd wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant en de plangrens gewijzigd.

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

Ra 2013.88 Commissie Loosduinen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

"Hierbij vindt u puntsgewijs onze zienswijzen op het concept bestemmingsplan Houtwijk.

1.) Oude Haagweg 42-46: In de Visie Loosduinse Vaart (overhandigd aan wethouder Norder op 1 februari 2011) pleiten de bewoners van stadsdeel Loosduinen voor het behoud van het kleinstedelijke karakter langs de voormalige Loosduinse Vaart, startend bij de Thorbeckelaan en eindigend bij de OL V Maria Hemelvaartkerk.

Door in dit gebied het voorgestelde appartementencomplex van 5+2 hoog te bouwen wordt hoogbouw in dit gebied geïntroduceerd, waardoor in essentie het hart van de visie Loosduinse Vaart wordt getrokken en daarmee alle andere locaties in dit gebied kwetsbaarder worden voor hoogbouw. Met dit voorstel wordt de wens van de bewoners voor kleinschaligheid genegeerd.

In de anterieure overeenkomst die de Gemeente op 18 september 2012 gesloten heeft met projectontwikkelaar Van der Vorm stelt de gemeente er alles aan te doen om hoogbouw mogelijk te maken. Ons bekruipt het gevoel dat de Gemeente middels de bestemmingsplan procedure haar afspraak met de projectontwikkelaar moet nakomen. De publiekrechtelijke taak van de gemeente om met de belangen van haar inwoners evenredig rekening te houden wordt hiermee ondermijnd. De gemeente had eerst het proces van het bestemmingsplan moeten doorlopen, om pas vervolgens afspraken te maken met de bouwer. Nu heeft zij zich juridisch gecommitteerd aan een uitkomst waarin zij als publiekrechtelijke macht zelf partij is. Een neutrale afweging is dus bij voorbaat kansloos, want er is in dezelfde periode geen gehoor gegeven aan de wensen van de bevolking, die werd vertaald in de "Visie Loosduinse Vaart". Bij afwijzing van onze wens van laagbouw zullen we zeker op basis van dit punt ons beklag doen bij de RvS.

Daarbij is het betreffende terrein niet gelegen aan een doorgaande weg: uit de wegenstructuur kaart in het bestemmingsplan blijkt al dat dit deel van de Oude Haagweg slechts een wijkontsluitingsweg is en geen hoofdroute.

Nergens wordt verplicht gesteld dat 7 hoog de norm zou moeten zijn. Wel is het zo dat door de voorgestelde hoogte en het voorgestelde volume de bewoners zich geïntimideerd voelen tot aan de overzijde van de Oude Haagweg (in 'de Tuinenbuurt' toe en is de bezonningsmeting voor dit terrein hoogstwaarschijnlijk niet goed uitgevoerd (voor 6 verdiepingen i.p.v. 7), waardoor mogelijkserwijs de overburen in de schaduw worden gezet. We stellen voor een maximale bouwhoogte die past bij 4 tot 5 hoog. Dat is dezelfde hoogte (inclusief de toegestane dakopbouw) van de naastgelegen blokken aan de Oude Haagweg en Jan Bronnerkade.

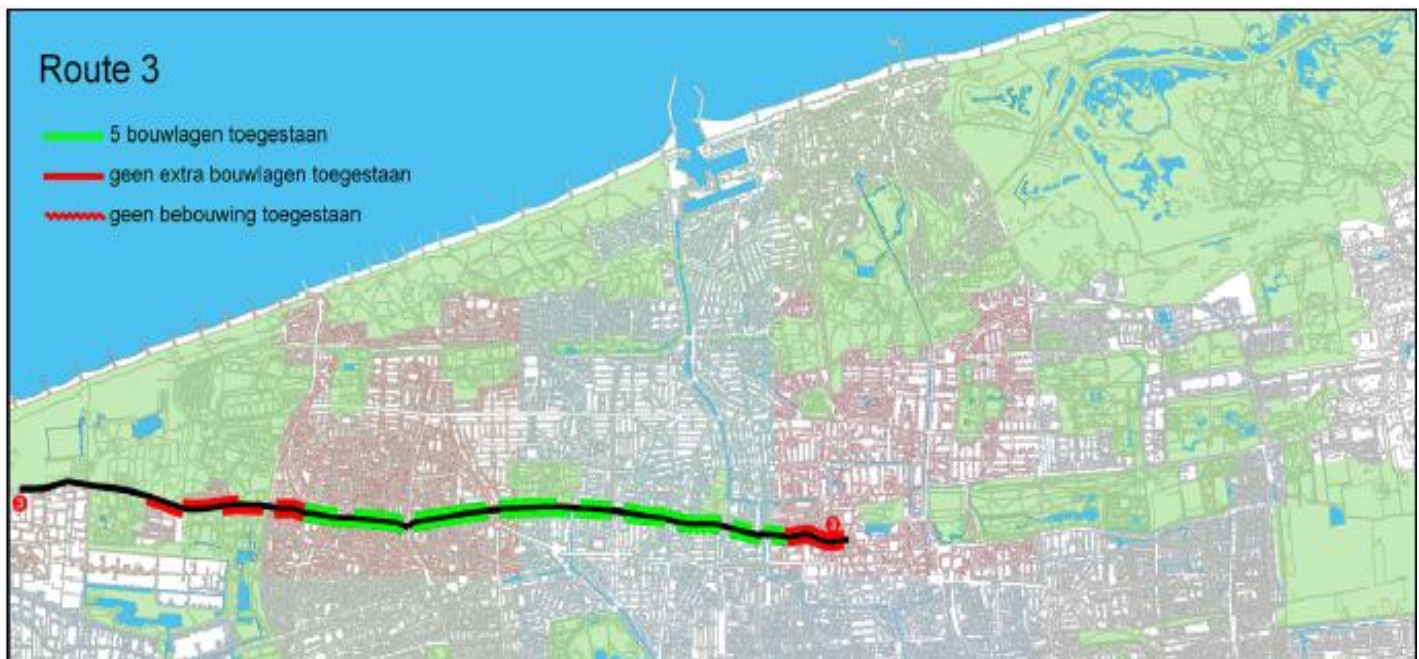
2.) Inrichting gebied voormalige kantoor van Vredestein en Azivo. In de visie Loosduinse vaart wordt gepleit voor een kleinstedelijke bebouwing bestaande uit een mix van voorzieningen en woningen. In het bestemmingsplan wordt deze mix voorgesteld. We willen de hoogte echter maximaliseren op 3. Wij hopen oprecht dat de Gemeente Den Haag eindelijk eens een keer de wensen van de huidige bewoners voorop plaatst en verwachten dat naar aanleiding van onze zienswijze verbeteringen in dit bestemmingsplan worden aangebracht.”

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

Ad 1) Zoals in paragraaf 3.2.4 van de toelichting beschreven vormt het beleid dat de grondslag vormt voor de invulling van dit actualiserende bestemmingsplan de structuurvisie “Wereldstad aan zee, Structuurvisie Den Haag 2020”, samen met de “Agenda voor de Haagse Verdichting dat in mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van dit beleid is een wenselijke minimale bouwhoogte van 5 lagen langs de ‘lange lijnen’ en groengebieden in Den Haag. Op basis van deze beleidsmatige en stedelijke invulling langs doorgaande wegen van heel Den Haag, kan de Ruimtelijke visie van commissie Loosduinen voor de Loosduinse Vaart, dat van een meer kleinschalige invulling uitgaat, niet integraal als advies of leidraad worden aangemerkt. Zie bijlage brief wethouder Norder inzake Loosduinse Vaart, van 20 mei 2011 op de ruimtelijke visie Loosduinse Vaart.

Het initiatief voor de ontwikkeling Oude Haagweg 42 – 46 is bij de gemeente ingediend in 2009, voordat de visie Loosduinse Vaart aan de gemeente werd aangeboden. Zoals in voornoemde brief van de wethouder vermeld, kan de visie bestaande initiatieven niet doorkruisen. Na het positieve advies van de welstandcommissie heeft het college op 7 september 2011 de bereidheid uitgesproken om mee te werken aan het plan. Zie ook de ‘bijlage ruimtelijke onderbouwing Oude Haagweg 42 en 46’. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ook genoemd dat in het gebied reeds hoogbouw aanwezig is.

Pas nadat de gemeente in beleidsmatige zin akkoord is gegaan, is op basis van vereisten van de Wet ruimtelijke ordening een zgn. anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Reden hiervoor is dat de grond waar het initiatief betrekking op heeft niet in eigendom is van de gemeente. De positie van de gemeente verandert niet door het aangaan van deze overeenkomst. Immers slechts is ondertekend wat in het bestemmingsplan mogelijk wordt en wat in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Dat de Oude Haagweg ter hoogte van nr. 42 – 46 in verkeerstechnische zin als wijkontsluitingsweg wordt aangemerkt wil niet zeggen dat het dan geen doorgaande weg is waar de verdichtingsopgave op basis van de Structuurvisie niet van toepassing is. Uitgangspunt is dat hoogbouw langs de zgn. ‘lange lijnen’ mogelijk moet zijn. Primair zijn de lange lijnen, de hoofdwegen waarlangs Den Haag zich ontwikkeld heeft. Daarbij is belang: wat de betekenis van de route is voor de stad, wat de bestaande ruimtelijke kwaliteit is en of er sprake is van een beschermd stadsgezicht. Het binnen de ‘Agenda voor de Haagse Verdichting’ opgenomen kaartje geeft aan dat de gehele Oude Haagweg onder de definitie van doorgaande wegen valt.



3. Loosduinseweg

Historische oude verbindingsweg van Monster naar Leiden door het centrum van Den Haag, gelegen op een oude strandwal. Langs de weg liggen nog delen van een gegraven waterweg vanuit het stadscentrum naar Westland.

- Westeinde: oude stadstraat met bebouwing in drie en vier (hoge) bouwlagen aan gevel, soms achter bovenste deel gevel een kap. Beschermd Stadsgezicht: *geen ophoging naar minimaal vijf bouwlagen*, met uitzondering van Westeinde Ziekenhuis en woongebouw Vierkant: *minimaal vijf bouwlagen*.
- Loosduinseweg/Loosduinsekade tussen de Noord West Buitensingel en Fahrenheitstraat: brede stadsweg met 2x2 rijbanen, parkeer/boomstroken, vrijliggende fietspaden en een vrije trambaan in de middenligging. Breed profiel met aan weerszijde vooroorlogse bebouwing in twee, drie en vier bouwlagen en deels aan de Loosduinseweg naoorlogse bebouwing in zeven - tien bouwlagen. *minimaal vijf bouwlagen*.
- Loosduinseweg/Loosduinsekade/Oude Haagweg tussen de Fahrenheitstraat en de Thorbeckelaan; brede stadsweg met in de middenligging een vrije trambaan en een gracht geflankeerd door bebouwing in drie tot vier bouwlagen. Nabij Thorbeckelaan naoorlogse bebouwing in zeven - tien bouwlagen. *minimaal vijf bouwlagen*. Geen bebouwing t.h.v. de begraafplaatsen Oud en Nieuw Eik en Duinen.
- Oude Haagweg tussen Thorbeckelaan en Loosduinse Hoofdstraat: brede stadsweg met tram in middenligging, bebouwing met drie en vier bouwlagen. *minimaal vijf bouwlagen*.

Geen bebouwing t.h.v. Rozenburg.

- Loosduinse Hoofdstraat: oude dorpskern van Loosduinen, eigen kleinschalige karakteristiek in twee en drie bouwlagen. *geen ophoging naar minimaal vijf bouwlagen*
- Monsterseweg: smalle provinciale weg in groen. Aan weerszijde van deze weg Incidentele bebouwing. *geen ophoging naar minimaal vijf bouwlagen*.

Opgemerkt wordt dat op dit moment geen sprake van een integrale gebiedsontwikkeling.

Een gebouw van 7 lagen bestaat uit een begane grond en 6 verdiepingen. Waarschijnlijk is dit het misverstand. In ieder geval is het bezonningsonderzoek op juiste wijze verricht en dekkend voor de hoogte die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel in de commissie Ruimte d.d. 12 jni 2013 worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de betreffende locatie Oude Haagweg 42 – 46 aangepast. Op de plankaart wordt het bouwvlak voor de betreffende locatie gesplitst zodat er twee bouwvlakken voor twee hoofdgebouwen ontstaan. Hierdoor ontstaat meer openheid ten opzichte van het achterliggende gebied. Daarbij wordt in de bestemming ‘Wonen’, artikel 18.2 ten behoeve van onderhavige locatie bepaald dat er een terugligging geldt voor de bovenste twee bouwlagen ten opzichte van de direct daaronder gelegen bouwlaag. Dit betekent dus dat de 6e bouwlaag ten opzichte van de 5e bouwlaag en de 7e bouwlaag ten opzichte van de 6e bouwlaag wordt teruggelegd. Verder wordt de toelichting, zoals opgenomen in paragraaf 5.2.3. gewijzigd waarbij de afbeelding voor het ingediende beginselplan wordt verwijderd.

Ad 2) In het bestemmingsplan is de bestaande situatie van het voormalige Vredesteinterrein, inclusief kantoor op de plankaart opgenomen. Voor het Kantoor is daarnaast een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de functie van kantoor van het bestaande gebouw te kunnen wijzigen, echter niet het gebouw zelf.

Ten behoeve van het achterliggende terrein is de wijzigingsmogelijkheid opgenomen zoals deze staat opgenomen in het hiervoor geldende bestemmingsplan: Houtwijk 2^e herziening. Daar is het mogelijk om de gebouwen te vervangen voor hogere nieuwbouw woningen.

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

Ra2013.90 Wijkberaad Houtwijk heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

“Hierbij vindt u puntsgewijs onze zienswijzen op het concept bestemmingsplan Houtwijk.

1.) Oude Haagweg 42-46: In de Visie Loosduinse Vaart (overhandigd aan wethouder Norder op 1 februari 2011) pleiten de bewoners van stadsdeel Loosduinen voor het behoud van het kleinstedelijke karakter langs de voormalige Loosduinse Vaart, startend bij de Thorbeckelaan en eindigend bij de OL V Maria Hemelvaartkerk. Door in dit gebied het voorgestelde appartementencomplex van 5+2 hoog te bouwen wordt hoogbouw in dit gebied geïntroduceerd, waardoor in essentie het hart van de visie Loosduinse Vaart wordt getrokken en daarmee alle andere locaties in dit gebied kwetsbaarder worden voor hoogbouw. Met dit voorstel wordt de wens van de bewoners voor kleinschaligheid genegeerd. Wat het nog erger maakt: In de anterieure overeenkomst die de Gemeente op 18 september 2012 gesloten heeft met projectontwikkelaar Van der Vorm stelt de gemeente er alles aan te doen om hoogbouw

mogelijk te maken. Ons bekruipt het gevoel dat de Gemeente middels de bestemmingsplan procedure haar afspraak met de projectontwikkelaar moet nakomen. De publiekrechtelijke taak van de gemeente om met de belangen van haar inwoners evenredig rekening te houden wordt hiermee ondermijnd. De gemeente had eerst het proces van het bestemmingsplan moeten doorlopen, om pas vervolgens afspraken te maken met de bouwer. Nu heeft zij zich juridisch gecommitteerd aan een uitkomst waarin zij als publiek rechterlijke macht zelf partij is. Een neutrale afweging is dus bij voorbaat kansloos, want er is in dezelfde periode geen gehoor gegeven aan de wensen van de bevolking, die werd vertaald in de "Visie Loosduinse Vaart". Bij afwijzing van onze wens van laagbouw zullen we zeker op basis van dit punt ons beklag doen bij de RvS. Daarbij is het betreffende terrein niet gelegen aan een doorgaande weg een gemeentelijke argument om hoogbouw beleidsmatig goed te praten: uit de wegenstructuur kaart in het bestemmingsplan blijkt al dat dit deel van de Oude Haagweg slechts een wijkontsluitingsweg is en geen hoofdroute.

We stellen voor een maximale bouwhoogte die past bij 4 tot 5 hoog. Dat is dezelfde hoogte (inclusief de toegestane dakopbouw) van de naastgelegen blokken aan de Oude Haagweg en Jan Bronnerkade.

2. Inrichting gebied voormalige kantoor van Vredestein en Azivo. In de Visie Loosduinse Vaart wordt gepleit voor een kleinstedelijke bebouwing bestaande uit een mix van voorzieningen en woningen. In het bestemmingsplan wordt deze mix voorgesteld, wat ontbreekt is het voorgestelde volume. We willen de bouwhoogte sowieso maximaliseren op 3.

3. Er wordt gesuggereerd dat de Margaretha van Hennebergweg niet bij Houtwijk zou horen. Deze drukke weg is niet meegenomen in het bestemmingsplan, waardoor dientengevolge de geluidsbelasting op de woningen in het plangebied niet wordt meegenomen. Wij verzoeken de resultaten van die metingen in dit plan op te nemen.

4. Bestemmingsplan Escamplaan: Bestemmingsplan Escamplaan is geen onderdeel van dit concept Bestemmingsplan. Wij verzoeken u de effecten van de toegelaten bebouwing in dit nieuwe gebied op de huizen in dit bestemmingsplangebied in dit concept bestemmingplan op te nemen.

5. Ecologische zone nabij de Dr. J. Presserlaan (achter de huizen tegen de dijk aan); In dit concept bestemmingsplan wordt de geluidswal langs de Escamplaan achter de achtertuinen van de woningen in de Dr. J. Presserstraat bestemd tot ecologische zone. Wij verzoeken u als gemeente het onderhoud daarvan ook op passende wijze te intensiveren, zodat deze strook die bestemming waar kan maken. Thans is het gebruik ervan onduidelijk; wel toegankelijk, maar zonder sociale controle nodigt dit gebied uit tot ongewenst gedrag. In plaats van een plek, waar de natuur ongestoord haar gang kan gaan, wordt deze groenzone regelmatig 'verbouwd' tot een niet-ecologische rotzooi door baldadige jeugd.

6. In het plan worden extra opbouwlagen op woningen mogelijk gemaakt. Een vreemde situatie is er bij het Johan Huizingaplein. Alle woningen mogen daar een bouwlaag erbij bouwen, terwijl alleen een kant 2-laagse huizen heeft en de andere 3-laagse woningen. Goed te zien op Google-maps.

7. In algemene zin blijkt dat het bestemmingsplan inderdaad conserverend van aard is, want er is geen ambitie om de wijk de Residentiekwaliteit terug te geven die men wel als doel heeft gesteld

(Toelichting blz 39) in de KOR. Houtwijk is ontworpen in de zeventiger jaren en gebouwd in de tachtiger jaren van de vorige eeuw. Stedenbouwkundig is de wijk van goede kwaliteit. Maar het gebrek aan onderhoud van de openbare ruimte en van het groen beginnen op te vallen. Houtwijk begint rafelig te worden: aan het bijhouden van de oorspronkelijke kwaliteiten van Houtwijk gebeurt helemaal niets. Voordat er sprake is van een vervallen staat, kan nu nog op een goedkope wijze de openbare ruimte op de kwaliteitsnorm gehouden worden. Zoals aangegeven is de wijk ontwikkeld naar de normen en idealen van jaren zeventig. Dat heeft een Houtwijk met veel kwaliteit opgeleverd. De structuur is ook nu nog prima maar de behoeften en wensen veranderen. Het onderhoud is slecht en enige aanpassing aan nieuwe ontwikkelingen is wel nodig. Zoals al gezegd, gaat het om de inrichting van de openbare ruimte: de wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden, het groen en de speelplaatsen, de openbare verlichting en dergelijke. De structuur met woonerven en 30 km zones is op zich prima, maar die kan nog wel wat slimmer ingericht worden, juist om meer parkeerplaatsen te maken en om het groen beter te verdelen. De sociale veiligheid kan verbeterd worden door bijvoorbeeld nog eens goed naar de plaatsing van de lantaarnpalen te kijken. Bij het groen gaat het niet alleen om de staat van onderhoud maar vooral ook om wat meer kleur, andere soorten en betere onderhoudsmogelijkheden, ook door bewoners die aan de betreffende groenvoorzieningen wonen. Mogelijk kan er ook meer groen aan de omliggende particuliere eigenaren overgedragen worden. Het zal meestal gaan om kleinere ingrepen die de zaak verbeteren zonder hoge kosten. Bijvoorbeeld om het weghalen van overbodige paaltjes en, het aanpakken van de door de bestrating heen brekende boomwortels e.d. maar ook om nieuwe bestratingen. Het Wijkberaad is zich er van bewust dat onderhoud geen deel uit maakt van de het ontwerp, maar omdat het in de toelichting aan de orde komt, vraagt zij toch aandacht voor dit punt en ziet graag de gemeente ter zake initiatieven nemen."

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

Ad 1 en 2) Verwezen wordt naar de afdoening van zienswijze van Ra 2013.88, Commissie Loosduinen, onder Ad 1 en 2 .

Ad 3) Het bestemmingsplan in conserverend van aard waarbij in hoofdzaak de begrenzing van het hiervoor geldende bestemmingsplan, Houtwijk 2^e integrale herziening, is overgenomen. Alleen bij ontwikkelingen is uitsluitend voor de betreffende ontwikkeling milieutechnisch onderzoek, waaronder geluidsonderzoek vereist. Aan de Margaretha van Hennebergweg zijn geen nieuwe ontwikkelingen en is dus geluidsonderzoek niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bestemmingsplangrens vrijwel nooit overeen komt met een wijkgrens.

Ad 4) In het bestemmingsplan Escamplaan, wat een ontwikkelingsbestemmingsplan is ten behoeve van de bouw van circa 90 woningen, is milieutechnisch onderzoek verricht. In dat bestemmingsplan zijn dus de effecten van de toegelaten bebouwing op de bestaande woningen, waaronder de woningen binnen het plangebied aan de Q. A. Nederpeltstraat onderzocht.

Ad 5 en 7) De mate van onderhoud van de openbare ruimte is niet vast te leggen in het bestemmingsplan. De geluidswal langs de Escamplaan en de Houtwijklaan is op basis van de nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones (2009) binnen de regels van de bestemming Groen (art 9) geborgd.

Ad 6) In principe zijn dakopbouwen toegestaan op 2 en 3 laagse bebouwing. Wanneer er echter niet voldaan wordt aan de bezonningsnorm wordt geen dakopbouw voorgesteld. De beoogde nieuwe situatie blijft gelijk aan de bestaande, alleen één laag hoger.

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

Ra 2013.91 CDA Loosduinen heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd):

1) “De Stadsdeelwerkgroep Loosduinen heeft met belangstelling kennis genomen van het bestemmingsplan: kenmerk 050/2013.193 I.

Houtwijk; bijgaand doen wij u onze zienswijze toekomen.

Opvallend is de hoogte van de bebouwing op de Haagweg ter hoogte van Van der Goeslaan-Oude Haagweg-Jan Bronnerkade.

De hoogte en uitstraling is strijdig met de visie zoals verwoord in de “Loosduinse Vaart”.

In deze visie blijft het zicht op het oude Loosduinen bewaard.

Wij vragen ons af wat er is gebeurd met het rapport.

Ruimtelijke Visie Loosduinse Vaart, Den Haag.

De Loosduinse Vaart is de oude trekvaartroute van het centrum van Den Haag naar het oorspronkelijke dorp Loosduinen. In opdracht van de bewonerscommissie commissie Loosduinen en de gemeente Den Haag wordt een ruimtelijke visie voor Loosduinse Vaart gemaakt. Doel is dat met deze visie nieuwe ontwikkelingen passen in een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied. Bewoners worden betrokken bij planontwikkelingen, waardoor in een vroeg stadium draagvlak voor de ontwikkeling ontstaat en kansen uit de buurt worden benut.

Voor de kwaliteit van wonen wordt gestreefd naar de kwaliteit van kleinstedelijk wonen:

- herkenbare kleinschalige stedenbouw

- entrees direct aan de straat

- een fijnmazige menging van functies

- optimaal gebruik maken van stedelijke voorzieningen en: “hart voor de buurt”

Download de Ruimtelijke visie (PDF)

2) Tevens is de stadsdeelwerkgroep benieuwd naar de relatie met de plannen van het Florence Nightingale Park. Door verplaatsing van de bussluis gaat er wat veranderen op de Escamplaan. Kunt u aangeven wat zijn de gevolgen zullen zijn. ”

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

Ad 1) Verwezen wordt naar de afdoening van de zienswijze Ra 2013.88, Commissie Loosduinen. onder Ad 1.

Ad 2) Slechts de noordelijke strook van de Escamplaan is gelegen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De reconstructie van deze laan, met als doel om de samenhangende effecten van het verkeerslawaaï veroorzaakt door de ontwikkelingen binnen het naastgelegen bestemmingsplan ‘Florence Nightingale Park’ te beperken speelt zich nagenoeg geheel in het plangebied af van dit (ook in procedure zijnde) bestemmingsplan. Op de laan wordt een bussluis geplaatst en er wordt zgn fluisterasfalt aangebracht.

Voor de verkeerstechnische gevolgen wordt dan ook naar dat plan verwezen.

Omdat echter een deel van de reconstructie van de Escamplaan in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen dient de bestemming: Verkeer-Straat (art. 14) te worden aangepast. Dit om te borgen dat de effecten van het verkeerslawaaï veroorzaakt door de ontwikkeling in het naastgelegen bestemmingsplan beperkt blijven.

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

“Hierbij dient ondergetekende een zienswijze in met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan van Houtwijk, dat sinds 22 februari j.1. ter inzage ligt.

Ik heb kennis genomen van uw ontwerp-bestemmingsplan voor Houtwijk met betrekking tot uw voornemen om op de locatie Oude Haagweg 42-46 het huidige bestemmingsplan van 2 hoog + kap te wijzigen naar een bouwhoogte van minimaal 5 lagen om zodoende de realisatie van een woongebouw van 5+2 bouwlagen met max. 80 appartementen mogelijk te kunnen maken.

Mijn zienswijze omvat de volgende punten:

1). In dit ontwerp-bestemmingsplan is de Oude Haagweg één van de wegen die de begrenzing van het plangebied vormt. De Oude Haagweg wordt in dit ontwerpbestemmingsplan hierdoor ook als een van de lange lijnen van Houtwijk genoemd. Er wordt tevens gerefereerd aan de ambitie "Den Haag als wereldstad aan de zee" (Structuurvisie 2020) waarin ook gesproken wordt over de lange lijnen. In deze Structuurvisie 2020 wordt aangegeven dat er naar verdichting van de stad langs deze lange lijnen gestreefd moet worden en dat daar bij herstructurering in principe zal worden uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal 5 lagen (zie bijlage 1). In de Structuurvisie 2020 worden alleen de doorgaande wegen (of hoofdroutes) de lange lijnen genoemd. In dit ontwerp-bestemmingsplan heeft de gemeente de term "lange lijnen" overgenomen, terwijl de betekenis van de woorden "lange lijnen" niet hetzelfde is. In het ontwerpbestemmingsplan spreekt men over "lange lijnen" als zijnde de weg die de begrenzing van het plangebied vormt en in de Structuurvisie 2020 spreekt men over "lange lijnen" als zijnde de doorgaande weg (of hoofdroutes).

Dit onderscheid in betekenis is vooral van belang voor het gedeelte van de Oude Haagweg, gelegen tussen enerzijds het kruispunt met de Houtwijklaan en Groen van Prinsterenlaan en anderzijds het kruispunt met de Lisztstraat en de Loosduinse Hoofdstraat (hierna gedeelte A van de Oude Haagweg genoemd), alwaar ook de locatie Oude Haagweg 42-46 zich bevindt. Precies dit gedeelte van de Oude Haagweg kan wel gezien worden als "lange lijn" in de betekenis van begrenzing van het plangebied, maar niet als "lange lijn" in de betekenis van doorgaande weg (of hoofdroute).

Het feit dat juist gedeelte A van de Oude Haagweg geen doorgaande weg (of hoofdroute) is, maar slechts een wijkontsluitingsweg blijkt uit de Haagse Nota Mobiliteit (HNM) uit september 2011.

Volgens deze HNM zijn wijkontsluitingswegen wegen in de stad, die directe toegang geven tot woon- en verblijfsgebieden. Het gaat om vrijwel alle wegen waar 50 km/uur is toegestaan en die niet tot de regionale en stedelijke hoofdwegen behoren. Al het verkeer op deze wegen heeft een bestemming of herkomst in de directe omgeving. En bovendien wordt er in deze HNM nadrukkelijk gezegd dat deze wijkontsluitingswegen niet bedoeld zijn voor doorgaand autoverkeer.

Op de kaart "Hoofdstructuur wegverkeer" (zie bijlage 2) is duidelijk te zien welk deel van de Oude Haagweg welke functie heeft gekregen: De Oude Haagweg vanaf het kruispunt met de Lisztstraat en de Loosduinse Hoofdstraat tot aan het kruispunt met de Houtwijklaan en de Groen van Prinsterenlaan heeft de functie wijkontsluitingsweg gekregen. De Oude Haagweg vanaf het kruispunt met de Houtwijklaan en Groen van Prinsterenlaan tot aan de Loosduinsekade heeft de functie stedelijke hoofdweg gekregen.

Momenteel is er volgens de Haagse Nota Mobiliteit te weinig onderscheid in de wegenstructuur in Den Haag. De inrichting van de verschillende wegen moet - meer dan nu het geval is - meteen de functie van de weg duidelijk kunnen maken. In de HNM is afgesproken om de wijkontsluitingswegen te laten functioneren als stadslaan en de herinrichting van de wijkontsluitingswegen tot stadslanen zodanig in te richten, dat de stadslaan direct herkenbaar is. Hierbij behoort ook een prioriteit voor langzaam verkeer en openbaar vervoer en een minder dominante positie voor autoverkeer.

Dit alles wordt ook in het ontwerp-bestemmingsplan Houtwijk onder punt 3.3.2.4 Autoverkeer duidelijk omschreven (zie bijlage 3). Ook uit de huidige inrichting van gedeelte A van de Oude Haagweg blijkt dat deze geen doorgaande weg is. Dit deel van de Oude Haagweg is zeer smal (minder dan 35 m breed) en bovendien is er bij de bushalte geen aparte stopstrook aangelegd voor de bus.

Hierdoor houdt de bus al het achter hem rijdende verkeer, en hierdoor een goede doorstroming van het verkeer, tegen. Deze situatie zou nooit kunnen mogen gebeuren op een doorgaande weg.

Aan de hand van bovengenoemde feiten is het niet mogelijk om gedeelte A van de Oude Haagweg te omschrijven als een doorgaande weg. Hieruit volgt dat de beleidslijn voor hoogbouw langs doorgaande wegen, zoals gesteld in de Structuurvisie 2020, niet van toepassing is op gedeelte A van de Oude Haagweg en daarom is het niet mogelijk om hier van een bouwhoogte van minimaal 5 bouwlagen hoog uit te gaan bij toekomstige bouwplannen.

Dit gedeelte van de Oude Haagweg is momenteel ingericht met duidelijk herkenbare bouwstijlen en laagbouw, die tezamen een eenheid vormen die karakteristiek zijn voor deze omgeving.

Het impressie schetsplan van het appartementencomplex dat wordt genoemd in de bouwplannen voor de Oude Haagweg 42-46 laat een 7 -hoog kolossaal gebouw zien, dat qua hoogte totaal niet passend en niet gewenst is in deze omgeving.

2): Op 18 september 2012 is er tussen de Gemeente Den Haag en Van Der Vorm Vastgoed Investerings BV een anterieure overeenkomst voor de locatie Oude Haagweg 42-46 afgesloten. De Gemeente Den Haag verklaart hierin zich in te zullen spannen voor de tijdige vaststelling van het bestemmingsplan Houtwijk 2012 waarin de voorgenomen ontwikkeling op de ontwikkellocatie wordt mogelijk gemaakt. De Gemeente Den Haag is met het aangaan van deze anterieure overeenkomst vooruit gelopen op de feiten (immers het ontwerp-bestemmingsplan voor Houtwijk was op dat moment nog niet goedgekeurd en nog niet ter inzage gelegd) en het lijkt erop dat de Gemeente Den Haag bezig is met het aanpassen van het bestemmingsplan voor Houtwijk aan de plannen van Van der Vorm Investerings BV. Dit kan en mag natuurlijk nooit de bedoeling van een bestemmingsplan zijn!! De Gemeente Den Haag wordt geacht om een neutrale positie aan te nemen bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan voor Houtwijk en wordt niet geacht om deze aan te passen aan de wensen van een particuliere vastgoed investeerder (hier: Van der Vorm Investerings BV).

Op deze manier heeft het duidelijk geen zin om inspraak te doen, omdat de Gemeente Den Haag zich al heeft vastgelegd aan de belofte van inspanning.

3) De Gemeente Den Haag hoort zich aan bepaalde etiquette te houden bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Houtwijk. Het is niet chique van de gemeente om in deze fase een gedetailleerde impressie te geven van bouwplannen. En het lijkt erop dat het enige doel van de gemeente hier is om de burger mentaal te conditioneren dat er geen ontkomen aan is dat dit het gebouw gaat worden. De gemeente Den Haag hoort zich aan zijn neutrale positie te houden en met het bestemmingsplan de mogelijke bestemming van het gebied te bepalen (zoals woon of kantoorbestemming), en hoort zeker geen mogelijke invulling van het gebied te plaatsen in het ontwerp-bestemmingsplan van Houtwijk. Ook hier loopt de Gemeente Den Haag weer vooruit op de feiten, want er is nog geen enkele vergunning aangevraagd of goedgekeurd voor de Oude Haagweg 42-46. Ik wil u hierbij dringend verzoeken om deze impressie van het schetsplan Oude Haagweg 42-46 te verwijderen uit het bestemmingsplan voor Houtwijk.

4) Ook bij de omschrijving parkeren van de locatie Oude Haagweg 42-46 laat de Gemeente Den Haag steken vallen in de omschrijving hiervan (zie 5.2.3). Dit is weer een punt dat niet binnen het kader van het bestemmingsplan voor Houtwijk valt. Bovendien is er sprake van tegenstrijdigheid in deze alinea: in de eerste zin wordt genoemd dat de benodigde parkeerplaatsen voor zowel bewoners en bezoekers op eigen terrein moet worden aangelegd. Echter in de tweede zin wordt dit tegengesproken en worden er 5 parkeerplaatsen gelegen aan de Van der Goeslaan meegerekend in het totaal aantal parkeerplaatsen voor deze locatie (en deze staan ook op een situatietekening van de architecten - zie bijlage 4). Dit zijn echter parkeerplaatsen bestemd voor openbaar gebruik (worden momenteel actief gebruikt door buurtbewoners, hun bezoekers en forenzen (tram/bus)) en het is daarom niet mogelijk om deze toe te wijzen aan de locatie Oude Haagweg 42-46. Ik wil u hierbij dringend verzoeken om de toewijzing van deze 5 openbare parkeerplaatsen te verwijderen uit het bestemmingsplan voor Houtwijk.

5) In opdracht van Van der Vorm Vastgoed en Schurink Planontwikkeling is er door Wolf + Dikken Adviseurs een bezonningsonderzoek voor de locatie Oude Haagweg 42-46 uitgevoerd. In de rapportage van 7-8-2012 vermeldt Wolf + Dikken dat bij het uitvoeren van het onderzoek is uitgegaan van tekeningen van de architect d.d. 18-11-2010 met daarop een woongebouw met 6 verdiepingen. Het is mij volstrekt onduidelijk waarom Wolf + Dikken deze gedateerde tekeningen uit november 2010 heeft gebruikt voor een onderzoek in 2012. Immers volgens het beginselplan van dit woongebouw was begin 2010 al bekend dat het hier zou gaan om 7 bouwlagen. Gezien het feit dat dit bezonningsonderzoek op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd, zijn de resultaten ongeldig en wil ik u verzoeken om dit onderzoek nogmaals te laten uitvoeren, om zo een correct en representatief beeld te kunnen krijgen van de beschaduwingsgedurende de dag voor de genoemde waarnemingspunten.

6) :Er is door ondergetekende een handtekeningactie bij de buurtbewoners van omringende straten ondernomen om deze zienswijze te ondersteunen (zie bijlage 6). Uit de grote respons is gebleken dat niet alleen de bewoners van de flat waar ik woon (zie hieronder voor gegevens), maar ook de bewoners van de omringende straten tegen deze wijziging van het bestemmingsplan (en tegen de hoogbouw) voor de locatie Oude Haagweg 42-46 zijn. Ik ga ervan uit dat dit resultaat zeker zal meewegen in uw beslissing."

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

Ad 1,2,3 en 5) Verwezen wordt naar de afdoening van de zienswijze Ra 2013.88, Commissie Loosduinen, onder Ad 1.

Ad 3 en 4)

Betreffende paragraaf wordt aangepast waarbij de afbeelding van het beginselplan wordt verwijderd.

~~Op basis van het bestemmingsplan kan niet bepaald worden voor wie parkeerplaatsen op de openbare weg toegerekend kunnen worden.~~ Zoals in paragraaf 5.2.3 vermeld, dient de bouwaanvraag op het moment van verlening van de omgevingsvergunning te voldoen aan de vereisten van de parkeernorm. Het is correct dat de paragraaf tegenstrijdig is en deze zal worden aangepast.

Ad 6) Bestemmingsplannen dienen in overeenstemming te zijn met de legale situatie in het plangebied, waarbij met name, wanneer het om ontwikkelingen gaat, getoetst wordt aan relevant vigerend beleid. Reacties van belanghebbende bewoners zijn uiteraard relevant en worden ook op prijs gesteld. De reacties van omwonenden worden evenals de wensen van een initiatiefnemer/grondeigenaar afgewogen aan de hand van het gemeentelijk beleid en wettelijke voorschriften. De uitkomst hiervan vindt zijn weerslag in het bestemmingsplan.

Op grond van het bovenstaande acht het college zienswijze onder **Ad 3 en** Ad 4 gegrond en voor de overige onderdelen ongegrond.

Ra 2013.100 De heer J.J. ten Velden heeft de volgende zienswijze ingediend (geciteerd).

“In het ontwerpbestemmingsplan Houtwijk dat op dit moment ter inzage ligt heeft het gebouw Burgemeester Hovylaan 78 t/m 148 met bijbehorende gronden de bestemming GD-2, Gemengd - 2. Volgens deze bestemming is "wonen" uitsluitend toegestaan op de verdiepingen en - als ik het goed begrijp - niet op de begane grond en de eerste verdieping. In verband met het voornemen, de onderste twee bouwlagen van het bestaande pand te verbouwen tot woonruimte verzoek ik u, het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de begane grond en de eerste verdieping mede bestemd zijn voor wonen.”

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

Mede op basis van zienswijze onder nummer Ra.2013.72 wordt voorgesteld de mogelijkheden voor deze locatie binnen de bestemming Gemengd 2 te verruimen door het toestaan van wonen en bedrijfsverzamelgebouwen op de begane grond en eerste verdieping.

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

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met één uitzondering worden er met dit bestemmingsplan geen gemeentelijke of particuliere bouwplannen voorzien in de zin van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitzondering betreft een particuliere bouwmogelijkheid aan de Oude Haagweg 42-46, waar op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening een zgn. anterieure overeenkomst met de gemeente Den Haag is getroffen, op grond waarvan kostenverhaal verzekerd is. Een mogelijke bestemmingswijziging van kantoren naar gemengd-2 is opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Tevens is een bestemmingswijziging van bedrijven-2 naar wonen uit het voorafgaande bestemmingsplan overgenomen. Kostenverhaal voor dergelijke bouwplannen komt pas bij het wijzigingsplan aan de orde. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan. Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties aan dit plan verbonden. Het bestemmingsplan is daarom economisch uitvoerbaar.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Plankaart

- Ter hoogte van de Loosduinse Hoofdstraat en de Liztstraat wordt de plangrens gecorrigeerd volgens het als bijlage opgenomen Kaartfragment-1 waardoor de verkeersbestemming van dit bestemmingsplan niet meer over de groenstrook ligt.

- Voor de locatie Oude Haagweg 42 – 46 wordt het bouwvlak gesplitst waarbij twee bouwvlakken voor twee hoofdgebouwen ontstaan, volgens het als bijlage opgenomen Kaartfragment 2.

Regels

- Artikel 1 “begrippen” toevoegen:

- het begrip ‘bedrijfsverzamelgebouw:

een gebouw waarin het uitoefenen van bedrijvigheid, waaronder industriële, ambachtelijke, consumentverzorgende, therapeutische functies wisselend kan worden uitgeoefend’;

- Het begrip ‘dunne deklaag’:

een dunne deklaag B, als bedoeld in de CROW-publicatie 316 “De wegdekcorrectie voor geluid van wegverkeer”.

- Artikel 8 “Gemengd – 2”, lid 1, onder b. toevoegen:

‘waaronder bedrijfsverzamelgebouwen’

- Artikel 8 “Gemengd – 2”, lid 1, onder d, verwijderen:

‘op de verdiepingen’

- artikel 15 “Verkeer-Straat”, lid 3, toevoegen:

‘De rijstroken voor het wegverkeer op de Escampaan tussen de Houtwijklaan en de Leyweg mogen slechts worden aangelegd indien:

1. zij verhard worden met dunne deklaag;

2. zij door het aanbrengen van rijstrookonderbrekingen het doorgaande verkeer- met uitzondering van openbaar lijndiensten en hulpdiensten – tussen de Leyweg en de Houtwijklaan onmogelijk maakt.

- artikel 16 “Verkeer-Verblijfsstraat, lid 1 toevoegen:

‘trambaan op de Lippe Biesterfeldweg, vanaf de Kapelaan Meereboerweg tot aan de Margaretha van Hennebergweg,’

- **artikel 18 “Wonen, lid 2, onder 1 toevoegen:**

‘ten behoeve van de locatie ‘Oude Haagweg 42 – 46 ’ dienen de bovenste twee bouwlagen van de twee hoofdgebouwen terugliggend ten opzichte van de direct daaronder gelegen bouwlaag te worden gerealiseerd;”

Toelichting

-

- Paragraaf 1.4 Vigerende bestemmingsplannen, binnen matrix verwijderen:
Centrum Loosduinen 19-05-2011 nvt 26-01-2012

- Subparagraaf 4.5.2.1 Waterkwantiteit in het plangebied, toevoegen:

‘Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan het standstillprincipe. Dit betekent dat eventuele negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling op de waterhuiskundige situatie gecompenseerd moeten worden.’

- **Paragraaf 5.2.3 Oude Haagweg, onder parkeren, de eerste twee zinnen vervangen door:**

~~onder parkeren, de eerste twee zinnen vervangen door:~~

~~‘De benodigde parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers dienen in beginsel op eigen terrein te worden aangelegd. Op basis van het beginselplan worden 70 parkeerplaatsen in de van het woongebouw deel uitmakende parkeergarage gerealiseerd waarbij ontheffing kan worden verleend voor 5 parkeerplaatsen voor bezoekers, direct gelegen naast het terrein aan de Van der Goeslaan.~~

‘Op de locatie Oude Haagweg 42 - 46 wordt het mogelijk een appartementencomplex te realiseren. Het complex bestaat uit twee hoofdgebouwen van ieder maximaal 7 lagen op een plint wat is bedoeld voor parkeren en bergingen. Het plan wijkt af van het ingediende beginselplan. Met deze opzet wordt meer openheid gecreëerd naar de achterliggende woningbouw. Het plan gaat uit van vijf volledige en twee terugliggende bouwlagen. In overeenstemming met afdeling 6.4 Wo is tussen de ontwikkelaar en de gemeente Den Haag een anterieure overeenkomst afgesloten. De ontwikkeling draagt bij aan de groeiopgave in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente. Door de verdichting zorgt het voor meer draagvlak van stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling voldoet ook aan de ‘Structuurvisie den haag 2020’ voor bebouwing langs doorgaande wegen uit minimaal 5 bouwlagen.

In bijlage 4 is een bezonningsonderzoek weergegeven op basis van de eerder voorgestelde ontwikkeling voor deze locatie, Uit het onderzoek blijkt dat deze voorgestelde ontwikkeling nauwelijks invloed heeft op de bezonningsduur van omliggende bebouwing en dat het ruimschoots aan de Haagse bezonningsnormen voldoet. Gelet op het gegeven dat het huidige plan een meer open karakter heeft kan gesteld worden dat ook dit plan geen bezonningsproblemen veroorzaakt.

Parkeren

De benodigde parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers dienen in beginsel op eigen terrein te worden aangelegd. Tevens komt er een fietsenstalling. De te realiseren parkeervoorzieningen zullen in overeenstemming zijn met de op basis van de parkeernormen behorende gebiedsindeling ten aanzien van wonen. Op moment van verlening van de omgevingsvergunning zal de definitieve toetsing aan de parkeernormen plaatsvinden.’

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 14 mei 2013,

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

Besluit:

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

- I. de zienswijzen, in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.62, Ra 2013.68, Ra 2013.87 en Ra 2013.100 gegrond te verklaren

- III. de zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.72 gegrond te verklaren voor wat betreft het toestaan van wonen en bedrijfsverzamelgebouwen zonder kantoorfunctie op de begane grond en eerste verdieping en voor het overige ongegrond te verklaren;
- IV. de zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.91 gegrond te verklaren voor wat betreft de gevolgen van de Escamplaan vanwege de ontwikkeling in het bestemmingsplan ‘Florence Nightengale Park’ en voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. de zienswijze in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, van Ra 2013.95 gegrond te verklaren voor wat betreft het aanpassen van paragraaf 5.2.3 **met verwijdering van de afbeelding van het beginselplan** en voor het overige ongegrond te verklaren;
- VI. alle overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
- VII. tot herziening van de op het plangebied Houtwijk betrekking hebbende regelingen;
- VIII.
 - Bestemmingsplan Houtwijk 2^e integrale herziening, vastgesteld bij raadsbesluit 139, d.d. 25-5-2000;
 - Bestemmingsplan Centrum Loosduinen, vastgesteld bij raadsbesluit 61, d.d. 19-05-2011;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25-11-2004;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23-09-2010.
- IX. met in achtneming van de Staat van wijzigingen vast te stellen het Bestemmingsplan Houtwijk, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk -40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk -ondergrond.dgn, en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.
- X. dat bij het bestemmingsplan voor Houtwijk geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 juni 2013.

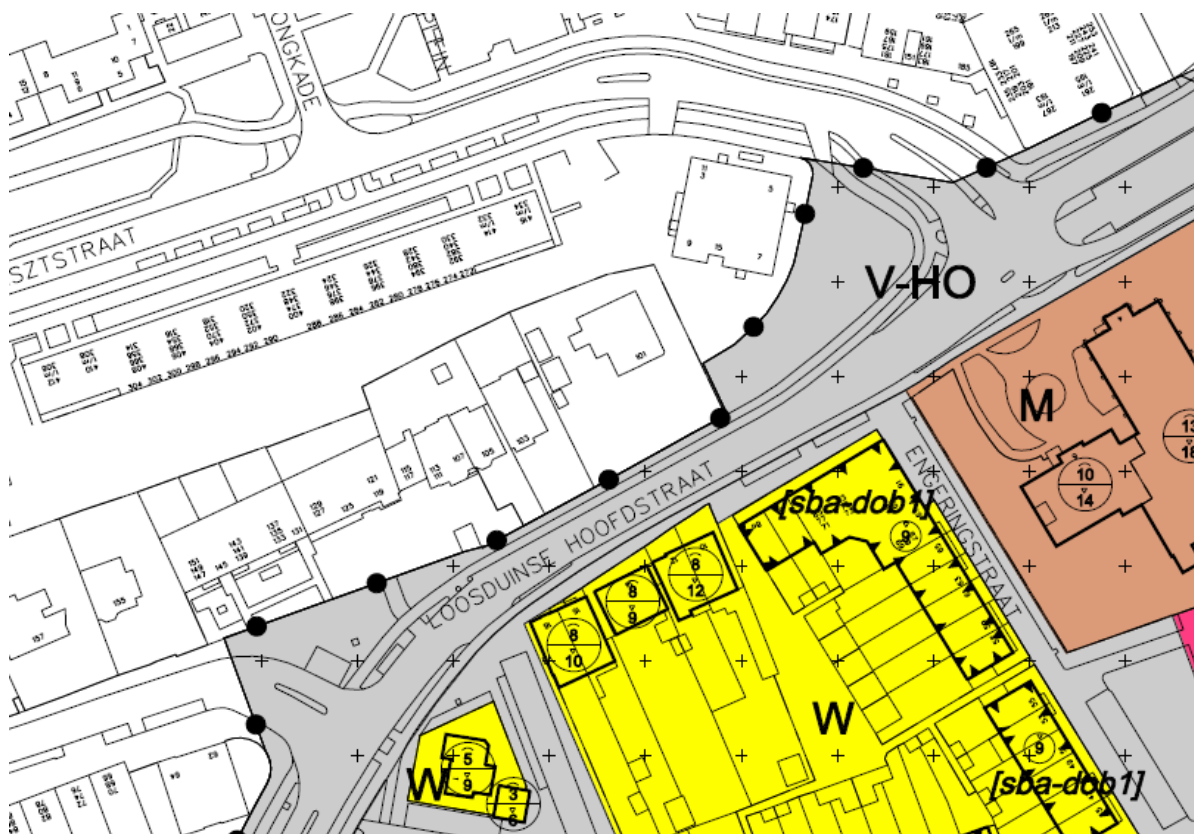
De griffier.

De voorzitter.

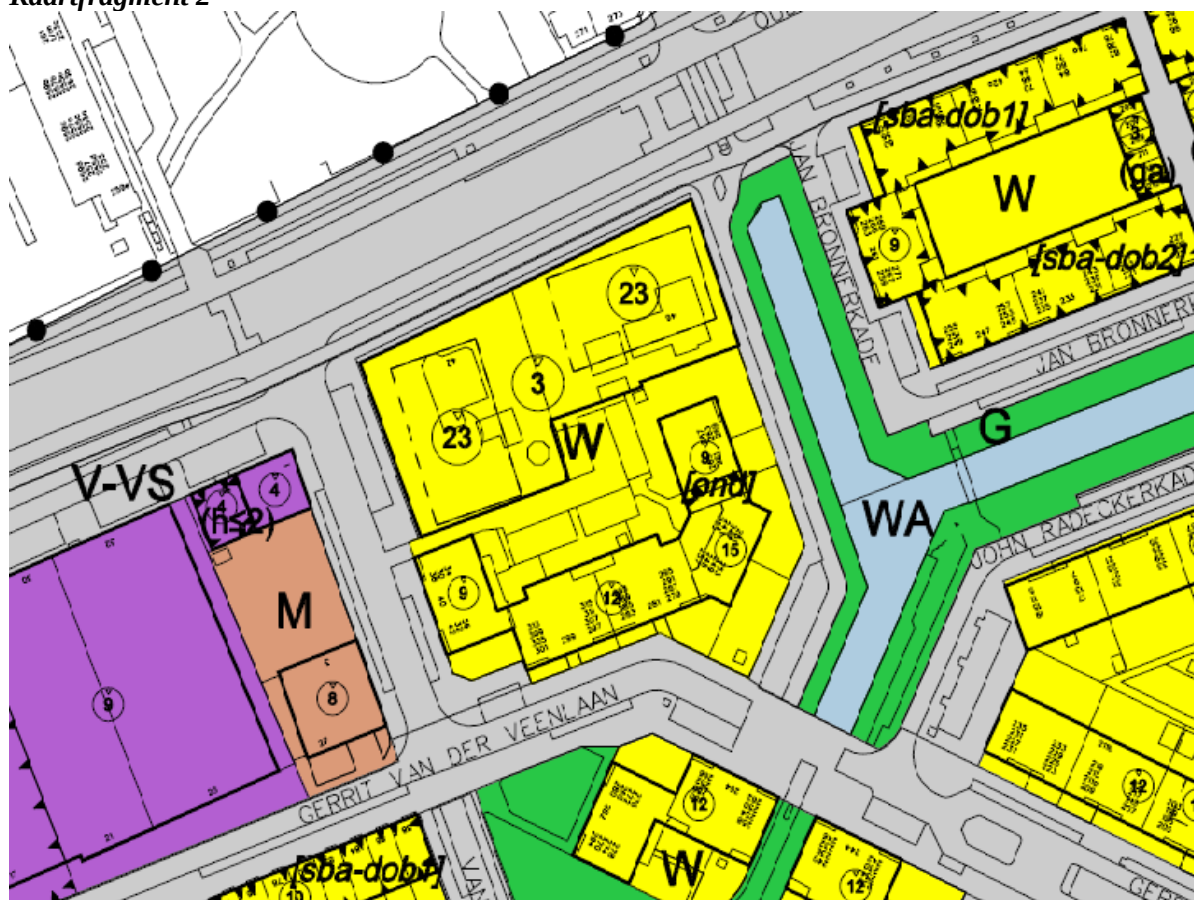
Een set van de ingekomen zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan Houtwijk ligt ten behoeve van de raadsbehandeling voor de raadsleden ter inzage in de leeskamer (map no.19).

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Houtwijk wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk -40ON in NL.IMRO.0518.BP0234AHoutwijk -50VA.

Bijlage: Kaartfragment 1



Kaartfragment 2





Wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting
en Integratie

M. Norder

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Commissie Loosduinen

De heer P. Wijsman
Kleine Keizer 3
2553 CV Den Haag

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
BENW/2011.1063
Doorkiesnummer
070 - 353 47 29
E-mailadres

Aantal bladen

Datum
20 mei 2011

Onderwerp
Reactie op Visie Loosduinse Vaart

Geachte heer Wijsman,

Op 1 februari jl. heb ik de Visie Loosduinse Vaart van de Commissie Loosduinse Vaart mogen ontvangen. Ik heb toen een eerste mondelinge reactie gegeven en ga met deze brief nader in op de inhoud van de Visie.

Ik vind het interessant om te zien hoe in de Visie wordt geprobeerd om van alle nieuwe ontwikkelingen op, aan en langs de Loosduinse Vaart een samenhangend stedenbouwkundig ensemble te maken, waarbij oog is voor de leefbaarheid van het gebied en de daarbij horende woonkwaliteit. De Visie is een structurerend element en typeert daarbij de ruimtelijke situatie rond de Vaart als "kralenketting". Met de weg als ketting, (nieuwe) ontwikkelingslocaties als kralen en kruispunten en tramhaltes als schakels. Interessant is voorts hoe van de verbrokkelde openbare ruimte een doorlopend geheel gemaakt zou kunnen worden. Voor de ontwikkellocaties zijn invullingen bedacht die het kleinstedelijke karakter van de omgeving benadrukken en versterken.

Qua bouwhoogtes is gezocht naar aansluiting op bestaande kwaliteiten. Zoals ik in mijn eerste mondelinge reactie aangaf, kan bij de gekozen bouwvolumes van 4 tot 5 lagen de financiering in het gedrang komen. Daar komt bij dat deze bouwhoogtes onvoldoende aansluiten bij de verdichtingsopgave van Den Haag. De Visie Loosduinse Vaart is derhalve niet integraal als advies of leidraad aan te merken. Verder is op dit moment geen sprake van integrale gebiedsontwikkeling en is dan ook geen aanleiding tot het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie.

Per initiatief zal de gemeente beoordelen of het initiatief wenselijk is en past binnen de gemeentelijke kaders. Op die manier kan goed beargumenteerd worden of en onder welke voorwaarden de gemeente medewerking verleent aan nieuwe particuliere initiatieven.

Ik wijs u erop dat er een enkel initiatief is dat dateert van voor de vaststelling van de Visie Loosduinse Vaart. Hierover hebben de gemeente en de Commissie Loosduinen al uitvoerig gediscussieerd. Over de

Inlichtingen bij
Leo Oosterling

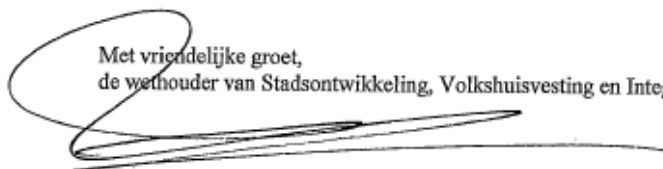
Postadres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag
Bezoekadres: Spui 70, Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Algemeen telefoonnummer: 14 070

bouwhoogte zijn zelfs compromissen gesloten die zijn vastgelegd in een projectdocument. Uw visie kan deze uitgangspunten over bouwhoogtes niet doorkruisen.

Ik vertrouw er op u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben. Ik zie in de toekomst de adviezen van uw Commissie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
de wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top left and a long, horizontal stroke extending to the right.

Marnix Norder

Bijlage:

Ruimtelijke onderbouwing Oude Haagweg 42 en 46

Beschrijving van het plan

Ter plaatse van twee huidige vrijstaande woningen aan de Oude Haagweg 42 en 46 (voortaan 'de locatie') is een beginselaanvraag ingediend voor het oprichten van woongebouw met ruim 70 appartementen (voortaan 'het plan').

De juridisch planologische toets vraagt of een 7-laagse bebouwing stedenbouwkundig passend is.

De onderbouwing is opgesteld op basis van het Schetsontwerp Oude Haagweg Den Haag (van Geurst&Schulze, 18 november 2010) en het Werkdocument Loosduinse Vaart (DSO, afdeling Stedenbouw, juni 2011).

Stedenbouwkundige onderbouwing

Voor de locatie specifiek is geen apart ruimtelijk kader gegeven. In het vigerende bestemmingsplan Houtwijk 2^e herziening zijn de percelen bestemd voor wonen in 2 lagen en een kapverdieping. In de Structuurvisie Den Haag 2020, Wêreldstad aan Zee uit 2006 is aangegeven dat langs doorgaande wegen bij herstructurering wordt uitgegaan van bebouwing in minimaal 5 bouwlagen.

verdichting

De gemeente Den Haag heeft de ambitie om haar groeiopgave in bestaand stedelijk gebied op te vangen. Binnenstedelijke verdichting is daarbij ook een middel om het draagvlak voor stedelijke voorzieningen zoals winkels, culturele instellingen, openbaar vervoer etc. op peil te houden. Toevoegen van een substantieel aantal woningen op de locatie betekent een versterking van het winkelcentrum Loosduinen.

- *Toevoegen van een substantieel aantal woningen op de locatie komt overeen met het stedelijke beleid betreffende verdichting.*

doorgaande weg

Doorgaande wegen zijn plekken bij uitstek voor verdichting, onder andere omdat de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer goed is en geen nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden. De locatie ligt aan de 'lange lijn' Oude Haagweg-Loosduinseweg-Loosduinsekade (voortaan 'de lijn'). De lijn is één van de historische lange lijnen waarlangs de ruimtelijke ontwikkeling van Den Haag heeft plaatsgevonden. De lijn verbindt het centrum van Loosduinen en de binnenstad. In het verleden was de lijn functioneel en economisch belangrijk; goederen uit het Westland en Loosduinen werden via de Loosduinse Vaart per boot naar het grafelijk hof vervoerd.

Net zoals bij andere historische lijnen is de ruimtelijke opbouw in de loop der tijd drastisch gewijzigd. De waterweg is voor een groot deel gedempt ten faveure voor wegen en trambanen, landerijen zijn vervangen door bebouwing in uiteenlopende soorten en maten. De functie is echter niet veranderd. De lijn is een belangrijke verkeersader voor personenvervoer en in mindere mate voor (lokaal) goederenvervoer. In het weggennet van Den Haag is de lijn tussen centrumring en de Houtwijklaan/Groen van Prinstererlaan een van de belangrijkste oost-westverbindingen in de stad. Vanaf Houtwijklaan/Groen van Prinstererlaan dient de lijn als doorgaande weg richting Lozerlaan en het Westland. Voor fietsers is de lijn onderdeel van het hoofdnet. De lijn is met de komst van RandstadRail opgewaardeerd naar een hoogwaardige OV-verbinding.

Vanaf de Lisztstraat zit een 'breuk' in de lijn. Op dit punt wordt het autoverkeer gescheiden in doorgaand (Lisztstraat) en plaatselijk verkeer (Loosduinse Hoofdstraat). Bij de halte Lisztstraat verandert RandstadRaillijn 2 van een doorgaande lijn met grote halteafstanden naar een lokale lijn met kortere halteafstanden richting Kraayenstein.

- *Ter hoogte van de locatie is de Oude Haagweg een doorgaande weg (zie afbeelding Infrastructuur).*

ruimtelijke opbouw

De ontstaansgeschiedenis van de lijn is er nog steeds van af te lezen. De bebouwing is vanuit twee richtingen ontwikkeld: vanuit het centrum van Den Haag en – zij het in veel mindere mate – vanuit het centrum van Loosduinen. Aan de lijn liggen bijzondere functies zoals een begraafplaats, een groot zorgcomplex (Parnassia) of het voormalige GIT-terrein. Functies die vroeger op afstand gehouden werden van stedelijk gebied, maar allang opgenomen zijn in het stedelijke gebied (zie afbeelding Bouwperiodes).

De lijn bestaat uit duidelijk te onderscheiden deelgebieden die grotendeels samenvallen met de bouwperiodes. De vooroorlogse buurten vormen ook vandaag nog herkenbare en samenhangende eenheden. Bedrijvenlocaties zijn qua schaal, structuur en beeld afwijkende elementen in het straatbeeld.

Aan de kant van Loosduinen is de lijn sterk gefragmenteerd en zijn er geen duidelijke karaktergebieden te onderscheiden. Van het voormalig dorpse of kleinstedelijke karakter van Loosduinen is weinig over. De sterke fragmentatie hangt samen met de heersende stedenbouwkundige opvattingen in de verschillende bouwperiodes. Vanaf de naoorlogse periodes is samenhang met de naastgelegen bebouwing niet meer vanzelfsprekend. Met name de bebouwing uit de Wederopbouw en uit de jaren 70 en 80 heeft weinig tot geen relaties met de directe omgeving. Deze bebouwing ontkent ook de Oude Haagweg als belangrijke verbinding. In plaats van straatwanden zijn er open binnenhoven ontstaan door haaks geplaatste gebouwen of ligt de bebouwing op afstand van de straat (zie afbeelding Karaktergebieden).

- ▶ Nieuwe bebouwing op de locatie kan een nieuw fragment vormen of aansluiten bij de bestaande woonbebouwing.
- ▶ Stedenbouwkundig is vooral de relatie van nieuwe bebouwing met de Oude Haagweg belangrijk. Nieuwe bebouwing moet een voortzetting vormen van de gesloten straatwanden aan de lijn en gericht zijn op de Oude Haagweg. Het beeld aan de straatzijde mag niet bepaald worden door een blinde plint, geparkeerde auto's, begingen e.d.. De aansluiting van nieuwe bebouwing aan de openbare ruimte vraagt om een zorgvuldige uitwerking van de overgangen tussen privéruimten (woningen), collectieve ruimten (ingangen, overgangsgebieden) en het openbare gebied. *Op al deze punten voldoet het plan.*

bouwhoogtes

Een groot deel van de bebouwing rond de lijn bestaat uit 3- en 4-laagse bebouwing. Hogere bebouwing is te vinden rond het GIT-terrein en op grotere kruispunten zoals Oude Haagweg-Thorbeckelaan en het begin van de Oude Haagweg ter hoogte van de Lisztstraat. Daarbij gaat het deels om substantieel hogere bebouwing (zie afbeelding Bouwlagen). In het hele gebied van Loosduinen is hoge bebouwing geen onbekend verschijnsel. Op verschillende plekken is de bebouwing 7-8, 9-10 en zelfs 11 lagen en hoger (zie afbeelding bouwhoogtes Loosduinen).

- ▶ Nieuwe bebouwing op de locatie met een bouwhoogte van 5 en meer lagen is stedenbouwkundig verantwoord. Het plan heeft aan de kant van de oude Haagweg een hoofdvolume van vijf bouwlagen en twee onder 45 graden terug liggende ondergeschikte bouwlagen. *Het plan is stedenbouwkundig verantwoord ingepast en voldoet aan de gemeentelijke beleidslijn van minimaal vijf lagen.*

woon- en leefmilieu Loosduinen

Het woon- en leefmilieu van Loosduinen lijkt onder druk te staan. De ontwikkeling van de WOZ-waarde is in de periode 1999 tot 2009 achtergebleven bij de rest van de stad (zie afbeelding Stijging WOZ-waarde). Investerings in de gebouwde omgeving van Loosduinen zijn vanuit gemeentelijk gezichtspunt wenselijk om het stadsdeel weer aan te laten sluiten aan de ontwikkelingen in de rest van de stad.

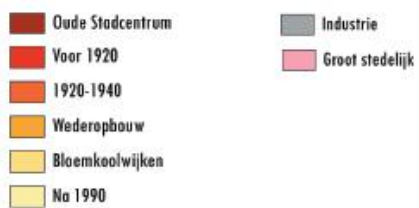
22 juli 2011

Nicola Körnig, DSO/Beleid/afdeling Stedenbouw

Ruimtelijke onderbouwing Oude Haagweg 42 en 46, afbeeldingen



afbeelding Infrastructuur



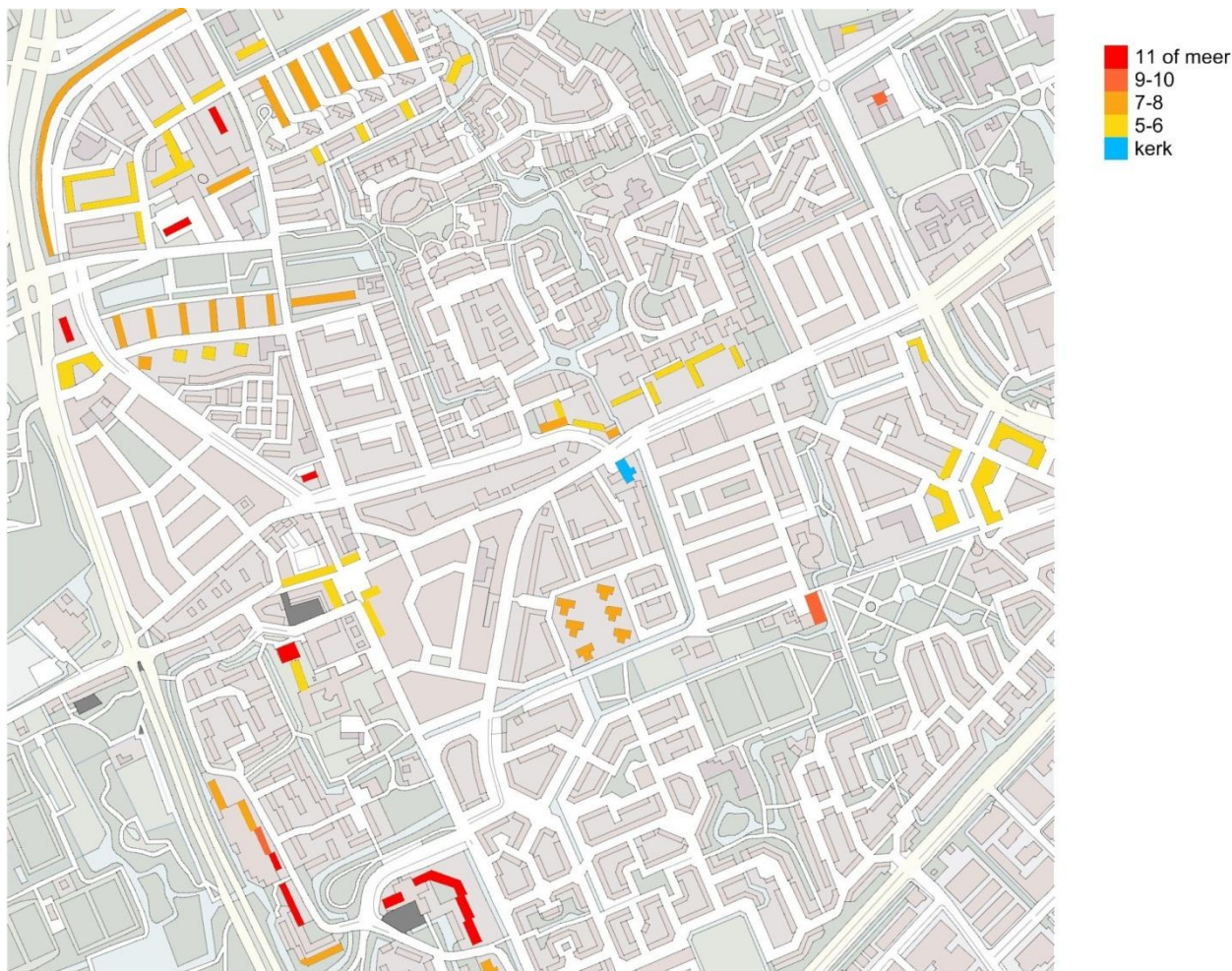
afbeelding Bouwperiodes



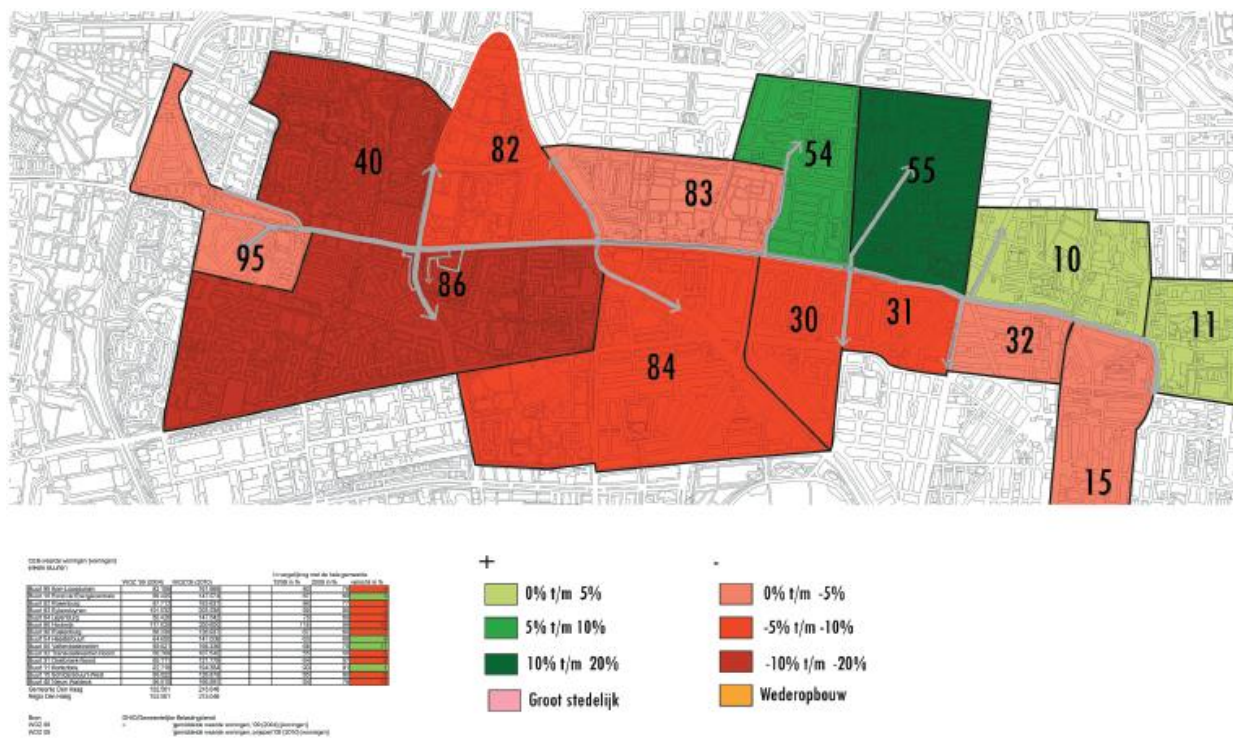
afbeelding Karaktergebieden



afbeelding Bouwhoogtes



afbeelding Bouwhoogtes Loosduinen



afbeelding Stijging WOZ-waarde 1999-2009 ten opzichte van het stedelijke gemiddelde