

Raadsbesluit 136

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 27 oktober 2015,

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

Besluit:

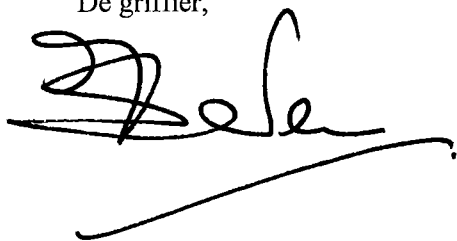
met overneming van de door het college in het hiervoor vermelde voorstel aangegeven overwegingen, voor zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendement rv 2015.136/b welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. De zienswijzen Ra 2015.195 en Ra 2015.196 niet-ontvankelijk te verklaren.
- II. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.139, Ra 2015.164, Ra 2015.167, Ra 2015.186 en Ra 2015.187 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.166, Ra 2015.168, Ra 2015.169, Ra 2015.170, Ra 2015.171, Ra 2015.172, Ra 2015.173 t/m Ra 2015.185, Ra 2015.188 t/m Ra 2015.191, Ra 2015.193, Ra 2015.194 en Ra 2015.209 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- V. De zienswijzen Ra 2015.119, Ra 2015.121, Ra 2015.122, Ra 2015.2015.123, Ra 2015.192 en Ra 2015.197 in het bij dit besluit behorende voorstel onder "Ingekomen zienswijzen" opgenomen, ongegrond te verklaren.
- VI. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Duinoord, vastgesteld bij raadsbesluit 519, d.d. 26 oktober 1981;
 - Bestemmingsplan Statenkwartier e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 269, d.d. 27 augustus 1992;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
 - Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999.
- VII. *Met in achtneming van de Staat van wijzigingen en de wijzigingen volgend uit het aangenomen amendement rv 2015. 136/b vast te stellen het bestemmingsplan Duinoord, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord -40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord -ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VIII. Dat bij het bestemmingsplan voor Duinoord geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 november 2015.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De voorzitter,

A large, stylized handwritten signature in black ink, featuring a prominent vertical loop and a horizontal stroke.

Gemeente Den Haag

Rv 136

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

DSO/2015.587

RIS 287725_151126

Voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Duinoord

INLEIDING

Bij raadsmededeling van 26 mei 2015 (rm 2015.173-RIS 282724) heeft het college aan de raad het ontwerp-bestemmingsplan Duinoord toegezonden.

- *Begrenzing*

Het plangebied ligt in het stadsdeel Scheveningen van de gemeente Den Haag. Het plangebied wordt globaal begrensd door: de Kennedylaan, de Stadhouderslaan, de Groot Hertoginnelaan, de Laan van Meerdervoort en de Conradkade.

- *Aanleiding*

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

- a. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Het vigerende bestemmingsplan "Duinoord" dateert van 26 oktober 1981.
- b. Het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord, aanwijzingsbesluit 26 juli 1996 en het Gemeentelijk beschermd stadsgezicht zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit Sportlaan-Segbroeklaan en omgeving van 1 november 2004 maakt, alleen voor zover deze betrekking heeft op het plangebied Duinoord, deel uit van het plangebied. Ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet en artikel 14 van de Monumentenverordening van Den Haag moeten de stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht worden vastgelegd in een beschermend bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan Duinoord voldoet de gemeente wederom aan deze verplichting en is eveneens aandacht besteed aan een passende aan- en bijgebouwenregeling.
- c. Met onderhavig bestemmingsplan worden ontwikkelingen rond het Verhulstplein en omgeving en aan de Laan van Meerdervoort 55 mogelijk gemaakt. Via wijzigingsbevoegdheden kan hier een herontwikkeling worden uitgewerkt. Alleen de scholen en kinderdagverblijf ontwikkeling aan de Dunklerstraat / Lübeckstraat is bij recht opgenomen;
- d. Op basis van de functiemengingsstrategie en het horecabeleid heeft er in de Valeriusstraat, Reinkenstraat en in een gedeelte van de Laan van Meerdervoort binnen de bestemming gemengd op de begane grond functie verruiming plaatsgevonden.

- *Doel*

Het doel van bestemmingsplan Duinoord is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader.

Met het oog op een verantwoord beheer van de ruimtelijke structuur heeft het bestemmingsplan Duinoord tot doel om de bestaande situatie zoveel mogelijk in stand te houden. De bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied is over het algemeen goed: de openbare ruimte, de ruimtelijke samenhang en differentiatie, de relatie tussen openbaar en privégebied, de bouwkundige staat van woningen en voorzieningen en de kwaliteit van de architectuur. Het plan is in hoofdzaak een bestemmingsplan waarin de karakteristieke waarden van de wijk op het gebied van beeld, bebouwing en functies worden behouden. Er is een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de wijk enerzijds en de woonwensen en gebruiksvrijheden van de bewoners en de gebruikers anderzijds. Het bestemmingsplan biedt

de planologisch-juridische basis voor handhaving van de ruimtelijke situatie zoals die nu is, voor het beheer ervan in de toekomst en voor mogelijke nieuwe ontwikkelingen.

- Ontwikkelingen Verhulstplein e.o.

Het Verhulstplein wordt omsloten door de President Kennedylaan, 2^e Sweelinckstraat, Dunkler-Lubeckstraat en de Conradkade. Het Verhulstplein bestaat uit een ring van hogere bebouwing met centraal een parkeerterrein. Al bijna tien jaar worden er plannen gemaakt voor de vernieuwing van het Verhulstplein. De kantoorpanden aan het plein staan al jarenlang leeg en het plein ligt er zieltogend bij. Ook de aanwezigheid van het tankstation en de open parkeeroplossing onder het seniorengebouw zijn geen bijdragen aan een aangenaam woonklimaat. Alle opties voor vernieuwing, uiteenlopend van integrale vernieuwing van het gehele plein tot individuele transformatie van de panden, zijn tot nu toe gestrand door gebrek aan ruimtelijke inpassing, draagvlak of financiële haalbaarheid.

Het spreekt voor zich dat de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van het Verhulstplein nog steeds wil verbeteren. Niet alleen vanwege de huidige staat van het plein, maar juist ook vanwege de kansen die er liggen in dit bijzondere deel van de stad. Ook ontwikkelaars zien hiertoe nog altijd kansen: een aantal kantoorpandeigenaren wil nog steeds vernieuwen, dit keer door sloop en nieuwbouw. Hoewel dit een complexe opgave betreft, is de gemeente in samenwerking met ontwikkelaars en met betrokkenheid van een afvaardiging van het bewonersoverleg tot een realistische kader gekomen om het plein te transformeren tot een mooie, groene verblijfsplek omringd door hoogwaardige woonmogelijkheden.

Tevens werd de programmatische wens van de Lucas stichting bekend om te voorzien in een nieuwe basisschool, kinderdagverblijf en een dependance van de Populier. Deze bevindt zich nu aan de Populierstraat en voorziet in voortgezet onderwijs. Vanwege groei en modernisering moet deze uitbreiden wat daar niet mogelijk is. De locatie aan de Dunklerstraat bevindt zich op redelijke reisafstand en is zodoende in aanmerking gekomen.

Voor bovenstaande ontwikkelingen is een Nota van Uitgangspunten, inclusief stedenbouwkundig kader opgesteld. Het dient richting te geven aan de ontwikkelingen, die middels wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De plankaart uit het stedenbouwkundige kader is aan het bestemmingsplan toegevoegd. De Nota van Uitgangspunten is vastgesteld op 13 oktober 2015 (DSO/2015/701).

- Geldende planologische regelingen

Het bestemmingsplan Duinoord vervangt (gedeeltelijk) de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Duinoord, vastgesteld d.d. 26 oktober 1981;
- Bestemmingsplan Statenkwartier e.o., d.d. vastgesteld 27 augustus 1992;

Naast bestemmingsplannen die op een specifiek plangebied van toepassing zijn, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluperzoningen die op heel het gemeentelijke grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- a. Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluperzoning Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- b. Parapluperzoning Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluperzoning Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- c. Parapluperzoning Archeologie. De parapluperzoning heeft betrekking op gebieden met een vastgestelde archeologische waarde of archeologische verwachting. In dit plan is ter bescherming van archeologische waardevolle gebieden de dubbelbestemming 'Waarde (archeologie)' toegevoegd en zijn regels opgenomen die het mogelijk maken voorwaarden met betrekking tot archeologie te verbinden aan bouwvergunning.
- d. Bestemmingsplan Parapluperzoning Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 22 april 1999, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 07 juli 1999;

PROCEDURE

- *Inspraak en vooroverleg*

Bij besluit van burgemeester en wethouders, d.d. 26 mei 2015, RIS 282723, heeft het college besloten inspraak te laten plaatsvinden in het kader van de zienswijzenprocedure als bedoeld in art. 3.8 Wro.

- *Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan*

Op 1 juni 2015 is de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan overlegpartners, waaronder de Provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat, het Hoogheemraadschap van Delfland, de bewonersorganisatie en overige bij het plan betrokken instanties.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2015 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan was ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.denhaag.nl/bestemmingsplannen. Er zijn zienswijzen ingediend.

Het college biedt de raad hierbij het ontwerp-bestemmingsplan ter vaststelling aan. Het plan bestaat uit de plankaart met kenmerk NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord-40ON en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Ter besparing van de kosten is het u eerder toegezonden plan niet opnieuw bijgevoegd.

INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

<u>Nr.</u>	<u>Ra-nr.</u>	<u>Indieners zienswijzen</u>
1.	2015.119	Reclamant
2.	2015.121	Reclamant
3.	2015.122	Reclamant
4.	2015.123	Reclamant
5.	2015.139	Stichting Administratiekantoor Qastello
6.	2015.164	Syntrus Achmea Real Estate & Finance
7.	2015.166	EFR Nederland B.V.
8.	2015.167	Reclamant
9.	2015.168	Reclamant
10.	2015.169	VvE 2 ^e Sweelinckstraat en Stadhoudersplantsoen
11.	2015.170	Stichting Bewonersoverleg Duinoord
12.	2015.171	Reclamant
13.	2015.172	Reclamant
14.	2015.173*	Reclamant
15.	2015.174*	VvE Nicolaistraat 81-91
16.	2015.175*	VvE Nicolaistraat 91 t/m 101
17.	2015.176*	Reclamant
18.	2015.177*	Reclamant
19.	2015.178*	Reclamant
20.	2015.179*	Reclamant
21.	2015.180*	Reclamant
22.	2015.181*	Reclamant
23.	2015.182*	Reclamant
24.	2015.183*	Reclamant
25.	2015.184*	Reclamant
26.	2015.185**	Reclamant
27.	2015.186	Reclamant
28.	2015.187	De Haagse Scholen, Stichting primair en speciaal openbaar onderwijs
29.	2015.188	Reclamant
30.	2015.189*	Reclamant
31.	2015.190*	Reclamant
32.	2015.191*	Reclamant
33.	2015.192	Reclamant

34.	2015.193*	Reclamant
35.	2015.194	Hoogheemraadschap van Delfland
36.	2015.195*	Reclamant
37.	2015.196*	VvE Lübeckstraat 83-99, Stadhoudersplantsoen 118-148
38.	2015.197	Reclamant
39.	2015.209**	Reclamant

De met * en ** gemerkte zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze Ra 2015.172 en derhalve niet opgenomen. Van de met ** gemerkte zienswijzen zijn alleen de aanvullende punten opgenomen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpplan heeft van 5 juni t/m 16 juli 2015 ter inzage gelegen. In totaal zijn 39 zienswijzen ingekomen. Zienswijzen kunnen uitsluitend binnen deze termijn worden ingediend. Als een zienswijze later dan 16 juli is ingekomen, moet beoordeeld worden of deze tijdig is verstuurd c.q. afgegeven. Er zijn 2 zienswijzen buiten de termijn ingekomen. Deze zienswijzen zullen niet inhoudelijk worden behandeld, omdat gebleken is dat alle drie de zienswijzen buiten de termijn (dus na 16 juli 2015) zijn verzonden:

- Ra 2015.195 de zienswijze is gedateerd op 15 juli 2015, ontvangen op 20 juli 2015
- Ra 2015.196 de zienswijze is gedateerd op 13 juli 2015, datumstempel envelop 17 juli 2015, ontvangen op 20 juli 2015

De overige zienswijzen zijn tijdig ingekomen en voldoen aan de wettelijke eisen.

Algemeen

Maatvoering verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Duinoord

In het vigerende bestemmingsplan Duinoord 1981 werd een methode gehanteerd om de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing in combinatie met het aantal bouwlagen te kunnen berekenen. Deze methode vertaalde zich in een formule die per bebouwingscategorie resulteerde in de maximaal toegestane bouwhoogte. Het stedenbouwkundig en planologisch beleid van destijds is tevens geïmplementeerd in deze bebouwingscategorieën waardoor soms extra bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk werden gemaakt. De basis voor de berekening van de planologische bouwhoogtes is de tabel I en II, welke onderdeel uit maakt van de regels uit voornoemd bestemmingsplan. De tabel definieert minimale verdiepingshoogtes per het op de plankaart toegestane aantal bouwlagen.

In het opgestelde bestemmingsplan wordt, conform de methodiek van alle Haagse bestemmingsplannen, de maatvoering van de planologische bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven in afgeronde meters. Het maximaal aantal bouwlagen en de minimale verdiepingshoogte wordt daarbij niet meer nader geregeld. Om de oude planologische rechten te borgen in het nieuwe bestemmingsplan, zijn de vigerende bouwhoogtes vertaald naar de afgeronde meters. Dit leidt soms tot kleine onderlinge verschillen in bouwhoogtes van naast elkaar gelegen bebouwingscategorieën. Om het bestemmen zo neutraal en leesbaar mogelijk te maken is ervoor gekozen om in dit plan de naast elkaar gelegen bouwvlakken met minimale bouwhoogte verschillen samen te voegen tot één bouwvlak met één bouwhoogte.

Duinoord is door zijn hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde aangewezen tot Rijksbeschermd stadsgezicht. Hierdoor is ervoor gekozen bij het bepalen van de bouwhoogtes dat deze zoveel mogelijk consoliderend en conserverend van aard zijn ten opzichte van de bestaande situatie. De meest maximale bouwhoogtes zoals deze met de oude methode berekend kon worden komt daarmee te vervallen. Alleen daar waar volgens het oude bestemmingsplan meer bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk waren dan er nu in de bestaande situatie gerealiseerd zijn, worden de oude rechten overgenomen op de nieuwe verbeelding.

De bouwvlakken zoals deze in het oude vigerende bestemmingsplan waren verbeeld, zijn overgenomen op de nieuwe verbeelding. Deze bouwvlakken bieden op sommige locaties meer ruimte dan er in de bestaande situatie werkelijk gebouwd is. De reden dat deze ruimere bouwvlakken zijn overgenomen op de verbeelding en hier niet feitelijk zijn bestemd volgens de bestaande bebouwingscontouren is wederom te herleiden naar het borgen van de oude planologische rechten. Daarnaast zijn de reeds bestaande aan- en bijgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 4 meter niet opgenomen in de bouwvlakken. Deze zijn geregeld in artikel 17.2.2

Onder lid 'a' staat dat de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag bedragen. Lichte afwijkingen hierop zijn geregeld in lid 'g'.

Behandeling zienswijzen

1. Ra 2015.119 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Onlangs is het nieuwe bestemmingsplan Duinoord ter visie gelegd. Als ontwikkelaar hebben wij gezamenlijk met de eigenaresse van de kavel gelegen naast de Danckertsstraat 1 gemeend u vriendelijk de volgende aanpassing in dit nieuwe plan op te nemen middels het indienen van een zienswijze.

In te dienen zienswijze

In de Danckertsstraat naast nummer 1 ligt de kavel eigendom van [*client*]. Zij wil graag i.s.m. ons deze kavel bebouwen met een woning die aansluit bij de architectuur van de wijk Duinoord. Om de realisatie hiervan qua tijd te bespoedigen, vragen wij u beleefd om naast de huidige bestemming wonen ook een bouwvlak aan te geven op de plankaart gebaseerd op het kadastraal perceel 's - Gravenhage Sectie [*nummer*]. Wij hebben voor u een voorstel qua invulling geheel vrijblijvend toegevoegd.

Wij vertrouwen u hiermede voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met grote belangstelling tegemoet.”

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

Het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding is een ontwikkeling waarvoor een ruimtelijke onderbouwing en akoestisch onderzoek (inclusief een besluit ontheffing hogere waarden) is benodigd. Daarnaast zal overleg moeten plaatsvinden met het Hoogheemraadschap ten aanzien van de aspecten waterberging in de waterparagraaf. Met reclamant heeft inmiddels overleg plaatsgevonden over de informatie die benodigd is voor het opnemen van een bouwvlak op de verbeelding. Uit dit overleg kwam verder naar voren dat reclamant eerst een aanvraag omgevingsvergunning indient. De locatie is gelegen in een gesloten bouwblok zoals je deze veel aantreft in Duinoord. Echter is hier ter plaatse van de hoek sprake van een diepe tuin van het huis wat zich op de hoek met de Stadhouderslaan bevindt. Wanneer het bouwvlak verlengd wordt (met gelijke hoogte en diepte aan wat elders geldt aan deze zijde van de Dankertstraat) ten behoeve van één woning, blijft er voldoende tuin en ‘openheid’ over in de hoek van dit gesloten bouwblok. Wel dient men met een bezonningsstudie aan te tonen dat door deze ontwikkeling de naastgelegen woningen aan de Haagse bezonningsnorm blijven voldoen. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is de aanvraag niet dusdanig concreet dat de ontwikkeling nu meegenomen kan worden in dit bestemmingsplan. Het verzoek van reclamant wordt daarom behandeld in het kader van de Wabo via de aanvraag omgevingsvergunning.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

2. Ra 2015.121 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Afgelopen donderdagavond was ik aanwezig bij de informatie bijeenkomst over het Verhulstplein in de Maranathakerk.

Ik breng het volgende als zienswijze in als plan.

Zie onderstaande tekening:

Ik ben geen stedenbouwkundige: de tekening is niet professioneel en ik weet ook niet hoeveel blokken er gerealiseerd kunnen worden: het kunnen er dus minder worden dan ik getekend heb.

Mijn achterliggende gedachten zijn de volgende:

In mijn schets kunnen we van de woontorens af, maar we moeten daarom ook afzien van de benaming Verhulstplein en deze vervangen door Verhulststraat.

Zie mijn tekening hieronder.

Deze heeft hier ook voor de oorlog gelopen (van de Valeriusstraat naar het Verhulstplein).

Voordeel van mijn idee is dat de huizenrij op dezelfde manier doorlopen (parallel hieraan) als de huizen die nu van de Stadhoudersplantsoen naar de Lubeckstraat lopen. Ziet er beter uit als het één mooie in elkaar overlopende lijn is. De Haagse Beek kan hier ook weer bovengronds komen. Omdat in mijn schets ook het benzine station verdwijnt en voorzien worden van mooi groen aan de kanten van de Beek. Wel afsluitingen maken aan beide kanten, waar nu het benzine station staat.”

Als toelichting op mijn zienswijze wil ik u nog meegeven, dat de binnentuin er niet komt en dus niet door de schooljeugd van de er tegenoverliggende scholen gebruikt kan worden. Als gedachte om over na te denken lijkt het mij beter om de Lubecstraat eenrichtingsverkeer te maken komend vanaf het nu nog Verhulstplein en deze af te sluiten vanaf de Valeriusstraat.”

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

Reclamant stelt een alternatieve verkaveling voor waarin de woontorens worden vervangen door zes bebouwingsstroken waarbij de Haagse Beek wordt doorgetrokken. Dit om beter aan te sluiten op de bestaande rij van stroken. Het is onduidelijk of het bestaande kantoorgebouw aan het Stadhouders plantsoen hiermee wordt behouden.

De gemeente heeft in samenspraak met de eigenaren van de kantoren en bewoners uit de omgeving het stedenbouwkundig kader opgesteld. Er is niet gekozen voor een strokenverkaveling omdat er ongeveer 3 stroken in zouden passen en hierbij nog steeds de bouwhoogte van 50 m benodigd zal zijn. Daarnaast heeft het Verhulstplein een bijzondere ontstaansgeschiedenis en neemt het stedenbouwkundig een bijzondere positie in tussen Duinoord en Statenkwartier en t.o.v. de Haagse ‘Lange Lijnen’. Met het doortrekken van bebouwingsstroken wordt de bijzondere positie geen recht gedaan. Het doortrekken van de Haagse Beek is niet mogelijk gebleken omdat hierdoor te weinig ontwikkelruimte overblijft en hiervoor verwerving van particuliere gronden benodigd is waar de gemeente geen geld voor beschikbaar heeft. Daarnaast zal de ondergrondse verbinding naar het Segbroekplantsoen geheel veranderd moeten worden tegen hoge kosten. (Hierover heeft eerder besluitvorming plaatsgevonden, RIS270661 d.d. 04-03-2014). De bewoners van omliggende woningen zouden bij deze strokenverkaveling er ook op achteruit gaan qua uitzicht en ruimtebeleving.

Daarbij gaat het stedenbouwkundig kader uit van het beperken van het beslag van verkeer en parkeren op de openbare ruimte waardoor er een aantrekkelijker gebied ontstaat waar aan gewoond kan worden. Het kader voorziet door de vorm en schaalgrootte in de concentratie van het parkeren in enkele gebouwde parkeervoorzieningen en gaat ook uit van het opheffen van enkele routes voor het gemotoriseerde verkeer in het plangebied.

De opzet van de herinrichting van het pleingedeelte is dat er juist een prettig verblijfsklimaat ontstaat, niet alleen voor de direct aanwonenden maar ook voor mensen uit de buurt. Het zal dan ook geen afsluitbaar geheel worden. Voor de kinderen van de nabijgelegen scholen wordt op het eigen terrein van de school voorzien in speelgelegenheid.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

3. Ra 2015.122 Reclamant
De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij dien ik mijn zienswijze in met betrekking tot het bestemmingplan Duinoord zoals dat ter inzage heeft gelegen per 5 juni jl. De zienswijze richten zich op de bestemming gemengd 1, die zou gaan gelden

voor het perceel Reinkenstraat 70, 72 en 74. Mijn vrouw en ik zijn eigenaar en bewoner van de bovenwoning gelegen aan de Reinkenstraat 70.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn gronden met de aanduiding Gemengd-1 mede bestemd voor horeca "licht". Volgens de Staat van Horeca-categorieën kan dat o.a. betekenen een cafetaria, een snackbar, een shoarma zaak etc. Ook een restaurant waar geen alcohol wordt geschonken behoort daarmee tot de mogelijkheden, mits openingstijden tot 23:00 uur zijn beperkt.

In het oude bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "winkels waarboven meergezinshuizen met bijzondere erven (W1+MG). Horeca is er niet per definitie toegestaan, sterker nog, in artikel 6 L wordt het maximum horeca gelegenheden in de Reinkenstraat beperkt tot 6.

De voorgenomen bestemmingswijziging ervaren wij als verzwaring van de bestemming c.q. de gebruiksmogelijkheden. Thans is de situatie zo dat onder ons, op de begane grond een bedrijf actief is in de (zakelijke) dienstverlening (Van den Akker Makelaardij). Hier is een aparte functie aanduiding voor gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Er wordt echter voor gekozen om de bestemming te verzwaren door de toevoeging van lichte horeca, dit terwijl het bestemmingsplan consoliderend bedoeld is.

Ik verzoek u daarom vriendelijk de bestemming gemengd-1 > horeca (licht) niet op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en de consoliderende lijn te behouden."

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

Het vigerende bestemmingsplan Duinoord dateert uit 1981 en is mede om die reden aanleiding geweest om het bestemmingsplan te actualiseren. In het oorspronkelijke plan was de Reinkenstraat grotendeels als winkelstraat bestemd met daarboven woningen. Actualisatie van dit bestemmingsplan houdt mede in dat rekening wordt gehouden met vergunde (gewijzigde) planologische situaties en vastgesteld gemeentelijk beleid. In dat kader wordt verwezen naar de toelichting van dit plan. In paragraaf 3.8.2 detailhandel wordt vermeld dat door middel van vastgesteld gemeentelijk beleid (RIS 270670) de Reinkenstraat is aangewezen als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. In 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie horeca 2010 – 2015 vastgesteld (RIS 249287 en 168865). In paragraaf 6.1 van dit beleid is bepaald dat binnen deze vastgestelde winkelgebieden naast dienstverlening extra ruimte wordt geboden voor horeca. Deze doorvertaling heeft plaats gevonden in het voorliggende bestemmingsplan. Er is ook een ruimtelijk relevante onderverdeling gemaakt in het toestaan van de zwaarte van de horeca inrichtingen. (horeca categorie licht, middelzwaar en zwaar). Deze onderverdeling is verklaard in hoofdstuk 1 begrippen van de regels (artikel 1.55 horeca-inrichting) en in bijlage 1 staat van horeca-categorieën van de regels. De ruimtelijke relevantie wordt gemaakt op basis van de openingstijden en het wel of niet schenken van alcoholische dranken waardoor geen onaanvaardbare druk ontstaat op de omgeving.

In de bestemming gemengd – 1 wordt detailhandel, dienstverlening en horeca licht bij recht mogelijk gemaakt en horeca middelzwaar en zwaar alleen door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart). Verder is er een restrictie opgenomen in artikel 4.5 onder d van de planregels. De verhouding horeca ten opzichte van detailhandel en dienstverlening bedraagt maximaal 20% binnen de bestemming gemengd -1. In dat percentage wordt ook middelzware en zware horeca inbegrepen. Zodoende vindt er een ruimtelijk relevante beperking en tevens een goede verhouding plaats van horeca binnen het aangewezen winkelgebied.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

4. Ra 2015.123 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Op 5 juni jl. heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Duinoord ter inzage gelegd. Hierbij dien ik mijn zienswijze in met betrekking tot dit bestemmingplan. De zienswijze richten zich op de functieaanduiding *horeca licht*, die behoort bij de bestemming gemengd 1. Deze bestemming en functieaanduiding zullen in het nieuwe plan onder andere gaan gelden voor het perceel Reinkenstraat 70, 72 en 74. Ik ben eigenaar en bewoner van de bovenwoning gelegen aan de Reinkenstraat 74 en ik ben het niet eens met deze aanduiding.

In het ontwerp bestemmingsplan zijn gronden met de aanduiding Gemengd-1 mede bestemd voor horeca "licht". Volgens de Staat van Horeca-categorieën kan dat o.a. betekenen een cafetaria, een snackbar, een

shoarma zaak etc. Ook een restaurant waar geen alcohol wordt geschonken behoort daarmee tot de mogelijkheden, mits openingstijden tot 23:00 uur zijn beperkt.

In het oude bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "winkels waarboven meergezinshuizen met bijbehorende erven (W1+MG)". Horeca is er niet per definitie toegestaan, sterker nog, in artikel 6 L wordt het maximum horeca gelegenheden in de Reinkenstraat beperkt tot zes. De voorgenomen bestemmingswijziging is een *verzwaring van de bestemming* c.q. de gebruiksmogelijkheden. De ruimte op de begane grond, Reinkenstraat 72, is al zeer lang in gebruik ten behoeve van kantoorruimte voor (zakelijke) dienstverlening. Thans is de ruimte in gebruik bij Van den Akker Makelaardij. Voor dienstverlening is een aparte functie aanduiding gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. *Toch* wordt er voor gekozen om de bestemming te verzwaren door de toevoeging van lichte horeca, dit terwijl het bestemmingsplan consoliderend bedoeld is.

Naast de aanmerkelijk vergrote kans op overlast zal mijn woning mogelijk ook in waarde dalen. Eventuele planschade zal daarmee niet uit te sluiten zijn. Ik verzoek u vriendelijk mijn zienswijze mee te nemen in uw overwegingen en de functie aanduiding *horeca licht* niet op te nemen voor wat betreft ons perceel."

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

Het vigerende bestemmingsplan Duinoord dateert uit 1981 en is mede om die reden aanleiding geweest om het bestemmingsplan te actualiseren. In het oorspronkelijke plan was de Reinkenstraat grotendeels als winkelstraat bestemd met daarboven woningen. Actualisatie van dit bestemmingsplan houdt mede in dat rekening wordt gehouden met vergunde (gewijzigde) planologische situaties en vastgesteld gemeentelijk beleid. In dat kader wordt verwezen naar de toelichting van dit plan. In paragraaf 3.8.2 detailhandel wordt vermeld dat door middel van vastgesteld gemeentelijk beleid (RIS 270670) de Reinkenstraat is aangewezen als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. In 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie horeca 2010 – 2015 vastgesteld (RIS 249287 en 168865). In paragraaf 6.1 van dit beleid is bepaald dat binnen deze vastgestelde winkelgebieden naast dienstverlening extra ruimte wordt geboden voor horeca. Deze doorvertaling heeft plaats gevonden in het voorliggende bestemmingsplan. Er is ook een ruimtelijk relevante onderverdeling gemaakt in het toestaan van de zwaarte van de horeca inrichtingen. (horeca categorie licht, middelzwaar en zwaar). Deze onderverdeling is verklaard in hoofdstuk 1 begrippen van de regels (artikel 1.55 horeca-inrichting) en in bijlage 1 staat van horeca-categorieën van de regels. De ruimtelijke relevantie wordt gemaakt op basis van de openingstijden en het wel of niet schenken van alcoholische dranken waardoor geen onaanvaardbare druk ontstaat op de omgeving.

In de bestemming gemengd – 1 wordt detailhandel, dienstverlening en horeca licht bij recht mogelijk gemaakt en horeca middelzwaar en zwaar alleen door middel van een aanduiding op de verbeelding (plankaart). Verder is er een restrictie opgenomen in artikel 4.5 onder d van de planregels. De verhouding horeca ten opzichte van detailhandel en dienstverlening bedraagt maximaal 20% binnen de bestemming gemengd -1. In dat percentage wordt ook middelzware en zware horeca inbegrepen. Zodoende vindt er een ruimtelijk relevante beperking en tevens een goede verhouding plaats van horeca binnen het aangewezen winkelgebied.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

5. Ra 2015.139 Stichting Administratiekantoor Qastello

De volgende zienswijze is geciteerd:

"Bij deze brief wil ik graag verzoek indienen, om de bestemming '*dienstverlening*' aan de huidige bestemmingen toe te voegen van het kantoorpand aan de Laan van Meerdervoort 213(begane grond). Het pand staat lange tijd leeg en ik krijg veel aanvraag van potentiële huurders, die onder de bestemming '*dienstverlening*' vallen.
Graag ontvang ik z.s.m. antwoord aan mijn verzoek."

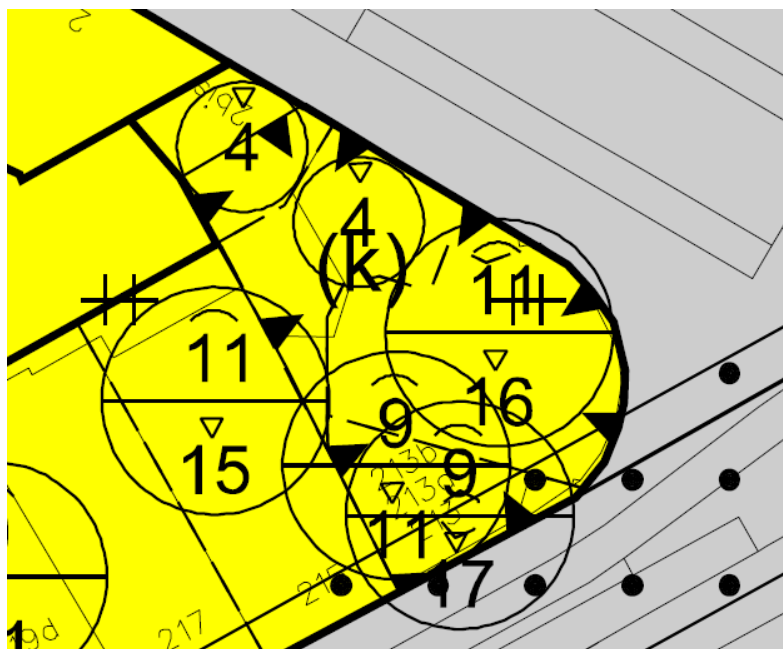
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Reclamant heeft tevens een uittreksel van de kamer van koophandel van de nieuwe huurder overlegd. Hieruit blijkt dat er sprake is van exploitatie van een cosmetisch centrum ter verbetering van het uiterlijk waarbij behandelingen worden gegeven alsmede werkzaamheden en leveren van diensten die hieraan gerelateerd

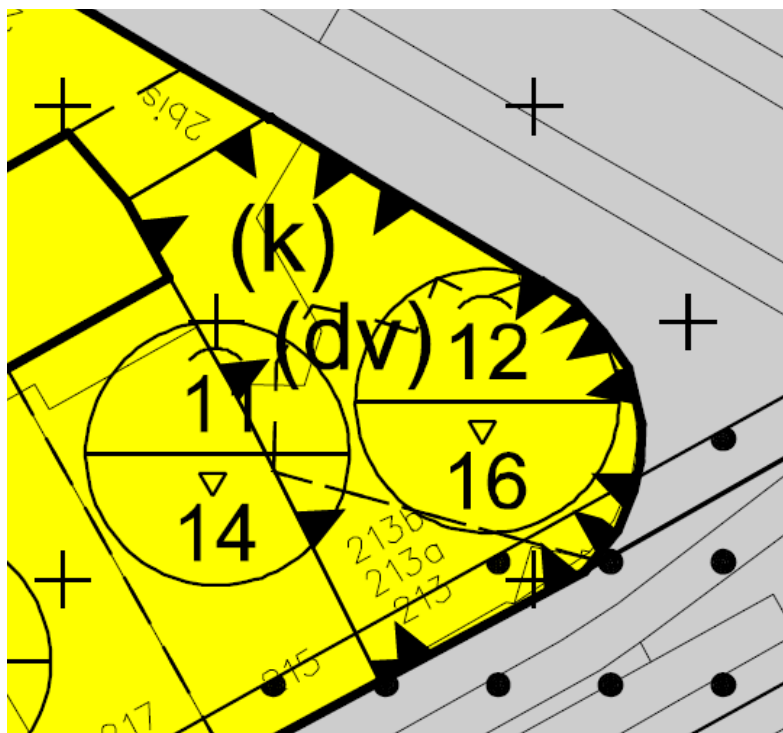
zijn. Bovenstaande activiteiten zijn in overeenstemming met de definitie dienstverlening (artikel 1.43 van de regels).

Stedenbouwkundig is het goed dat er op deze kenmerkende hoek een andere functie dan wonen in de plint komt aangezien de pui hiervoor ontworpen en uitermate geschikt is. Programmatisch sluit deze functie goed aan op de functiemengingstrategie langs doorgaande wegen en op de tegenoverliggende functies van de apotheek en de tandarts bij de hoek Regentesselaan – Laan van Meerdervoort. Tevens is het een functie die geen overlast veroorzaakt aan de omliggende woningen.

Aan het perceel Laan van Meerdervoort 213 zal de functieaanduiding “dienstverlening” [dv] worden toegekend.



Uitsnede plankaart perceel Laan van Meerdervoort 213 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Laan van Meerdervoort 213 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

6. Ra 2015.164 Syntrus Achmea Real Estate & Finance / afd. ontwikkelingsbedrijf
De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op 3 juni 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Den Haag bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Duinoord op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage ligt met ingang van 5 juni tot en met 16 juli 2015. Een ieder kan gedurende de inzagetermijn schriftelijk zijn/haar zienswijze kenbaar maken.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance beheert het pand en perceel met het adres Laan van Meerdervoort 55 voor eigenaresse Rabobank Pensioenfonds, gelegen binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan Duinoord. In deze hoedanigheid is zij belanghebbend bij het bestemmingsplan en wenst zij haar zienswijze naar voren te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan Duinoord is een conserverend plan maar maakt op grond van een aantal wijzigingsbevoegdheden de (her-)ontwikkeling van een aantal kantoorgebouwen mogelijk, waaronder het kantoorgebouw Laan van Meerdervoort 55 (Sorghvliet). Over deze transformatie heeft eigenaresse ambtelijk overleg gevoerd.

In de de toelichting van het ontwerpbestemmingsplantoelichting staat hierover:

"5.1.2 Laan van Meerdervoort 55

Het kantoorpand aan de Laan van Meerdervoort 55 is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord. Het pand is een fraai voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Het is echter geen monument en staat niet op de lijst van potentiële wederopbouwmonumenten. Herbestemming is niet ondenkbaar en eventuele aanpassingen aan het gebouw moeten zorgvuldig en met respect plaatsvinden. Het onderhavige perceel is in dit bestemmingsplan conserverend en met de bestemming "Kantoor" bestemd. Er zijn initiatieven aanwezig om het huidige kantoorpand te transformeren naar woonappartementen. Aangezien de voorgestelde transformatie binnen de planperiode van het bestemmingsplan wordt voorzien, is in dit plan een wijzigingsbevoegdheid (Wro-zone -wijzigingsgebied 5) opgenomen waarin de bestemming onder voorwaarden zoals genoemd in artikel 27.5 kan worden gewijzigd naar de bestemming "Wonen".

In de regels is opgenomen:

27.5 Wro-zone - wijzigingsgebied - 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bepaalde in artikel 17 (Wonen) is op de voor deze wijzigingsbevoegdheid van toepassing zijnde gronden van overeenkomstige toepassing;*
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;*
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient, indien uit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, wordt overschreden, een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wel geluidhinder te worden doorlopen;*
- d. voordat burgemeester en wethouders overgaan tot wijziging, dient de procedure zoals opgenomen in artikel 28 te worden gevolgd.*

Wij zijn dan ook verheugd te constateren dat de door ons beoogde 'ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen.

Met dit schrijven verzoeken wij u te toetsen of er aanleiding is de regeling verder te vervolmaken, opdat de transformatie in zijn geheel mogelijk wordt gemaakt. Zoals in de plantoelichting terecht is genoemd, is niet alleen functiewijziging maar ook aanpassing van het gebouw aan de orde. De planregels bieden de mogelijkheid de bestemming te wijzigen, maar voorzien niet of niet geheel in de mogelijkheid de bouwmassa te wijzigen. Zo zijn de in het Voorlopig Ontwerp opgenomen toevoeging van een bouwlaag op de kop van het gebouwen de toevoeging van balkons niet benoemd.

dakopbouw

Bij dit schrijven hebben wij twee tekeningen gevoegd, die de relevante onderdelen van het Voorlopig Ontwerp tonen. Dat laat een toevoeging van een gedeeltelijke 5^e verdieping zien, in de vorm van een

dakopbouw. De maximum hoogte van deze verdieping bedraagt 23,5 meter. Het bestemmingsplan laat een maximum bouwhoogte van 23 meter toe.

De interpretatie van het peil waar vanaf wordt gemeten is van belang om vast te kunnen stellen of het bestemmingsplan de dakopbouw toelaat. In artikel 26.1 onder b van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentage met maximaal 10%. Wij zouden het op prijs stellen uw reactie te vernemen of de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bepalingen realisatie van de dakbouw mogelijk maakt.

balkons

In artikel 26.1 onder c van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter. Het is onze interpretatie dat deze bepaling het mogelijk maakt bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van balkons. Wij zouden het op prijs stellen uw reactie op deze interpretatie te krijgen.

Indien de regelingen belemmeringen vormen voor het realiseren van het Voorlopig Ontwerp, verzoeken wij u de regeling te verruimen ten gunste van het bouwplan.

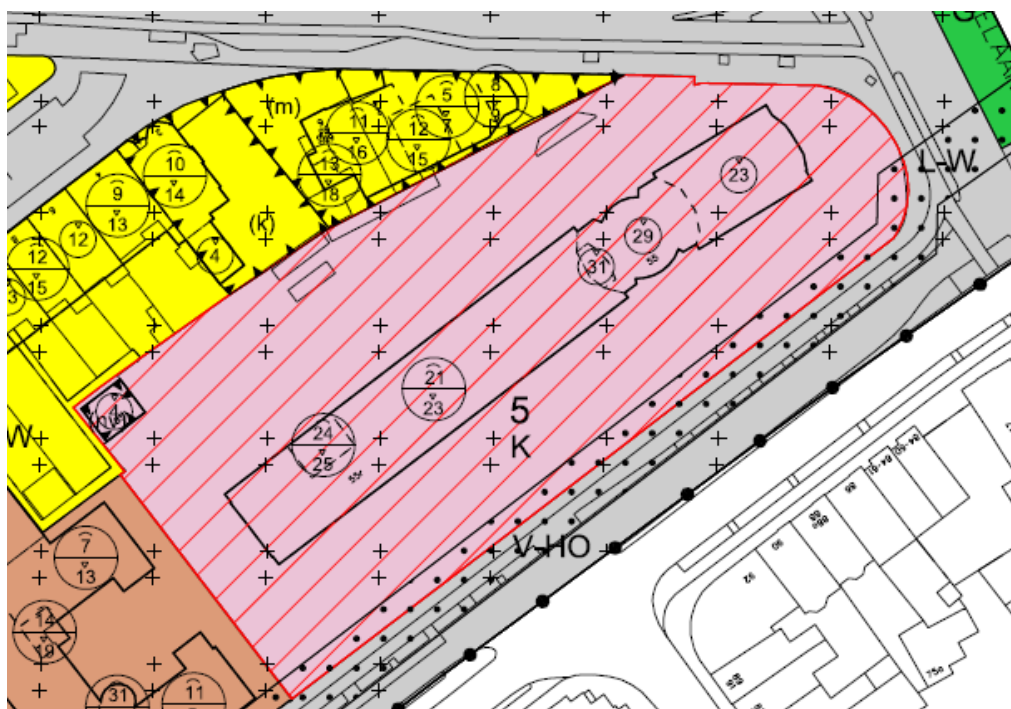
In de toelichting van het bestemmingsplan

Het kantorengedouw aan de Laan van Meerdervoort 55 betreft uitsluitend een functie wijziging van kantoren naar wonen. Voor deze functie wijziging is een maximaal programma van circa 82 woonappartementen opgenomen.”

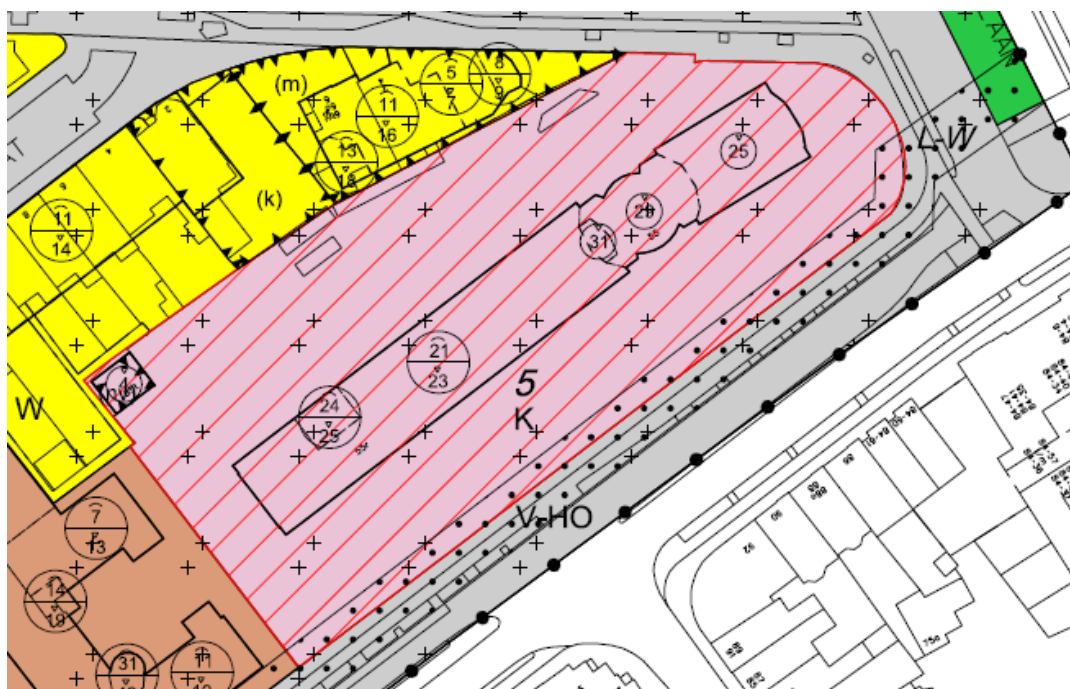
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

Met reclamant heeft inmiddels overleg plaatsgevonden. Er is een initiatief ingediend welke op ambtelijk niveau positief is beoordeeld. Daarnaast blijkt uit het behandelde initiatief dat er balkons worden toegevoegd en een gedeeltelijke optopping (5^e bouwlaag) op het gebouw plaatsvindt. Reclamant stelt terecht dat de functie wijziging mogelijk wordt gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid zoals beschreven in artikel 27 lid 5 van de regels.

Het bestemmingsplan regelt in artikel 26 lid 1 onder c een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor bijvoorbeeld de toevoeging van balkons. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ten aanzien van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en / of bouwhoogten is niet bedoeld om hiermee een extra bouwlaag te realiseren. **Op de verbeelding (plankaart) wordt ter plaatse van de Laan van Meerdervoort 55 de hoogtemaat van 23 meter aangepast naar 25 meter.** Hierdoor wordt, conform het schetsplan, tegemoet gekomen aan de gewenste gedeeltelijke optopping.



Uitsnede plankaart perceel Laan van Meerdervoort 55 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Laan van Meerdervoort 55 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

7. Ra 2015.166 EFR Nederland B.V.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Het ontwerp bestemmingsplan Duinoord ligt ter inzage van 5 juni tot en met 16 juli 2015. Binnen het bestemmingsplan lezen wij de voorgenomen ontwikkelingen aan de President Kennedylaan en op en rondom het Verhulstplein te Den Haag. Zoals de plannen aangeven is er geen ruimte voor het huidige Texaco tankstation dat al meer dan 50 jaar is gevestigd langs de President Kennedylaan/ het Verhulstplein. Wij maken bezwaar tegen het niet terug laten komen van het tankstation in het ontwerp bestemmingsplan. De locatie van dit tankstation is gelegen aan een stedelijke hoofdweg en alleen alom deze reden zou dit tankstation hier gehandhaafd dienen te blijven. Het komt vreemd over dat "wonen" de voorkeur krijgt aan een hoofdweg daar vanuit milieuoogmerk wonen aan deze drukke hoofdweg een ongezonde zaak is voor de a.s. bewoners. Een tankstation met milieuvriendelijke faciliteiten zoals het huidige Texaco tankstation geeft een betere milieuprestatie. Indien wonen toch nog gewenst is dan is hiervoor ruimte op het achtergelegen parkeerterrein dat verder verwijderd ligt van de hoofdweg. In het ontwerp bestemmingsplan wordt op pagina 63 o.a. genoemd; "een wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid dat op termijn het benzine-service-station gelegen aan de President Kennedylaan zal verdwijnen, dit heeft een positief effect op de hieraan gerelateerde verkeersbewegingen". Praktijk leert dat onze klanten komen vanaf de aanwezige verkeersbewegingen op de President Kennedylaan. Deze verkeersbewegingen zijn er dus al. Het in het bestemmingsplan voornoemde "positieve effect" is een onjuiste weergave van zaken. Tevens merkt het ontwerp bestemmingsplan op dat de geluidsnormen voor wonen ter plaatse worden overschreden. De overschrijding zal vanwege tegenover elkaar liggende hoge bebouwingen naar verwachting groter worden. Wij verzoeken dat het voor meer dan 50 jaar aanwezige Texaco tankstation terug komt in het voorontwerp bestemmingsplan Duinoord.”

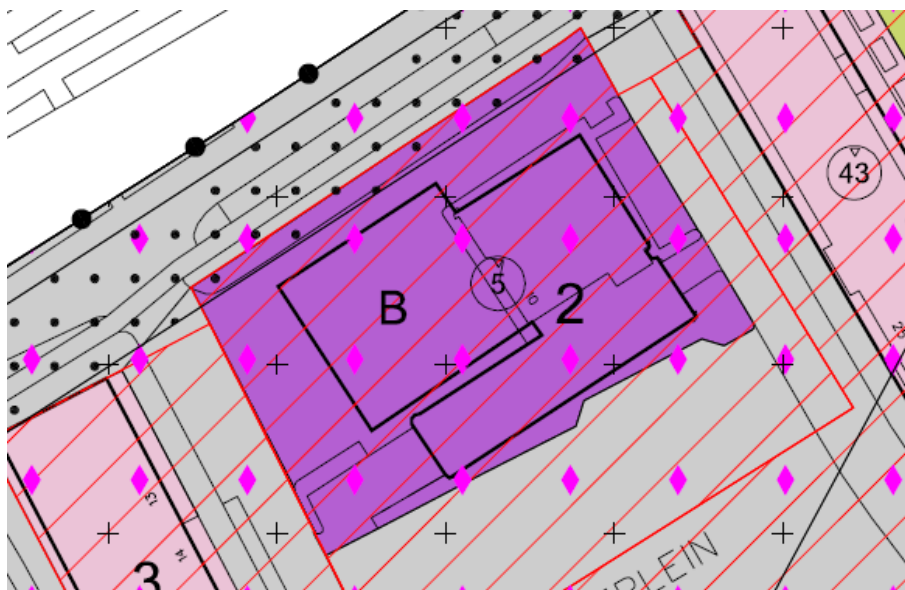
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

De ontwikkelingen op het Verhulstplein worden in dit bestemmingsplan niet bij recht opgenomen maar door middel van een viertal wijzigingsbevoegdheden. Daarbij zijn de huidige bestemmingen bij recht toegekend. Voor het “texaco tankstation” is de bestemming bedrijf toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan welke zijn opgenomen in bijlage twee van de regels (staat van bedrijven bij functiemenging). Een benzine servicestation is in deze lijst niet nader gespecificeerd waardoor onduidelijkheid ontstaat of op deze locatie de uitoefening van een benzineservice station nog mogelijk is. Het benzine servicestation wordt volledig positief bestemd. **Voor de volledigheid zal op de verbeelding (plankaart) voor het betreffende perceel de functie aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” (vm) worden toegekend. Ook zal in artikel 3 bedrijf in lid 1 deze functie aanduiding worden opgenomen.**

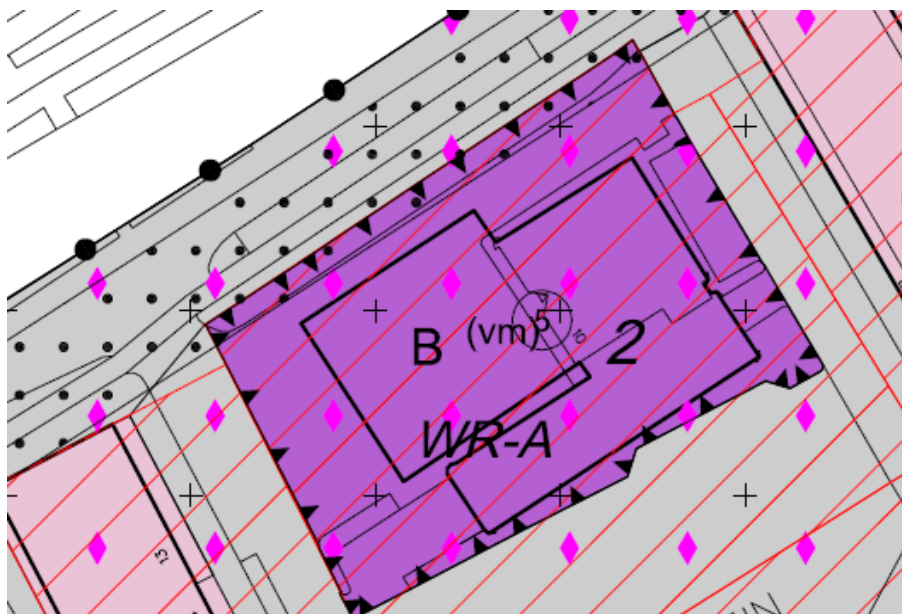
Het benzineservicestation is al in 2009 in de nota brandstoffenverkoop punten aangegeven als een locatie die in aanmerking komt voor herontwikkeling met beëindiging van deze bestaande functie. Het is niet zo dat op alle locaties langs een stedelijke hoofdweg de vestiging van een tankstation mogelijk zou moeten zijn. Per locatie maakt de gemeente een afweging hoe een benzineservicestation zich verhoudt tot de gewenste ontwikkeling in dat deel van de stad. Voor het Verhulstplein ligt het primaat bij de transformatie van het plein en directe omgeving tot een aantrekkelijk woongebied. Om tot een goed stedenbouwkundig plan te komen dient er voldoende ruimte te worden gecreëerd voor een nieuw bouwblok en een groen en rustig binnenhof. Hoewel het milieutechnisch inderdaad een belaste locatie is, is het wel degelijk mogelijk om hier goede woningen te realiseren. Ten tijde van het op te stellen wijzigingsplan past handhaving van het benzineservicestation daar niet in.

Het benzineservicestation veroorzaakt overigens verkeersbewegingen in het gebied. Als het er niet was zou men erlangs rijden over de President Kennedylaan. Nu moet men afremmen, stoppen en invoegen. Bovendien komen er apart mensen per auto naar het station t.b.v. de wasstraat, autostofzuigers en winkelruimte. Dit veroorzaakt meer bewegingen, uitlaatgassen en lawaai dan wanneer het benzineservicestation er niet zou zijn.

De geluidsaspecten voor het Verhulstplein zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde maar lager ligt dan de maximaal te ontheffen hogere waarde. Geluidswerende maatregelen zijn hierin ook beschreven zoals bouwkundige voorzieningen als verhoogde borstweringen of lamellenschermen. Door het oprichten van (nieuwe) woonappartementen en door het treffen van passende geluidsmaatregelen zal ook een geluidluwe achterzijde van de woningen en van het plein worden gerealiseerd.



Uitsnede plankaart perceel Verhulstplein 10 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Verhulstplein 10 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:

- *Plankaart toekennen functie aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg [vm]”*
- *Regels artikel 3 lid 1 opname functie aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg [vm]”*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

8. Ra 2015.167 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Op 5 juni heeft het college een ontwerp bestemmingsplan voor Duinoord ter inzage gelegd (NL./MRO.0518.BP0271DDuinoord-400N).

In 2004 hebben wij een appartement in de Snelliusstraat (nr 19) gekocht met het idee er in de toekomst een verdieping op te kunnen realiseren (dakopbouw).

In 2014 hebben we hiervoor de eerste plannen gemaakt (schetsontwerp), passend in het huidige/toen geldende bestemmingsplan. Voor dit deel van Duinoord (en dus ook voor ons bouwblok) is daarin een maximale hoogte van 4 bouwlagen toegestaan. Bij het hervatten van de gesprekken met architect, aannemer en financiers over uitvoering van de uitbreidingsplannen dit voorjaar 2015 bleek er een nieuw bestemmingsplan ter inzage te liggen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor ons meerdere nadelige gevolgen:

- 1) De nu voorgestelde bouwhoogte van 11 m maakt een dakopbouw onmogelijk;
- 2) Doordat we niet kunnen uitbreiden zijn we vanwege de gezinssamenstelling waarschijnlijk genoodzaakt te verhuizen buiten de wijk en wellicht zelfs buiten de stad. Iets dat wij niet willen;
- 3) Het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden beïnvloedt de verkoopwaarde van ons appartement negatief (planschade).
- 4) ook als deze hoogte beperking wordt opgeheven zorgen de huidige ontwikkelingen rond het bestemmingsplan voor een vertraging in de uitvoering van onze plannen.

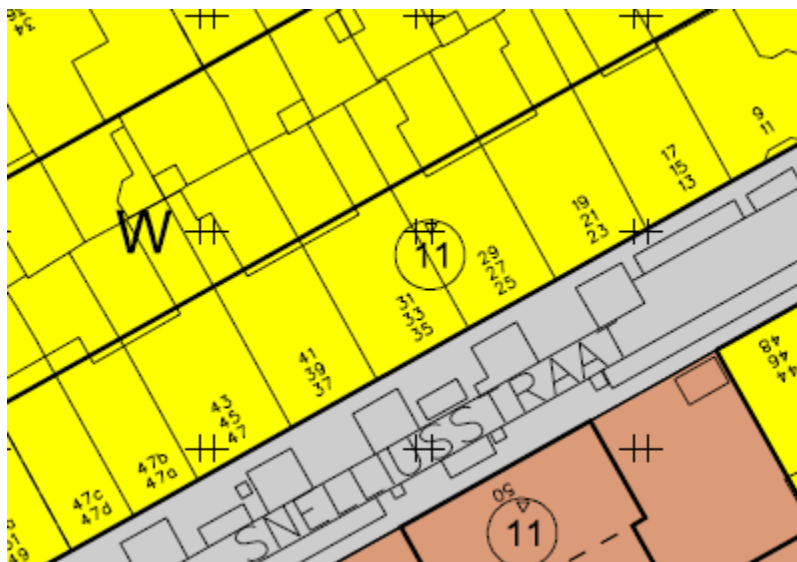
Wij tekenen bezwaar aan/dienen deze zienswijze in omdat wij het niet eens zijn met de beperking die in dit ontwerpbestemmingsplan staat, namelijk de de voorgestelde maximale bouwhoogte van 11 m voor delen van de bebouwing in de Snelliusstraat en specifiek voor de bebouwing waar Snelliusstraat 19 onderdeel van uit maakt.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

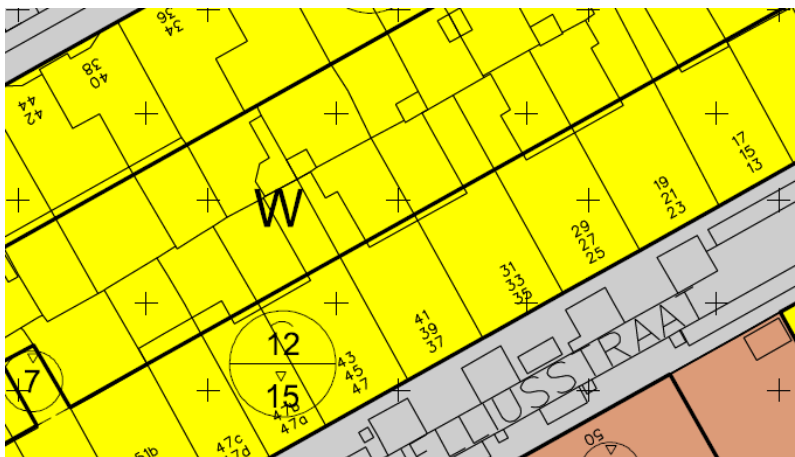
Ten aanzien van deze zienswijze merkt het college het volgende op:

In het vigerende bestemmingsplan Duinoord 1981 werd een methode gehanteerd om de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing in combinatie met het aantal bouwlagen te kunnen berekenen. Deze methode vertaalde zich in een formule die per bebouwingscategorie resulteerde in de maximaal toegestane bouwhoogte. Het stedenbouwkundig en planologisch beleid van destijds is tevens geïmplementeerd in deze bebouwingscategorieën waardoor soms extra bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk werden gemaakt. De basis voor de berekening van de planologische bouwhoogtes is de tabel I en II, welke onderdeel uit maakt van de regels uit voornoemd bestemmingsplan. De tabel definieert minimale verdiepingshoogtes per het op de plankaart toegestane aantal bouwlagen.

In het opgestelde bestemmingsplan wordt, conform de methodiek van alle Haagse bestemmingsplannen, de maatvoering van de planologische bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven in afgeronde meters. Het maximaal aantal bouwlagen en de minimale verdiepingshoogte wordt daarbij niet meer nader geregeld. Om de oude planologische rechten te borgen in het nieuwe bestemmingsplan, zijn de vigerende bouwhoogtes opnieuw geïnventariseerd, aangepast en vertaald naar afgeronde meters. In paragraaf 5.2 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader toegelicht. ***De bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van de Snelliusstraat 19 wordt aangepast.*** Dit geldt ook voor een aantal andere panden waar dezelfde systematiek is gevolgd, maar waarbij door de eigenaren/bewoners geen zienswijzen zijn ingediend. In die gevallen zijn de hoogtes ambtshalve aangepast.



Uitsnede plankaart perceel Snelliusstraat 19 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Snelliusstraat 19 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

9. Ra 2015.168 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Ik heb kennis genomen van het concept bestemmingsplan en de concept Nota van Uitgangspunten betreffende de herinrichting van het Verhulstplein in Den Haag.
Ik wil daar graag het volgende over opmerken.

Afspraken met projectontwikkelaars moeten eerst bekend worden gemaakt

Ik zou graag inzicht hebben in de plannen van de projectontwikkelaars zodat duidelijk wordt wat de marges op de investering van de projectontwikkelaars zijn en hoeveel onderhandelingsruimte de gemeente heeft.

Is het zo dat de gemeente al verregaande afspraken heeft gemaakt met de projectontwikkelaars?

Is het juist dat de projectontwikkelaars hebben getracht om een met de gemeente Den Haag gemaakte overeenkomst gestand te doen mogelijk onder dreiging van juridische stappen?

Kunt u mij het plan en/of de Samenwerkingsovereenkomst toesturen welke met de projectontwikkelaars is overeen gekomen?

Kunt u aangeven wat de afspraken zijn die er met de projectontwikkelaars zijn gemaakt zowel bouwkundig als financieel?

Welke toezeggingen heeft de gemeente gedaan of afspraken zijn er gemaakt waardoor de gemeente gehouden zou zijn om een wijziging van het bestemmingsplan door te voeren?

Kantoorgebouwen zijn momenteel (zonder huurders) weinig waard. Voorts blijft het uiteindelijk een ondernemersrisico als een van de projectontwikkelaars, zoals William House, in 2002 een pand (Nillmij gebouw) koopt voor 16,5 miljoen. (waar na procedures overigens nog vijf jaar huurpenningen van Delta Lloyd zijn ontvangen). Je zou dus kunnen zeggen dat de gemeente een sterke onderhandelingspositie heeft nu de projectontwikkelaar graag nog iets uit z'n investering wil halen.

Kunt u inzichtelijk maken wat de overwegingen zijn geweest van de gemeente maar met name ook van de projectontwikkelaars om tot de voorgestelde bouwvolumes en bouwhoogte te komen? Wat zijn de financiële afspraken die er met de projectontwikkelaars zijn gemaakt?

Waarom is er 1,25 miljoen euro geïnvesteerd?

U kunt een en ander, mocht dat nodig zijn, beschouwen als een verzoek in het kader van de Wet openbaarheid bestuur.

Allereerst wil ik aangaande de totstandkoming van het concept bestemmingsplan en de concept Nota van Uitgangspunten nog een opmerking van formele aard maken.

Concept bestemmingsplan versus Nota van Uitgangspunten

Kunt u aangeven waarom is aangegeven dat er nog inbreng geleverd kan worden op de Nota van Uitgangspunten terwijl het concept bestemmingsplan met een vergelijkbare inhoud reeds met een fatale termijn ter inzage is neergelegd?

Dit geeft burgers de valse verwachting dat er nog inhoudelijke opmerkingen of aanvullingen op een discussiestuk zouden kunnen worden geleverd terwijl er sprake is van een deadline. Deze werkwijze is onbehoorlijk jegens de omwonenden en belanghebbenden.

Verder ben ik het niet eens met een aantal zaken zoals voorgesteld in het concept bestemmingsplan en de Nota van Uitgangspunten. Daarvoor heb ik de volgende argumenten:

Hoogte bebouwing 50 meter moet gehalveerd

De hoogte van de gebouwen zoals voorgesteld detoneert volledig in de omgeving waar de gemiddelde hoogte van de gebouwen ca. 20 meter is.

Verder past het voorgestelde ontwerpkader volstrekt niet in het monumentale karakter en beschermd stadsgezicht van het naburige Statenkwartier en Duinoord (te hoog, afwijkende bouwstijl enz.) en is daarom onder meer in strijd met het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord en het Gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

De lengte van de "accenten" (kunt u aangeven wat met "accenten" qua omvang en uiterlijk eigenlijk mee wordt bedoeld?) van 50 meter moet omlaag en aansluiten bij de omgeving en derhalve dient de maximale bouwhoogte uit welstandsoverwegingen en de beleving van de bewoners (zie de hartstochtelijke reacties van de bewoners op de informatiebijeenkomst op 11 juni 2015 in de Maranathakerk en die reacties gelden trouwens tevens voor alle andere aspecten als genoemd in deze brief) niet hoger te zijn dan ca. 25 meter. Tevens vraag ik u of is onderzocht, en wat dan de uitkomsten van dit onderzoek zijn, hoe groot de mate van hinder is voor de omwonenden met betrekking tot de beperking van de hoeveelheid licht die een dergelijk hoog gebouw voor omwonenden gaat betekenen.

Daarnaast moet er in het geval van dergelijke hoogbouw, althans de mogelijkheid die door het nieuwe bestemmingsplan zou worden toegestaan, een windhinderonderzoek worden gedaan. Dat is niet gedaan en moet dus in ieder geval nog gebeuren. Als de hoeveelheid extra wind gevaren oplevert voor de omwonenden dan is dat een extra reden om af te zien van dergelijke hoogbouw.

Verkeerskundige aspecten

Er is sprake van een toename van het aantal voertuigen met ca. 600 (gebaseerd op het aantal te realiseren parkeerplaatsen) maar niet uit te sluiten is dat de (expat) bewoners daarnaast nog een extra auto hebben. (wellicht dat de expat de tweede parkeervergunning gemakkelijk vergoed zal krijgen). De toename van het aantal auto's in de wijk zou derhalve weleens een stuk hoger kunnen zijn. Daarbij zijn bezoekers nog niet meegerekend. De toename geeft extra hinder op het gebied van verkeersbewegingen, parkeeroverlast, geluidsoverlast, veiligheid en milieu en zou derhalve zeer beperkt moeten zijn.

Verkeersbewegingen

Het is zeer ongewenst om de hoeveelheid verkeer in de omgeving van het Verhulstplein en op Kennedylaan met zoveel extra voertuigen te laten toenemen. De Kennedylaan is in de spits nu reeds verstopt en de hoeveelheid (sluip)verkeer in de omgeving zal enorm toenemen.

Parkeeroverlast

Er zal sprake zijn van een toename van de druk op de parkeergelegenheid in de omgeving van het te bouwen complex doordat bewoners een tweede auto nemen of door bezoek van familie of vrienden. Kunt u aangeven wat de toename van het aantal parkeerders in de omliggende omgeving zal zijn? Kunt u aangeven of de parkeerdruk gebaseerd op huidige meest recente normen (na 2011) waarbij zaken als splitsing van woningen in de buurt is meegenomen niet boven de maximale normering uitstijgt?

Geluidsoverlast

Gebleken is dat er sprake is van afwijking van de voorkeursgeluidsnorm van 48 dB. De te verwachten hoogte van het aantal decibel ligt op ca. 60dB. Deze afwijkende norm mag niet als basis in het bestemmingsplan worden opgenomen. Bovendien mag er sowieso alleen van de voorkeursnorm worden afgeweken als geluidwerende maatregelen geen oplossing bieden. Is onderzocht welke geluidwerende maatregelen dienen te worden genomen?

Verkeersveiligheid

Er zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Zeker gezien de in de buurt aanwezige scholen is dit een punt van aandacht. De toename van het aantal verkeersbewegingen moet wel leiden tot een toename van het aantal verkeersongevallen. Dit is ongewenst en ook niet het uitgangspunt van de gemeente.

Milieu

Kunt u aangeven of de grenswaarden voor luchtkwaliteit gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal worden overschreden?

Er is tevens sprake van (te bouwen) scholen en bejaardenhuisvesting. Voor scholen, kinderopvang en bejaardenhuizen is er een wettelijke bescherming die geregeld is in het "Besluit gevoelige bestemmingen". Is er sprake van overschrijding van in deze regelgeving opgenomen normen?

Uiteraard behoud ik mij het recht voor om hetgeen ik hierboven heb beschreven nader te onderbouwen of aan te vullen met betreffende regelgeving, nota's, deskundigenrapporten, foto's of anderszins.

Herontwikkeling van het Verhulstplein is prima, maar het moet wel passen in de omgeving en een beperkte hoeveelheid overlast geven voor de aanpalende wijken waarbij er draagvlak moet zijn vanuit de buurt en niet alleen de projectontwikkelaars in deze bepalend zijn."

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

Inzicht in de voorgestelde bouwvolumes en bouwhoogten en financiële afspraken

De gemeente beschikt over schetsplannen van de initiatiefnemers waarbij het aantal appartementen en parkeerplaatsen inzichtelijk is gemaakt. Daarnaast geeft het een indruk van de soort gevels en de beoogde massa. Deze schetsen zijn eerder met bewoners van omliggende woningen besproken en / of naar aanleiding daarvan aangepast. Op het moment dat de plannen concreet zijn zal hiervoor door de initiatiefnemers een informatieavond worden georganiseerd.

Financieel gemaakte afspraken met de gemeente zijn vertrouwelijk. De panden zijn in eigendom van de ontwikkelaars. Voor zover er gronden van de gemeente moeten worden gekocht, geldt dat dit tegen een marktconforme prijs gebeurt (conform Europese regelgeving). Daarnaast geldt dat de gemeente een bedrag van € 1,25 miljoen investeert in de openbare ruimte, om het plan financieel uitvoerbaar te maken. U heeft in uw zienswijze tevens een verzoek gedaan in het kader van de Wet openbaar bestuur (Wob). Enkel uw vraag over de financiële afspraken tussen gemeente en ontwikkelaars valt binnen de reikwijdte van de Wob. Hiervoor heeft u een separaat besluit ontvangen.

Concept bestemmingsplan en concept Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan zijn gedurende een periode van zes weken in conceptvorm vrij gegeven voor inspraak. Na afloop van deze inspraakperiode en voorafgaande aan de vaststelling van betreffende stukken is beoordeeld of de ingebrachte reacties leiden tot aanpassing van de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan. De vaststelling van de nota van uitgangspunten vindt plaats met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen op het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig

In het stedenbouwkundig kader en nota van uitgangspunten staat precies omschreven wat de motivering is om tot deze bouwhoogten en massavolumes te realiseren. Stedenbouwkundig is goed onderbouwd om op deze plekken een markerpunt te maken. De voorgestelde 50 meter is ranker en slechts 7 meter hoger dan het bestaande Nillmij gebouw. Stedenbouwkundig leidt de bebouwing van 50 meter op deze punten niet tot moeilijkheden met stedenbouwkundige hiërarchie, bezonningsnormen en windhinder.

De hoogte van 50 meter halveren leidt tot een lagere hoogte dan de bestaande bebouwing op het plein. Dit zal weliswaar stedenbouwkundig inpasbaar zijn maar is financieel niet haalbaar. De kosten zijn aanzienlijk omdat dit:

- een binnenstedelijke herontwikkeling is; met bestaande bebouwing, vele betrokkenen en functies die veranderd moeten worden, wat leidt tot hogere investeringen.
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden voorzien in een hoogwaardige invulling (o.a. met half verdiept of ondergronds parkeren en een teruglegging van een rooilijn bij de President Kennedylaan) wat kostbaar is. Financieel vertaalt zich dit in een benodigd woningprogramma (met een bouwhoogte en bouwmassa). Tevens zorgt het stedenbouwkundig kader er ook voor dat het plein autoluw kan worden gerealiseerd zodat er een kwalitatief woonmilieu ontstaat wat o.a. weer ten goede komt aan hogere marktwaarde voor nieuwe woningen maar ook voor bestaande woningen in de omgeving.

Den Haag is een stad die groeit qua inwoneraantal. Er is een wereldwijde trend van trek naar de steden gaande. Men verwacht hier meer kans op werk, een goede woning en kwaliteit van leven. Echter doordat er niet voldoende woningbouw (onder andere door de recente crisis) plaatsvindt, ontstaat een grote druk op bestaande woningvoorraad. Om deze groei te accommoderen heeft de gemeente planologisch beleid opgesteld in de Structuurvisie Wereld stad aan Zee, de Agenda voor Verdichting en de Woonvisie (allen uit 2009). Planologisch is Verhulstplein e.o. hierin aangewezen als goede plaats met een volkshuisvestelijke taak voor verdichting en transformatie vanwege;

- De leegstaande kantoren en disfunctionele plein
- Goede ligging t.o.v. wegen en openbaar vervoer
- Ligging op een kruising van kenmerkende stedelijke 'lange lijnen'
- Populaire buurt met veel voorzieningen

De uitwerking in het stedenbouwkundig kader 'Verhulstplein en omgeving' geeft invulling hiervan door op kwalitatieve wijze deze verdichting stedenbouwkundig in te passen in zijn omgeving, waarbij tevens meer groenoppervlak en achting is voor het gemeentelijke beschermd stadsgezicht.

Kwantitatief ontstaat voldoende massa voor een financieel haalbaar plan en een goede bijdrage aan de woningproductie in de gemeente Den Haag.

De terminologie van 'een hoogte accent' en verbeelding in het stedenbouwkundig kader waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een " * " (ster) en verklaring 'hoogteaccent' op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan).

Voorts is het stedenbouwkundig kader in samenspraak met afdeling Monumentenzorg opgesteld. Tevens is het vrijwillig voorgelegd aan de Rijkscommissie Erfgoed (RCE) welke positief hebben gereageerd. Aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht leidt overigens niet tot individuele bescherming per pand. Het is nadrukkelijk bedoeld om het ensemble en de waarden daarvan te beschermen. Het Verhulstplein is in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht nu al beschreven als een afwijkend deel van de rest van de Wederopbouwstrook. In de toelichting van het bestemmingsplan staat in hoofdstuk 5 uitgebreid beschreven hoe het stedenbouwkundig kader zich verhoudt tot de beschermde stadsgezichten.

Bezonningsonderzoek en windhinderonderzoek

Gezien de reacties op de informatieavond en de hoeveelheid vragen over bezonning, heeft de gemeente de bezonningsverkenning onvoldoende geacht en nu een uitgebreid bezonningsonderzoek laten uitvoeren door een extern en erkend bureau. Normaal gesproken wordt dit externe onderzoek pas uitgevoerd bij uitwerking van het wijzigingsplan op basis van definitieve gebouwontwerpen. Nu is er op basis van de globalere stedenbouwkundige enveloppen onderzoek naar de bezonning en windhinder gedaan. Echter bij de uitwerking van de wijzigingsplannen dienen de aanvragers eveneens een bezonnings- en windhinderonderzoek uit te voeren naar de meer gedetailleerde definitieve gebouwontwerpen.

In het bezonningsonderzoek van Peutz wordt geconcludeerd, dat op de bepalende dag op 21 februari, voor bijna alle woningen geldt dat er aan de bezonningsnorm wordt voldaan. Tevens heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten doen op de datum 21 juni. Dan geldt tevens dat alle woningen voldoen aan de bezonningsnorm. Hierbij geldt echter wel dat een aantal woningen in bezonningsuren er op achteruit gaan, maar enkele er ook op vooruit gaan. De beoogde nieuwbouw leidt ook niet tot verslechtering van reeds niet voldoende bezonde woningen.

Tevens is er een windhinderonderzoek uitgevoerd eveneens op basis van de globale stedenbouwkundige bouwenvelopen. Het blijkt dat de geplande bebouwing als gevolg van de bouwhoogte plaatselijk een lichte versterking van de wind geeft. De toename van de zogeheten hinderkans is echter nergens dusdanig dat dit voor een 'loopgebied' een beoordeling slecht geeft. De nieuwbouw geeft volgens het onderzoek bij de buitenhoeken van het Verhulstplein aan de president Kennedylaan 'matig' als 'loopgebied'. Het gevaarcriterium wordt eveneens niet overschreden.

Daarnaast zijn er ook plaatsen waar de windsnelheden door de gewijzigde opzet van de bebouwing af zullen nemen. Het nieuwe binnenhof scoort ‘goed’ als ‘slentergebied’, wat goed samenvalt met de beoogde groene verblijfsfunctie. Bij het wijzigingsplan wordt nogmaals een winderhinder onderzoek vereist op basis van de definitieve gebouwwontwerpen.

Voor de ontwikkelingen op het Verhulstplein is sprake van wijzigingsregels en zal voorafgaand aan het wijzigingsplan een nader bezonnings en windhinder onderzoek plaatsvinden. In de wijzigingsregels is dit ook geborgd doordat aan een wijziging de voorwaarde wordt verbonden dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen mag plaatsvinden.

Het bezonnings- en windhinder onderzoek worden als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verkeerskundige aspecten

Het verkeersaanbod op en rond het Verhulstplein verandert ten gevolge van de planontwikkeling (o.a. het transformeren van kantoren naar woningen). Eén van de factoren daarbij is het aantal ritten dat wordt gegenereerd door de nieuwe bewoners. Dit wordt uitgedrukt in “het aantal ritten per woning per etmaal”. Voor de planontwikkeling is uitgegaan van ca. 400 appartementen.

Voor de berekening moet worden uitgegaan van de bestaande planologische situatie (functie kantoren en een benzineservicestation) afgezet tegen in dit bestemmingsplan middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte nieuwe planologische ontwikkelingen (functie wonen). De gemeente heeft, gezien de uitkomsten van de informatieavond en ingebrachte zienswijzen, er voor gekozen om een contra-expertise uit te laten voeren door een extern bureau op de verkeers- en parkeeraspecten van de beoogde planontwikkeling op en bij het Verhulstplein. Het bureau geeft hogere waarden aan voor de verkeersgeneratie dan waar de gemeente in haar berekeningen van is uitgegaan. De strekking van de conclusie ten aanzien van de verkeerseffecten is echter gelijk. In het vervolg van de beantwoording van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens zoals deze door het externe bureau zijn bepaald.

Voor de woningen is gerekend met een ritproductie van 5 ritten/woning/etmaal op basis van de landelijke richtlijnen van het CROW¹. Deze ritproductie bevat zowel het aantal ritten door de bewoners zelf als door hun bezoek. Ook staat de gehanteerde ritproductie per woning los van het feitelijke autobezit (er zijn immers ook bewoners zonder auto en ook met meer dan één auto).

Het verkeersaanbod op en rond het Verhulstplein verandert ten gevolge van de planontwikkeling (zie hiervoor). Voor de nieuwe appartementen is uitgegaan van een ritproductie van ca. 2000 ritten per etmaal. Daar staat tegenover dat er in de oude situatie verkeer van en naar de kantoren reed. Op grond van de oppervlakte van deze kantoren en het aantal parkeerplaatsen mag worden aangenomen dat er globaal 450 ritten per etmaal plaatsvonden, zodat de toename door de planontwikkeling per saldo ca. 1500 ritten per etmaal bedraagt. Naar verwachting zal het grootste deel van deze extra ritten worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan die immers een snelle en directe verbinding heeft met andere stedelijke of regionale hoofdwegen. Daarnaast zal het extra verkeer zich verdelen over de andere mogelijke routes zoals de Lübeckstraat, de 2e Sweelinckstraat of het Stadhoudersplantsoen. De huidige belasting van deze wegvakken varieert globaal tussen de 500 en 1000 motorvoertuigen per etmaal. Voor de 2e Sweelinckstraat is op grond van een telling aangenomen dat daar ca. 750 motorvoertuigen per etmaal passeren. Ook bij een mogelijke toename van het verkeersaanbod in de te verwachten orde van grootte blijft het verkeersbeeld goed passen bij dat van een woonstraat in een 30 km/uur gebied.

¹ (CROW: woningen “Stedelijk/buiten centrum met hoge dichtheid” > 2,8 ritten/woning, hier is voorzichtigheidshalve uitgegaan van een relatief hoog aantal ritten).

Omdat de te verwachten toename van het verkeersaanbod in de omliggende woonstraten niet uitkomt boven de richtlijnen voor de maximale verkeersdruk in dergelijke straten is er geen aanleiding om te stellen dat er een verslechtering van de verkeersveiligheid optreedt door dit extra verkeer. Er is wel een aantal andere factoren die wel bijdragen aan een verbetering van de verkeersveiligheid. Indien het benzineservicestation te zijner tijd wordt opgeheven valt een groot aantal ritten per etmaal op en rond het Verhulstplein weg (zie ook beantwoording zienswijze RA2015.166). Ook heeft de afsluiting van het Verhulstplein vanaf de Pres. Kennedylaan als gevolg dat de nu mogelijke sluiproute via het Verhulstplein onmogelijk wordt en er dus minder sluipverkeer door de woonstraten rijdt. Daarnaast ontstaat er voor de fietsers een route via een verkeerluw Verhulstplein. Tenslotte worden een aantal wegvakken rond het plein heringericht als erftoegangsweg conform de laatste eisen uit het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte.

Van het extra verkeer ten gevolge van de transformatie (zie vorige antwoorden) zal het grootste deel worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan die immers een snelle en directe verbinding heeft met andere stedelijke of regionale hoofdwegen. Dit extra verkeer vormt daar echter een relatief kleine toename ten opzichte van de huidige belasting van deze weg (25.000- 30.00 mvt/etmaal) en is geen aanleiding om daar maatregelen te treffen.

De Pres. Kennedylaan maakt onderdeel uit van de Noordwestelijke hoofdroute, waarvoor momenteel een voorstel aan het college is voorgelegd om de verkeersafwikkeling op de route als geheel te verbeteren. Dit is uitgewerkt in het kader van de aanpak van de knelpunten. (zie RIS 283345).

De gemeente heeft gezien de uitkomsten van de informatieavond en ingebrachte zienswijzen er voor gekozen om een contra-expertise ten aanzien van het verkeer en verkeersafwikkeling uit te laten voeren.

De contra-expertise verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Parkeren

In het plan is uitgegaan van het parkeren op eigen terrein door de bewoners van de te nieuw te realiseren appartementen op grond van de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op het autobezit (dus ook mogelijke tweede auto's) met een onderscheid naar woningtypen en ligging in de stad. Daarbij wordt opgemerkt dat er in gebieden met betaald parkeren in beginsel geen vergunningen worden uitgegeven voor het parkeren op de openbare weg indien voor bewoners van een complex parkeren op eigen terrein beschikbaar is. Voor het bezoek van de bewoners (en voor andere parkeerders) blijft parkeren op de openbare weg mogelijk. Bij de nadere uitwerking van de herin te richten wegvakken wordt wel uitgegaan van de aanleg van parkeergelegenheid langs deze wegvakken. Tezamen met het parkeren langs de wegvakken waar geen aanpassingen plaats vinden, kan zo worden voorzien in de parkeerbehoefte door het bezoek van bewoners. De transformatie van het Verhulstplein heeft dan ook geen effecten op de parkeerdruk in de omliggende buurt. De parkeerdruk in de omgeving van het Verhulstplein (binnen ca. 200 meter en zonder de huidige plaatsen op het Verhulstplein) is in de avond ca. 80% en daarmee acceptabel.

De mogelijkheid tot woningsplitsing is niet vertaald in een mogelijk effect op de parkeerdruk. Bij een verzoek om splitsing wordt per verzoek onder andere de parkeersituatie in ogenschouw genomen. Deze voorwaarde is ook opgenomen in de planregels (artikel 26.1 onder a).

Geluidsaspecten

De geluidsaspecten zijn onderzocht en beschreven in hoofdstuk 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen hogere waarde. Geluidswerende maatregelen zijn hierin ook beschreven zoals bouwkundige voorzieningen als verhoogde borstweringen of lamellenschermen. Door het oprichten van (nieuwe) woonappartementen en door het treffen van passende geluidsmaatregelen zal ook een geluidluwe achterzijde van de woningen en van het plein worden gerealiseerd.

Milieu

Het milieu thema lucht is beschreven in hoofdstuk 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De concentraties fijnstof liggen ruimschoots onder de grenswaarde en dragen niet in betekende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Er is alleen sprake van sloop- en nieuwbouw van de bestaande school en een kinderdagverblijf aan de Dunkler/Lubeckstraat en niet van sloop- en nieuwbouw van een bejaardentehuis. Het besluit gevoelige bestemmingen ziet toe op gevoelige bestemmingen (zoals genoemd in artikel 3 van dat besluit) en de dreiging of overschrijding van de grenswaarde luchtkwaliteit (zoals genoemd in voorschrift 2.1 of 4.1 van de bijlage van de wet) welke binnen 300 meter van een Rijksweg of 50 meter van een provinciale weg is gelegen. De voorgestelde ontwikkelingen zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van een rijksweg of provinciale weg en daarom niet aan de orde.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:

- *De terminologie van 'een hoogte accent' en verbeelding waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een " * " (ster) en verklaring 'hoogteaccent' op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*
- *Het bezonnings- en windhinder onderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De contra-expertise verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

10. Ra 2015.169 Vereniging van Eigenaars 2^e Sweelinckstraat en Stadhoudersplantsoen
De volgende zienswijze is geciteerd:

"In deze brief geven wij namens de Vereniging van Eigenaars 2e Sweelinckstraat 157 t/m 207 & Stadhoudersplantsoen 196 t/m 212 onze zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Duinoord (kenmerk: Rm 2015.173 - DSO/2015.344) en in het bijzonder op de voorstellen in de concept Nota van Uitgangspunten Verhulstplein en omgeving (kenmerk: DSO 2015.448). Deze brief is namens de Vereniging van Eigenaars, maar laat onverlet dat individuele bewoners hun eigen zienswijze kunnen inbrengen. Ons appartementengebouw ligt recht tegenover het lage deel van het kantoor Stadhoudersplantsoen 216. Wij zullen de gevolgen van de bouwplannen direct ondervinden en hebben de voorstellen dan ook vanuit dat perspectief beoordeeld.

Vooraf willen we graag opmerken dat wij blij zijn dat er iets gaat gebeuren met de leegstaande kantoorpanden. Wij kijken al tien jaar tegen een kantoorpand aan dat steeds verder verpaupert en wij hopen dat daar snel verandering in komt. Wij zijn het eens met de keuze om het Verhulstplein een woonbestemming te geven en delen de wens om er een hoogwaardig woon- en verblijfsgebied van te maken met een fraaie inrichting en meer groen.

Hierbij willen we wel opmerken dat deze uitgangspunten niet alleen moeten gelden voor het Verhulstplein maar ook voor de omgeving. In de nota lijkt de focus vooral op het Verhulstplein te liggen. Wij zijn het niet eens met de typologie voor het Verhulstplein als 'een stedelijk blok met een harde buitenkant een zachtere binnenkant'. Om het eenvoudig te zeggen: wij willen niet komen te wonen in de 'harde buitenkant' van het Verhulstplein en dat dreigt nu wel te gebeuren.

Wij vragen u om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van het woon- en verblijfsgebied in de 2e Sweelinckstraat, het Stadhoudersplantsoen en Lübeckstraat behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt. Naar ons idee vereist dat een aantal aanpassingen in de Nota van Uitgangspunten en daarmee in Bestemmingsplan Duinoord zonder dat dat tot een verder uitstel van de bouwplannen hoeft te leiden.

Maximale bouwhoogte aan de 2e Sweelinckstraat

In de Nota van Uitgangspunten wordt aan de Lübeckstraat en de 2e Sweelinckstraat een maximale bouwhoogte van 20 meter mogelijk gemaakt. Dit zou volgens de nota aansluiten bij de bestaande hoogtes in en om het gebied.

De keuze voor een bouwhoogte van 20 meter (ruim 5 meter hoger dan het gebouw dat er nu staat) is gebaseerd op de hoogte van het bestaande pand aan de Lübeckstraat 133 t/m 277 (de zogeheten seniorenflat). De hoogte van dit gebouw is indertijd nergens aan gerelateerd. De hoogte van ons appartementengebouw daarentegen is in het wederopbouwplan op de plaats van de Atlantikwall vastgesteld op 15 meter. De zeven appartementencomplexen tussen de Stadhouderslaan en 2^e Sweelinckstraat hebben alle dezelfde hoogte van 15 meter. Deze wederopbouwwijk en de omgeving van de Haagse Beek zijn sinds 2004 gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is derhalve veel logischer om de nieuwbouw aan de Lübeckstraat en de 2e Sweelinckstraat aan te laten sluiten op de bestaande bouwhoogtes van 15 meter in het beschermde stadsgezicht.

Een gebouw van 20 meter recht tegenover ons appartementengebouw zal ook veel zon bij de lager gelegen woningen in ons gebouw wegnemen. Dit gaat dus direct ten koste van ons woongenot. Wij verzoeken u dan ook de maximale bouwhoogte van dit bouwvlak terug te brengen tot 15 meter.

Rooilijn en groenstrook aan de 2e Sweelinckstraat

In de Nota van uitgangspunten staat de nieuwe bebouwing aan de 2e Sweelinckstraat op de huidige rooilijn van het lage gedeelte van het bestaande kantorencomplex. Bij de bouw van dit kantoorgebouw is echter met de oorspronkelijke rooilijn geknoeid. De hoogbouw ligt op de rooilijn van de straat, terwijl het lage kantoorgedeelte over de rooilijn naar voren is geschoven. De in 2013 nieuw gebouwde Poortschool heeft wel de juiste rooilijn aangehouden.

Wij verzoeken u om de rooilijn van de nieuwbouw op de oorspronkelijke rooilijn van de 2^e Sweelinckstraat te plaatsen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om ook aan de 2e Sweelinckstraat een rij bomen te planten. Dit is essentieel voor het behoud van het beschermde stadsgezicht, dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van appartementencomplexen en groenstroken.

Massaliteit van het gebouw aan het Stadhoudersplantsoen /Kennedylaan

In de Nota van uitgangspunten is op de plaats van de hoogbouw aan het Stadhoudersplantsoen en het tankstation op de Kennedylaan een bouwvlak voorzien met een basishoogte van 30 meter en een 'hoogte-accent' aan de kant het Stadhoudersplantsoen van maximaal 50 meter. In de Nota van uitgangspunten worden geen grenzen gesteld aan de breedte en de diepte van het 'hoogte-accent'.

Mede door de tekeningen in de Nota van Uitgangspunten en het bijbehorende Stedenbouwkundige kader maken wij ons zorgen dat de nieuwbouw zeer massaal wordt. Aangezien de rooilijn van dit bouwvlak ook nog eens ten opzichte van de bestaande hoogbouw wordt opgeschoven naar het Stadhoudersplantsoen, zal ons appartementengebouw letterlijk en figuurlijk in de schaduw van deze hoogbouw komen te staan. Wij vragen u dan ook om het totale volume van dit bouwvlak naar beneden bij te stellen zodat er geen massief huizenblok tegenover ons appartementengebouw verrijst.

Omleiden van een deel van bestemmingsverkeer

Tot slot vragen wij aandacht voor de toename van het verkeer in de straten rond het Verhulstplein.

Wij begrijpen dat met de komst van circa 400 woningen het onvermijdelijk is dat het verkeer op het Stadhoudersplantsoen, de 2e Sweelinckstraat en Lübeckstraat fors toeneemt. We pleiten voor maatregelen om deze groei zo beperkt mogelijk te houden en zoveel mogelijk te spreiden. Wat zou helpen is als de inritten van de parkeergarages van de panden aan het Verhulstplein 14-17 niet aan het Verhulstplein zelf komen maar aan de kant van de Conradkade komen. Met deze kleine aanpassing hoeft het bestemmingsverkeer van 160 appartementen niet over Stadhoudersplantsoen, 2e Sweelinckstraat en Lübeckstraat te rijden.

Wij vertrouwen erop dat u bij de uitwerking van de Nota van uitgangspunten en bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Duinoord rekening houdt met onze belangen en onze zienswijze. Wij zijn van mening dat de door ons voorgestelde aanpassingen volledig recht doen aan het doel om er een hoogwaardig verblijfsgebied van te maken, maar wel zodanig dat ook een 'zachte buitenkant' ontstaat die beter aansluit op de beschermde stadsgezichten.

Als deze brief aanleiding geeft tot vragen, zijn wij graag bereid ons zienswijze mondeling toe te lichten.”

Aanvulling:

“Onze Vereniging van Eigenaars (2c Sweelinckstraat 257 t/m 207 & Stadhoudersplantsoen 296 t/m 212) heeft reeds een zienswijze naar u gestuurd.

Wij willen hierop nog een aanvulling insturen.

Het gaat om het ontwerp-bestemmingsplan Duinoord (kenmerk Rm 201 5. 173-DSO/20 15.344 en in het bijzonder op de voorstellen in de concept Nota van Uitgangspunten Verhulstplein en omgeving (kenmerk: DSO 2015-448).

Wij wonen recht tegenover het oude kantoorpand hoek 2e Sweelinckstraat / Lubeckstraat. Ons uitzicht is nu bijna vrij. Wij kijken langs het pand in de Lubeckstraat richting de Conradkade. Dit vrije uitzicht was mede een reden om deze flats te kopen indertijd. Met de nieuwe plannen schuift de hoek van het nieuwe gebouw verder op richting de Lubeckstraat. Dat houdt in dat ons vrije uitzicht verleden tijd is. En dat de waarde van onze flat zakt. Daarom maken wij ernstig bezwaar hiertegen.

Wij verzoeken u dezelfde afstand te houden tussen de hoek/zijkant van het nieuwe gebouwen de Lubeckstraat.”

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

De betekenis in het stedenbouwkundig kader van *'een samengesteld blok met een stedelijke buitenkant en zachtere binnenkant'* betekent niet dat de buitenkant van het stedelijk blok een stenige en laag-kwalitatieve omgeving is of wordt. Het is een beeldspraak die met name moet aanduiden dat aan de stedelijke kanten, de Conradkade en Pres. Kennedylaan een drukke kant ligt en aan de andere kant een groen en rustige binnenhof komt. Dat er aan de buitenzijde in de rooilijn gebouwd moet worden en dit aan de binnenkant vrijer kan. *'Een samengesteld blok met een stedelijke buitenkant en zachtere binnenkant'* wil ook niet zeggen dat de 2^{de} Sweelinckstraat en de eerder genoemde straten niet verbeterd kunnen worden. Er zijn in het stedenbouwkundig kader principe-profielen aangegeven die aanduiden dat er meer groen ingepast kan worden.

De gemeente zal de tekst ter verduidelijking wijzigen in 'Een samengesteld blok met stedelijke straatwanden aan de buitenkant en een zachtere binnenkant' (in het Stedenbouwkundig kader en in de toelichting van het bestemmingsplan).

Maximale bouwhoogte aan de 2e Sweelinckstraat

De huidige hoogte van de bebouwing is nu 13 meter. Vanuit stedenbouwkundig opzicht definiëren we de bebouwing op het Verhulstplein als één ruimtelijke eenheid, die van een samengesteld stedelijk blok. Dit Verhulstpleinblok begeleidt en markeert hier de kruising van de stedelijke lange lijnen. De bebouwing in het Verhulstpleinblok wat grenst aan de 2de Sweelinckstraat kan anders van vorm en hoogte zijn dan de bestaande bebouwing aan de overzijde (van goothoogte 15 m, nokhoogte 16 m) omdat het onderdeel zal zijn van het samengestelde stedelijke blok. De overkant is onderdeel van de open strokenverkaveling van het gemeentelijke beschermde stadsgezicht van de Wederopbouwstrook.

De voorgestelde bouwhoogte van het samengestelde Verhulstplein-blok is lager aan deze kant omdat wel degelijk rekening gehouden wordt met de aansluiting hier op de Wederopbouwstrook en Duinoord. Wel wordt gekozen voor een licht hoogte-contrast van ca. 5 m (20m – 15 m van bestaande bebouwing aan de overzijde) om de bijzondere positie van het Verhulstplein-blok aan te geven.

Het schetsontwerp voor deze locatie reageert nu op de bestaande bebouwing van 4 lagen door vanaf de vierde laag een teruglegging van de massa t.o.v. de balkons en door andere vormgeving en materialisering te gebruiken. Om de massa van 20 m hoog een aansluiting te laten maken met de bestaande bebouwingshoogte aan de overzijde van de 2de Sweelinckstraat is het belangrijk om boven de 15 m bijvoorbeeld door in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmasa en architectuur toe te passen. Hierdoor oogt de massa vanaf de straat minder hoog (4-laags), hoewel het contrast er wel blijft. Het profiel van de straat is hiermee iets meer ontspannen, maar blijft stedelijk. Zo wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze dat het op dit punt te hoog wordt in relatie tot de bestaande bebouwing. De straat is met circa 26 meter breedte één van de bredere straten in deze omgeving. Daarnaast zijn de woningen tweezijdig georiënteerd zodat ook aan de achterzijde sprake is van vrij uitzicht en lichttoetreding.

Opgave in de massa en architectuur is hoe deze aansluiting qua vormgeving en massageleding wordt opgelost en dit zal ter beoordeling aan de Welstands- en Monumentencommissie moeten worden voorgelegd door de architect.

De gemeente zal de hoogte van tegenoverliggende bebouwing aan de 2de Sweelinckstraat in het Stedenbouwkundig kader en in het bestemmingsplan benoemen als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter.

Rooilijn en groenstrook aan de 2e Sweelinckstraat

Het bestaande gebouw, het lage bouwdeel naast de Nillmij-toren, kraagt uit boven de begane grondlaag. Het uitkragende deel vormt de hoofdmassa, ligt in de rooilijn en bevindt zich precies boven de grens van het kadastrale perceel van de eigenaar. De rooilijn correspondeert met de visie van Dudok op de hele Wederopbouwstrook van 1948. Voor de Tweede wereldoorlog was hier een geheel andere bebouwing gelegen en de straat is bij de Wederopbouw verschoven en breder geworden. De beoogde nieuwe bebouwing komt in dezelfde rooilijn als de huidige met daarvoor een half-verhoogd parkeersouterrain waarboven zich terrassen bevinden. De erfafscheiding en rand van de terrassen zullen middels begroeiing een groene uitstraling krijgen richting het straatbeeld. In het gemeentelijk beschermd stadsgezicht van de Wederopbouw komt dit type erfafscheiding in de vorm van een groene heg, eventueel aangevuld met een kleine tuinmuur, veelvuldig voor. In verband met bestaande en nieuwe kabels en leidingen is niet overal de aanplant van bomen mogelijk of gewenst aan deze zijde van de 2de Sweelinckstraat. In de uitwerking van de openbare ruimte zal dit punt nader worden onderzocht.

Massaliteit van het gebouw aan het Stadhoudersplantsoen /Kennedylaan

Voor een uitgangspunten nota en een stedenbouwkundig kader is normaal gesproken onwenselijk om heel gedetailleerd te werk te gaan. Daarom waren de nog uit te werken hoogteaccenten zo opgenomen, zonder een exacte begrenzing. Wel blijkt uit de tekst, zoals bij de tekst over het uit te werken *thema hoogte* duidelijk is aangegeven, dat het om een beperkt deel van het totale bouwvlak gaat ('een accent') en ondergeschikt moet zijn aan de 'basishoogte van het blok' aan deze zijde, welke 30 meter hoog mag worden. Omdat de schetsplannen nu een duidelijker beeld scheppen van de beoogde bebouwing kan de gemeente het hoogteaccent anders formuleren als hoogbouw van maximaal 50 meter en wel degelijk begrenzen met hoogtevlakken. Overigens zal de bezonning iets verminderen voor een aantal woningen in het blok aan de C.de Wittlaan - President Kennedylaan, anderen gaan er licht op vooruit blijkens de uitgevoerde bezonningstudie. De situatie blijft echter nog steeds ruimschoots voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. De studie is echter op basis van de stedenbouwkundige enveloppen uit de concept-nota van uitgangspunten. Deze bebouwingsenveloppen worden nu exacter begrensd. De uiteindelijke bouwplannen zullen met name voor de toren ranker zijn, met minder schaduwwerking.

De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding in het stedenbouwkundig kader waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan).

Omleiden van een deel van bestemmingsverkeer

Zoals gesteld in de beantwoording op de zienswijze RA2015.168 mag worden verwacht dat de toename van het verkeersaanbod door de transformatie van het Verhulstplein per saldo maximaal ca. 1500 ritten per etmaal is. Daarvan zal het grootste deel worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan. Vooralsnog zijn geen maatregelen voorzien op de andere mogelijke routes zoals de Lübeckstraat, de 2e Sweelinckstraat of het Stadhoudersplantsoen. Ook bij een mogelijke toename van het verkeersaanbod in de te verwachten orde van grootte blijft het verkeersaanbod passen bij dat van een woonstraat. Daarbij wordt opgemerkt dat er, ook na vaststelling van de NVU en het Bestemmingsplan, de mogelijkheid is om naderhand te besluiten tot verkeersmaatregelen zoals een parkeerverbod of het aanpassen van rijrichtingen om te anticiperen op mogelijke problemen.

Het heeft altijd de voorkeur om een in-/uitrit van een garage of perceel te situeren aan een erftoegangsweg, zoals het wegvak op het Verhulstplein. Op erftoegangswegen is een in-/uitrit eenvoudig in te passen en is er geen grote hinder voor het overige verkeer. De Conradkade is een wijkontsluitingsweg met, onder andere, een hogere snelheid (50 km/uur) en een middenberm. Een in-/uitrit van een garage is daar complexer en zal meer hinder opleveren. De middenberm/trambaan heeft daarnaast tot gevolg dat een deel van het verkeer naar of vanuit de garage zal moeten keren op de kruising met de Pres. Kennedylaan of Groot Hertoginnelaan, hetgeen hinderlijk en onveilig is.

Aanvullende reactie

Met de nieuwe rooilijn wordt het inderdaad mogelijk om deze hoek van de 2^{de} Sweelinckstraat met de Lübeckstraat te bebouwen. Hiermee sluit het nieuwe volume van de verschillende delen bebouwing op het Verhulstplein beter op elkaar aan, doordat ze in een rooilijn komen te staan. Op dit moment bevindt zich daar een open ruimte, het erf van de Nillmij-bebouwing, welk voornamelijk in gebruik is als parkeerplaats van de voertuigen van de tijdelijke anti-kraakbewoners. Dit vrije zicht richting de achterkanten van de bebouwing aan de Conradkade komt inderdaad te vervallen, het is echter niet zo dat er geen uitzicht meer is vanuit de betreffende woningen. De straat met een breedte van circa 26 meter is een van de bredere straten in deze omgeving. Daarnaast zijn de woningen tweezijdig georiënteerd zodat ook aan de achterzijde sprake is van vrij uitzicht.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:

- *Aanpassing tekst ‘een stedelijk blok met een harde buitenkant en zachtere binnenkant’ wijzigen in ‘Een samengesteld blok met stedelijke straatwanden aan de buitenkant en een zachtere binnenkant’ in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De gemeente zal de hoogte van tegenoverliggende bebouwing aan de 2de Sweelinckstraat benoemen als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter in de toelichting en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*
- *De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Zienswijze Verhulstplein 12 juli 2015

Bewonersoverleg (BO) Duinoord heeft kennisgenomen van de plannen tot herontwikkeling van het Verhulstplein zoals uiteengezet in de Nota van Uitgangspunten en de mondelinge toelichting door ambtenaren van de gemeente tijdens een inloopbijeenkomst op 11 juni 2015.

BO Duinoord dient naar aanleiding hiervan onderstaande zienswijze in.

Algemeen

BO Duinoord is verheugd dat er vergevorderde plannen bestaan het Verhulstplein te herontwikkelen tot een attractief woonplein. De afgelopen jaren heeft een afvaardiging van het BO intensief, kritisch en constructief met betrokken partijen meegedacht deze herontwikkeling vorm te geven. Inzet en doel van de werkgroep Verhulstplein is omvorming tot een woonplein met allure. Daarvoor is het ons inziens noodzakelijk dat het tankstation op termijn verdwijnt en er een aantrekkelijke, groene, verkeersluwe binnenhof wordt gecreëerd. Positief is de voorgestelde verbinding met het Stadhoudersplantsoen. Het verheugt ons dat deze doelen in het plan gerealiseerd zijn.

De doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan Duinoord bepaalt dat ten aanzien van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Verhulstplein de waarde van de wederopbouwarchitectuur beschermd dient te worden. De herontwikkeling van het Verhulstplein dient hiermee in overeenstemming te zijn. In dit kader heeft het BO de afgelopen tijd gepleit voor herbestemming van de bestaande gebouwen, met name aan de zijde van de Conradkade. Nu herbestemming niet mogelijk blijkt te zijn vraagt de voorgenomen nieuwbouw extra aandacht hiervoor. Tevens wil het BO bijzondere aandacht vragen voor behoud van het reliëf van Harry op de laak aan de kopse zijde van het kantoorgebouw aan de Conradkade (voormalig Nutsgebouw).

Verdichting

Echter, gedurende het traject is gebleken dat de particuliere ontwikkeling met winstoogmerk tot een zeer hoge verdichting gaat leiden. In de "Agenda voor de Haagse verdichting" van enkele jaren geleden heeft de gemeente aangegeven dat verdichting mogelijk is met respect voor bestaande kwaliteiten en een zorgvuldige inpassing in de bestaande stad. Het BO is van mening dat de voorgestelde verdichting op het Verhulstplein met name aan de zijde van de 2e Sweelinckstraat en het Stadhoudersplantsoen hier niet in overeenstemming mee is. Deze verdichting, in combinatie met de voorgenomen scholenbouw, zal tot flinke verkeersdruk in de smalle straten leiden. In de Nota van Uitgangspunten zijn de verkeerstechnische consequenties slechts grofmazig opgelost.

De voorgenomen nieuwbouw van de scholen zal leiden tot een schoolcapaciteit die zal conflicteren met de leefwaarde op het Verhulstplein en directe omgeving: drie scholen met ongeveer 1000 leerlingen resulteert in overcapaciteit.

Ondanks deze stevige bezwaren stemt Het BO in principe in met het voorgestelde plan en realiseert zich dat met inachtneming van de financiële mogelijkheden van de ontwikkelaars niet aan alle wensen van bewoners kan worden voldaan. Het is voor de wijk belangrijk dat er na jarenlange verloedering nu een oplossing komt voor dit plein.

Helaas is ons tijdens de bijeenkomst op 11 juni gebleken dat het plan niet in alle opzichten op draagvlak onder de bewoners mag rekenen. De reacties uit de buurt zijn aanleiding voor het BO om met name ten aanzien van het bouwvolume vraagtekens te zetten. De bewoners van onder andere de 2e Sweelinckstraat en het Stadhoudersplantsoen zullen veel hinder ondervinden van de te verwachten verkeersstromen en sterke vermindering van de bezonning van de bestaande bebouwing.

Specifiek

De bouw van het 20 meter hoge woonblok grenzend aan de 2e Sweelinckstraat werpt veel weerstand op bij bewoners van genoemde straat. In eerdere plannen was sprake van een maximale bouwhoogte van 15 meter. De weerstand richt zich met name op de massaliteit en hoogte van het blok. De hoogte zal tot gevolg hebben dat bewoners van lager gelegen etages van de bestaande bebouwing aanzienlijk minder zon zullen ontvangen. Tevens heeft de voorgestelde bouw tot gevolg dat vanwege de breedte van het blok de groenvoorziening in het nauw komt: er is geen ruimte meer om bomen te planten.

Vragen

Het BO vraagt een nadere uitwerking van het ontwerp van het bouwblok aan de 2e Sweelinckstraat zodat aan de bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Is het bijvoorbeeld mogelijk dat het blok in terrasvorm wordt gebouwd met terugspringende etages? Kunnen de verkeersstromen anders worden geleid zodat de druk op de 2e Sweelinckstraat en het Stadhoudersplantsoen wordt verminderd?”

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

Algemeen

Aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht leidt niet tot individuele bescherming per pand. Het is nadrukkelijk bedoeld om het ensemble en de waarden daarvan te beschermen. Het Verhulstplein is in het beschermd stadsgezicht nu al beschreven als een heel afwijkend element van de rest van de Wederopbouwstrook. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met Monumentenzorg opgesteld. Tevens is het vrijwillig voorgelegd aan de Rijkscommissie Erfgoed (RCE) welke hierop positief reageerden. In de Toelichting van het bestemmingsplan staat bij hoofdstuk 5 uitgebreid aangegeven hoe het stedenbouwkundig kader zich verhoudt tot de beschermde stadsgezichten:

“Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone

In het ontwerp van W.M. Dudok was hier een besloten winkelplein gedacht, omgeven door winkels met bovenwoningen, in schaal en architectuur passend in het totaalconcept. Het moest een plaats zijn met functies voor geheel Statenkwartier en Duinoord. Uiteindelijk is hier een geheel andere invulling aan gegeven. In 1955 werd voor dit deel het plan herzien, gebaseerd op het gegeven dat er op dat moment een grotere vraag was naar (rijks-)kantoren voor deze locatie. Mede hierdoor werd de bebouwingshoogte voor de noordzijde van het plein aangepast van zes naar elf bouwlagen en werd het plein omgeven door twee kantoren (Caltexgebouw op de hoek Verhulstplein/Conradkade uit 1957 en aan de andere zijde van het plein het hoofdkantoor van de Nillmij uit 1960-1961). De architectuur verschilt ook van de rest van de wederopbouw zone en is veel zakelijker dan de hoofdzakelijk in gele baksteen uitgevoerde woonhuisarchitectuur. Later heeft op het plein inbreiding (pompstation en Haagwonen) plaatsgevonden met tevens t.o.v. het ontwerp van Dudok afwijkende bebouwing.

Daarmee is het Verhulstplein een stedenbouwkundig minder geslaagd onderdeel van de gehele opzet geworden en is in de ogen van monumentenzorg een transformatie om meer samenhang met het totaalconcept van Dudok te krijgen hier dan ook goed mogelijk. De twee kantoren zijn niet kenmerkend voor de maat en schaal van deze wederopbouwstrook (hoewel het in zichzelf wel interessante bouwwerken zijn uit de wederopbouwperiode).

Met de herontwikkeling van het Verhulstplein blijft de bijzondere positie, die Dudok aan dit plein toebedacht, behouden. Het blijft een benadrukking van de kruising van grote stedelijke lijnen (Afvoerkanaal en Noordwestelijke hoofdroute (NWHR)), en het blijft een schakel tussen Duinoord en Statenkwartier. Dit doordat nu een meer aaneengesloten stedelijke wand langs het Stadhoudersplantsoen ontstaat waarin de oorspronkelijke gedachte functie van wonen zal worden gerealiseerd. Met de hoogte wordt het gehele plein een stedelijk blok wat nogmaals de schakelfunctie benadrukt (zie kaart stedenbouwkundig kader). Het Verhulstplein blijft de twee groene 'kamers' (het Stadhoudersplantsoen en het Segbroekplantsoen) afsluiten, zoals Dudok het ook ontworpen had. Het wordt geen plek meer in de zin van werklocatie, maar zal met het wonen vooral aansluiting vinden op de woonwijken rondom. In architectuur kan nu het zakelijke beeld van het plein veranderen naar een beeld wat meer aansluit op de vormgeving van de woonflats in de Wederopbouwzone Sportlaan-Segbroekplantsoen. Het beschermde stadsgezicht Sportlaan - Segbroeklaan e.o. bestaat voor een belangrijk deel uit groen, het heeft de groene 'parkway' (Noordwestelijke hoofdroute) min of meer als leitmotif. Ter hoogte van het Verhulstplein wordt de rooilijn bij de herontwikkeling teruggelegd zodat het groene karakter van de 'parkway' hier versterkt kan worden.”

In de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader zal deze tekst worden opgenomen.

Het kunstwerk op de kop van de Conradkade is benoemd als opgave in de NVU en stedenbouwkundig kader. Verplaatsing, hergebruik of een andere creatieve interpretatie behoren tot de mogelijkheden. Er wordt contact gezocht met de erfgenamen van de kunstenaar. Ontwikkelaar en architect zijn op de hoogte van de opgave en hebben de intentie om hiervoor binnen afzienbare termijn een oplossing aan te dragen.

Verdichting

De afgelopen jaren is juist zorggedragen om gezamenlijk te werken aan een breed gedragen stedenbouwkundige inpassing, desondanks zijn er zienswijzen op de NVU en het bestemmingsplan binnen gekomen. Stedenbouwkundig is de massa goed ingepast en gemiddeld is de hoogte veel lager geworden (gemiddeld 20-30 meter, met twee hoeken van 50 m) dan waar ten tijde van de ‘agenda voor verdichting’ en met het vorige plan in 2009 over werd gesproken (gemiddeld 50 meter). Programmatisch is de woningdichtheid niet extreem hoog voor een binnenstedelijke locatieontwikkeling. De omgeving is altijd aangemerkt als goede plaats voor verdichting vanwege binnenstedelijke ligging, en goede ontsluiting.

Den Haag is een stad die groeit qua inwoneraantal. Er is een wereldwijde trend van trek naar de steden gaande. Men verwacht hier meer kans op werk, een goede woning en kwaliteit van leven. Echter doordat er niet voldoende woningbouw (onder andere door de recente crisis) plaatsvindt, ontstaat een grote druk op bestaande woningvoorraad. Om deze groei te accommoderen heeft de gemeente planologisch beleid opgesteld in de Structuurvisie Wereld stad aan Zee, de Agenda voor Verdichting en de Woonvisie (allen uit 2009). Planologisch is Verhulstplein e.o. hierin aangewezen als goede plaats met een volkshuisvestelijke taak voor verdichting en transformatie vanwege;

- De leegstaande kantoren en disfunctionele plein
- Goede ligging t.o.v. wegen en openbaar vervoer
- Ligging op een kruising van kenmerkende stedelijke ‘lange lijnen’
- Populaire buurt met veel voorzieningen

De uitwerking in het stedenbouwkundig kader ‘Verhulstplein en omgeving’ geeft invulling hiervan door op kwalitatieve wijze deze verdichting stedenbouwkundig in te passen in zijn omgeving, waarbij tevens meer groenoppervlak en achting is voor het gemeentelijke beschermd stadsgezicht.

Kwantitatief ontstaat voldoende massa voor een financieel haalbaar plan en een goede bijdrage aan de woningproductie in de gemeente Den Haag

Deze omgeving is altijd al een concentratieplek geweest voor onderwijsvoorzieningen op een hoger schaalniveau. De voorgenomen scholen dienen ergens in de stad een plek te vinden, op niet te grote afstand van de leerlingen. De omgeving is centraal gelegen, goed bereikbaar en ontsloten met wegen van verschillende grootte, tram en buslijnen. De voorgenomen scholenbouw geeft niet een verkeersvraag die de omliggende wegen niet aankunnen qua capaciteit. Daarnaast is er met uitwerking van de openbare ruimte, fietssteroute en verkeerscirculatie verbetering mogelijk van verkeer en leefbaarheid. Deze uitwerking vindt later plaats.

De betreffende scholen zijn elk verschillend op het gebied van leeftijdscategorieën, scholingsniveau en scholenorganisatie. Er zal geen sprake zijn van een overcapaciteit aan scholen; er is een zorgvuldige behoefte-prognose van de dienst OCW op basis waarvan een nieuwbouw-budget beschikbaar wordt gesteld aan de scholenorganisaties. Er zal dus alleen gebouwd worden wanneer aangetoond is dat er behoefte is aan deze scholen.

Zoals gesteld in de beantwoording op zienswijze RA2015.168 mag worden verwacht dat de toename van het verkeersaanbod door de transformatie van het Verhulstplein per saldo maximaal ca.1500 ritten per etmaal is. Daarvan zal het grootste deel worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan.

Vooralsnog zijn geen maatregelen voorzien op de andere mogelijke routes zoals de Lübeckstraat, de 2e Sweelinckstraat of het Stadhoudersplantsoen. Ook bij een mogelijke toename van het verkeersaanbod in de te verwachten orde van grootte blijft het verkeersaanbod passen bij dat van een woonstraat.

Daarbij wordt opgemerkt dat er, ook na vaststelling van de NVU en het Bestemmingsplan, de mogelijkheid is om naderhand te besluiten tot verkeersmaatregelen zoals een parkeerverbod of het aanpassen van rijrichtingen om te anticiperen op mogelijke problemen.

Overigens zal de toename van het verkeersaanbod op het Stadhoudersplantsoen zich vooral voordoen op het wegvak tussen de Pres. Kennedylaan en de 2e Sweelinckstraat door het extra verkeer van en naar de Pres. Kennedylaan.

Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd en deze toont aan dat er geen sprake is van sterke vermindering van de bezonning van de betreffende omliggende bebouwing. Verkeersmatig is er tevens onderzocht of het toenemen van de verkeersdruk acceptabel is en dat heeft geconcludeerd dat de bestaande wegen berekend zijn op de gevraagde capaciteit en dit niet tot problemen leidt. De architectonische uitwerkingen dienen overigens te voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. De ontwikkelaars dienen de studie uit te voeren door een gecertificeerd ingenieurbureau. Ook in de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De contra-expertise verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Specifiek

De huidige hoogte van de bebouwing is nu 13 meter. Vanuit stedenbouwkundig opzicht definiëren we de bebouwing op het Verhulstplein als één ruimtelijke eenheid, die van een samengesteld stedelijk blok. Dit Verhulstpleinblok begeleidt en markeert de kruising van de stedelijke lange lijnen hier. De bebouwing in het Verhulstpleinblok wat grenst aan de 2de Sweelinckstraat kan anders van vorm en hoogte zijn dan de bestaande bebouwing aan de overzijde (van goothoogte 15m, nokhoogte 16 m) omdat het juist onderdeel zal zijn van het samengestelde stedelijke blok. De overkant is onderdeel van de open strokenverkaveling van het gemeentelijke beschermde stadsgezicht van de Wederopbouwstrook

De voorgestelde bouwhoogte van het samengestelde Verhulstplein-blok is lager aan deze kant omdat wel degelijk rekening gehouden wordt met de aansluiting hier op de Wederopbouwstrook en Duinoord. Wel wordt gekozen voor een licht hoogte-contrast van ca. 5 m (20 m – 15 m van bestaande bebouwing aan de overzijde) om de bijzondere positie van het Verhulstplein-blok aan te geven. Het schetsontwerp voor deze locatie reageert nu op de bestaande bebouwing van 4 lagen door vanaf de vierde laag een teruglegging van de massa t.o.v. de balkons en door andere vormgeving en materialisering te gebruiken. Om de massa van 20 m hoog een aansluiting te laten maken met de bestaande bebouwingshoogte aan de overzijde van de 2de Sweelinckstraat is het belangrijk om boven de 15 m bijvoorbeeld in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmasse en architectuur toe te passen. Hierdoor oogt de massa vanaf de straat minder hoog (4-laags), hoewel het contrast er wel blijft. Het profiel van de straat is hiermee iets meer ontspannen, maar blijft stedelijk. Zo wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze dat het op dit punt te hoog wordt in relatie tot de bestaande bebouwing. De straat is circa 26 meter breedte een van de bredere straten in deze omgeving. Daarnaast zijn de woningen tweezijdig georiënteerd zodat ook aan de achterzijde sprake is van vrij uitzicht en lichttoetreding.

Opgave in de massa en architectuur is hoe deze aansluiting qua vormgeving en massageleding wordt opgelost en dit zal ter beoordeling aan de Welstands- en Monumentencommissie moeten worden voorgelegd door de architect.

De gemeente zal de hoogte van tegenoverliggende bebouwing aan de 2de Sweelinckstraat in het Stedenbouwkundig kader en in het bestemmingsplan benoemen als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter.

Er is niet uitgegaan van teruglegging van de algehele rooilijn aan de 2^{de} Sweelinckstraat. Dit omdat dat nu ook niet zo is en er aansluiting gezocht wordt met aansluitende straten. Voor wat betreft bomen is nog steeds ruimte in de brede straat. Aan de zijde van de blokken van architect Jan Wils staan bomen in een plantsoen. In de uitwerking van de openbare ruimte kan onderzocht worden of bomen aan beide zijden mogelijk zijn, afhankelijk van eventuele nieuwe of bestaande rioleringen en kabels en leidingen.

Vragen

Zie voorgaande beantwoording. Vanaf 15 meter zou een terugliggende topmassa mogelijk kunnen zijn. Een geheel terrasvormig gebouw is een niet-voorkomende en ongewenste typologie in dit beschermde stadsgezicht.

De verkeersstromen kunnen zich verdelen via de overige wegen en drukken niet enkel op de genoemde straten. De Conradkade-bebouwing kan ruimtelijk en verkeerstechnisch niet aangesloten worden op de Conradkade.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond voor wat betreft:

- *Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De contra-expertise verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De gemeente zal de hoogte van tegenoverliggende bebouwing aan de 2de Sweelinckstraat benoemen als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter in de toelichting en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

12. Ra 2015.171 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij vraag ik uw aandacht voor het volgende.

U zult inmiddels de bezwaren hebben ontvangen, die mevrouw [*naam*] en andere omwonenden hebben tegen de bebouwing van het Verhulstplein. Ik sluit mij daarbij aan.

Mijn persoonlijke situatie is als volgt:

Ik woon op de begane grond precies tegenover het tankstation. Het is nu al een tamelijk donker appartement en niemand van de gemeente heeft zich bij mij gemeld om naar de lichtinval te komen kijken, en die zal er ongetwijfeld ernstig op achteruit gaan. Neemt u dit a.u.b. mee bij uw plannen.”

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

Gezien de reacties op de informatieavond en de hoeveelheid vragen over bezonning, heeft de gemeente de bezonningsverkenning onvoldoende geacht, en vooruitlopend op het vaststellen van de wijzigingsplannen, nu een uitgebreid bezonningsonderzoek laten uitvoeren door een extern en erkend bureau. Normaal gesproken wordt dit externe onderzoek pas uitgevoerd bij uitwerking van het wijzigingsplan op basis van definitieve gebouwwontwerpen. Nu is er op basis van de globalere stedenbouwkundige enveloppen onderzoek naar de bezonning en windhinder gedaan. Echter bij de uitwerking van de wijzigingsplannen dienen de aanvragers eveneens een bezonnings- en windhinderonderzoek uit te voeren naar de meer gedetailleerde definitieve gebouwwontwerpen

In het bezonningsonderzoek van Peutz wordt geconcludeerd, dat op de bepalende dag op 21 februari, voor bijna alle woningen geldt dat er aan de bezonningsnorm wordt voldaan. De beoogde nieuwbouw leidt ook niet tot verslechtering van reeds niet voldoende bezonnde woningen.

Het bezonningsonderzoek toont aan dat er sprake is van vermindering van de bezonning van de betreffende woning.

Dit doordat ondanks de toegenomen breedte van de president Kennedylaan in de nieuwe situatie ook de bebouwingshoogte toeneemt tot max. 30 m langs de andere zijde van de president Kennedylaan. Andere woningen gaan er op vooruit doordat er nu redelijk dicht op de weg te slopen hoogbouw van het Nillmij staat, wat vervangen wordt door een rankere toren.

Tevens heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten doen op de datum 21 juni. Dan geldt tevens dat alle woningen voldoen aan de bezonningsnorm. Hierbij geldt echter wel dat een aantal woningen in bezonningsuren er op achteruit gaan, maar enkele er ook op vooruit gaan.

Voor de ontwikkelingen op het Verhulstplein is sprake van wijzigingsregels en zal voorafgaand aan het wijzigingsplan een nadere bezonning en windhinder onderzoek plaatsvinden.

De ontwikkelaars dienen de studie uit te voeren door een gecertificeerd ingenieursbureau. De architectonische uitwerkingen van de plannen dienen eveneens te voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Ook in de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:

- *Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

13. Ra 2015.172 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Het verheugt mij dat er een bestemmingsplan Duinoord (hierna: Bp) opgesteld is en met name het wijzigen van kantoor naar wonen en dat het Verhulstplein wordt verfraaid en vergroend, verdere verpaupering daarmee wordt tegengegaan en er een extra bomenrij op de Kennedylaan gepland wordt. En uitermate verheugd ben ik dat de 100m hoge torens in ieder geval van de baan zijn. Maar helaas blijven er nog veel bezwaren over.

Leeswijzer

Bp	Bestemmingsplan Duinoord, bestaande uit toelichting, plankaart en regels (met bijlagen)
CNU	Conceptnota van Uitgangspunten met de daarbij behorende SK
SK	Stedenbouwkundig Kader
Werkgroep	Werkgroep Verhulstplein e.o. van het Bewonersoverleg Duinoord

Proces

Na jaren (leegstand kantoorgebouwen al sinds begin 2000) overleg tussen gemeente, projectontwikkelaars en Werkgroep en vele (getorpedeerde) plannen wordt overeenstemming bereikt eind 2013/begin 2014. Vervolgens wordt - tot verrassing van de Werkgroep, en zonder raadpleging van omwonenden over dat bewuste plan - in de zomer van 2014 het bouwvolume opgeschroefd. De reden is onduidelijk (en mogelijke argumentatie dat het anders financieel niet haalbaar is voor projectontwikkelaars is geen geldige reden: is hun risico van het vak) en de omwonenden worden pas in een door de gemeente georganiseerde informatiebijeenkomst op 11 juni 2015 geïnformeerd. Hier lopen de gemoederen hoog op (was zelf aanwezig), zijn er veel onbeantwoorde vragen (die, hoewel schriftelijk per e-mail ingediend, en uitgaande van de expertise van de projectgroep nog steeds niet zijn beantwoord en een daarna voorgestelde mondelinge toelichting altijd uitnodigt tot verschil van interpretatie) en lijkt de gemeente niet werkelijk te willen luisteren.

Voorbeelden van niet luisteren: parkeerdruk: dan gaat u maar elkaars auto lenen/gebruiken; bagateliseren van de toename van verkeers(onveiligheid) enz.

Uit terugkoppeling van het evaluatiegesprek van 29 juni 2015 tussen de projectgroep van de gemeente met de Werkgroep over de hiervoor bedoelde informatiebijeenkomst, heeft de gemeente aangegeven dat als indien dit plan verworpen wordt er voorlopig niets gebeurd op het Verhulstplein.

Dat riekt naar chantage: slikken of stikken en is ongehoord in een democratisch proces en geeft burgers dus uiteindelijk geen werkelijke inspraak. Dat is in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Na de hiervoor vermelde jaren van onderhandelen, bakkeleien, wijzigen van plannen enz. lijkt er nu ineens heel grote haast, doordat vlak voor een zomervakantieperiode voor een dergelijk ingrijpend bestemmingsplan een termijn van zes weken vanaf 1 juni 2015 gegeven wordt. Daar gaat al één week vanaf voor diegenen die direct op 9 juli 2015 met vakantie gaan. Daarbij werd voor vele omwonenden pas het plan concreet duidelijk tijdens de informatiebijeenkomst van 11 juni 2015, die overigens nog veel vragen opriep. Ongepast gedrag van een gemeente naar haar burgers en wakkert het gevoel aan dat het plan 'moet' doorgaan, omdat anders de gemeente misschien financiële schade lijdt als gevolg van een schimmige constructie met de projectontwikkelaars (intentieovereenkomst uit 2008). Dat is dan een fout van een toenmalige bestuurder en daarvoor moeten nu niet de omwonenden opdraaien. Het bevestigt omwonenden dat zij geen werkelijke inspraak hebben en het slikken of stikken is en voldoet mijns inziens niet aan een democratisch proces. Ook hier concludeer ik dat dat in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Sowieso is een 6-weken termijn uiterst kort voor leken, die niet in deze materie thuis zijn, fulltime werken, om alle gerelateerde documenten te doorgronden en van zienswijzen te voorzien. Daarbij zijn alle gerelateerde documenten uitermate slecht te vinden op de de gemeentesite.

Juridisch kader

Pas in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan wordt duidelijk dat de plankaart c.q. verbeelding en de regels het juridisch geheel vormen voor de wijzigingen in het bestemmingsplan.

In de regels worden teveel uitzonderingen gemaakt ten behoeve van de geplande nieuwbouw op het Verhulstplein, maar ook voor bestaande bouw, die niet aansluiten op het karakteristiek beschermde stadsgezicht van Duinoord II.

Voorbeelden: de goothoogten (ook voor nu bestaande bouw van maximaal 10%), afwijkingen van de aangegeven maximale 50 meter hoogte (dan wordt de 'hoogteaccenten' dus al snel 54,5 meter hoger, dus nog een etage erop), de hoogte minus de kap of kapverdieping, alle uitzonderingen op basis van regels/artikelen 17.4.a, 17.4.b en 17.4.c, 25, 26 en bijvoorbeeld ook de vereisten voor bij nieuwbouw verplichte parkeerplaatsen (definitie in regel/artikel 1.76 (max 1,20 m boven peil), waarbij in verband met restanten Atlantikwall onder het Verhulstplein door middel van waarschijnlijk een omgevingsvergunning of iets dergelijks alweer vanaf geweken wordt, omdat het alweer opgehoogd wordt tot 1,50 m boven peil. Dit bleek bij een rondleiding door Duinoord, waaronder het Verhulstplein, voor VVD-raadsleden op zaterdag 27 juni 2015. Ook zichtbare parkeerplaatsen in een gebouw passen niet in het karakteristiek beschermde stadsgezicht Duinoord.

Karakteristiek Duinoord/beschermde stadsgezicht

Het bestemmingsplan past niet in het karakteristieke Duinoord: historische straten en wederopbouwbebouwing en voor het overgrote deel beschermd stadsgezicht, waarbij bewoners bij verbouwingen e.d. aan allerlei regels zijn gebonden.

Het gehele Verhulstplein, dus niet alleen de huidige kantoren, maar ook het tot woningen omgebouwde kantoorpand dat aan het Verhulstplein (en achterkant aan de Conradkade) ligt, en de seniorenflat passen ook (helaas) niet in het karakteristieke Duinoord. Dat is door omstandigheden historisch zo gegroeid, maar biedt juist nu dus de gemeente kansen om de weeffouten (die met enige regelmaat terecht in de toelichting op het bestemmingsplan vermeld worden) uit het verleden te herstellen. Door de regels nu te beperken tot de bouw van maximaal 15 meter hoogte (inclusief kap of kapverdieping) en zonder toestemming voor het plaatsen van masten e.d. kan de karakteristieke bouw van Duinoord gecontinueerd worden.

Een prachtig voorbeeld van hoe het ook kan, zijn de panden aan de Obrechtstraat (waarbij de achterkant aan de Conradkade uitkijkt) waar wél rekening is gehouden met de karakteristieke bouw van Duinoord.

Om de zichtlijnen en de 'parkway', die blijkbaar voor de gemeente nogal van belang zijn als 'afscheiding' van de wijk Segbroek en om het aanzien van de Kennedylaan vorm te geven is géén hoge bebouwing en het voorgestelde bouwvolume nodig. Voldoende is een plein à la Dudok; dat kadert het begin van Duinoord (gezien vanuit Segbroek) voldoende af en biedt ruimte (door het naar achter van de weg af te leggen) voor het creëren van de door de gemeente gewenste 'parkway'.

Bouwvolume/woondichtheid

Woonverdichting (gepland: 416 wooneenheden) vindt al plaats door iedere woning die er gebouwd wordt. Bovendien strookt de woonverdichting in de plannen voor Duinoord II niet met het Regionaal beleid door de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, de de Agenda voor de Haagse verdichting, als thematische uitwerking van de Structuurvisie Den Haag 2020 en de Internationale Kustzone (waar dit deel overigens buiten valt maar (indirect) wel naar verwezen wordt). In voorgaande documenten wordt duidelijk aangegeven dat er geen intensieve verdichtingsplannen bestaan of nodig zijn, maar wel weeffouten (zoals het Verhulstplein) kunnen worden hersteld. Doe dat dan ook!

Op basis van de verschillende documenten, zoals hiervoor vermeld, waarin (overigens verschillende) aantallen 'benodigde' woningen worden vermeld, kom ik tot de conclusie dat 5% van de (zoals hiervoor aangegeven en uitgelegd niet in Duinoord II verplichte) woonverdichting voor rekening van Duinoord II komt. En dat op een relatief klein stuk grond. Dat is echt veel en veel te veel voor Duinoord II. Zeker rekening houdend met de al, zoals uit de diverse stukken blijkt, twee maal hogere woondichtheid in Duinoord dan gemiddeld in Den Haag.

Projectontwikkelaars en gemeente

Schimmig; stukken die alleen voor raadsleden ter inzage liggen! Dat is geen transparantie en ik weet dat ook al dien ik een Wob-verzoek in, de juist essentiële onderdelen, waartegen ik zou kunnen 'protesteren' over het algemeen weggelakt worden, op basis van bestaande wet- en regelgeving. Dat bevordert zoals gezegd niet de transparantie naar de burgers! Afspraken tussen gemeente en projectontwikkelaars voor bouwvolumes van deze omvang dienen mijns inziens transparant en openbaar te zijn. Gemeenten (ook andere dan Den Haag) dienen naar mijn mening geen afspraken te maken (intentieovereenkomst gemeente Den Haag van 2008 met projectontwikkelaars m.b.t. Verhulstplein) zonder eerst in overleg met omwonenden een visie voor een wijk te ontwikkelen die – in dit geval - past binnen een karakteristiek beschermd stadsgezicht als Duinoord. Ik acht de werkwijze van de gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Specifiek waar de gemeente zaken onvoldoende heeft onderbouwd en gemotiveerd is er strijd met het motiveringsbeginsel.

Jarenlang overleg tussen gemeente, projectontwikkelaars en Werkgroep dat rond 2014 leidde tot een acceptabel plan, waarbij in de zomer van 2014 ineens het bouwvolume vergroot werd. Op wiens verzoek? Projectontwikkelaars? Gaan die de uitstraling van het karakteristiek beschermde stadsgezicht van Duinoord bepalen? Dat moet een gemeente toch niet willen! Die moet zelf toch een visie hebben, in afstemming en overeenstemming met omwonenden.

Gevolgen voor verkeers(veiligheid), parkeerdruk

Door woonverdichting (geplande bouwvolume) en het afsluiten van twee toegangswegen aan het Verhulstplein komt er een forse verkeerstoename binnen de bestaande wegen in Duinoord II die, zeker met het oog op de bouw van de nieuwe scholen, verkeersonveiligheid tot gevolg hebben.

Ouders zullen sluiptwegen nemen, omdat men - begrijpelijk - geen zin heeft om gebruik te gaan maken van een eventueel aan te leggen Kiss & Ride, omdat die aan een doorgaande (hoofd)weg ligt waarop nu al tijdens de spits bij de diverse stoplichten files ontstaan en de Kiss & Ride afleverende auto's niet snel in kunnen voegen na het afzetten van de kinderen. Ook door de toename van het aantal voortgezet onderwijs leerlingen, in verband met de bouw van de dependance van De Populier, wordt de verkeersveiligheid er niet beter op. Die zoeken sluiptwegen met fietsen en scooters en houden zich over het algemeen nu niet echt heel goed aan verkeersregels (met zijn tweeën of drieën naast elkaar enz.).

Ook komt door afsluiting van de huidige twee toegangswegen de veiligheid in het gedrang die nodig is ten behoeve van het aanrijden van brandweer, politie en ambulances.

De parkeerdruk zal in Duinoord II, ondanks de 600 geplande parkeerplekken t.b.v. het nieuwe bouwvolume, enorm toenemen. Doordat bezoekers aan de Maranathakerk, de Loge van de Vrijmetselarij, de sportschool in de 2e Schuijstraat, de geplande bouw van de scholen mét een maatschappelijke functie (dus ook in de avonden te gebruiken), hun auto's niet (meer) op de nu nog beschikbare extra parkeerplaatsen kunnen parkeren en de oudere straten indertijd al niet gebouwd zijn op noch fietsen noch auto's, waardoor al een hoge parkeerdruk in Duinoord II bestaat.

Gevolgen voor licht, privacy, geluid, milieu/natuur

Door de hoogte van het geplande bouwvolume (zowel de 50 als 30 en 20 meter) zal voor veel omwonenden de lichtinval in hun woningen en tuinen/balkons teruglopen en de koopwoningen minder waard worden. Dit betreft o.a. een deel van 2e Sweelinckstraat, seniorenflat aan Verhulstplein, Cornelis de Wittlaan aan de overzijde, maar zelfs de meer naar achterliggende oude bouw als de Nicolaistraat, omdat die boven de wederopbouwbebouwing van de Lübeckstraat uitsteekt.

Hierdoor is er sprake van planschade en die zal door de gemeente vergoed moeten worden. De privacyverstoring wordt o.a. veroorzaakt doordat het hoge woningbouw betreft. De oorspronkelijke kantoorgebouwen waren 's avonds en in het weekend gesloten: de tijd waarin fulltime werkende omwonenden juist thuis zijn en dus geen last van privacyverstoring behoeven te hebben.

De toename van het verkeersvolume, veroorzaakt door zowel het bouwvolume als het afsluiten van de twee toegangswegen naar het Verhulstplein, kan niet anders leiden dan tot verhoging van de geluidsoverlast en dus geluidshinder.

Ook zorgt de toename van het verkeersvolume voor meer fijnstof in de lucht. Dat is tegen het streven van de gemeente naar een gezonde leefomgeving (inclusief dus milieu en vermindering van milieuverontreiniging (CO₂ en fijnstof) dat ook in veel documenten terug te vinden is.

Nog niet heeft plaatsgevonden

Verkeersveiligheids- en geluidshinderonderzoek (hoewel het veelal 30 km zones betreft, is het niet verplicht): vanwege de woonverdichting en het geplande bouwvolume en dus enorme toename verkeer, zou een dergelijk onderzoek wel wenselijk zijn en het zou de gemeente sieren om dat eerst uit te voeren. De akoestisch onderzoeken *Verhulstplein* en Scholenlocatie Dunklerstraat-Lubeckstraat hebben alleen ten behoeve van de geplande nieuwbouw plaatsgevonden en niet ten behoeve van de omringende woningen, die door de woonverdichting ook last gaan krijgen van andere akoestiek, veroorzaakt door de mogelijk te plaatsen torens en toenemend verkeersgeluid. Bovendien is de wijzigingsbevoegdheid alleen inpasbaar in het kader van de Wet geluidshinder, **mits** (Verhulstplein) t.z.t. ontheffing van de voorkeursgrenswaarde wordt verleend.

Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden of er op het huidige Verhulstplein (parkeerdeel) zich monumentale bomen bevinden.

Er heeft met betrekking tot beschermde flora en fauna alleen een quickscan plaatsgevonden bij de huidige Boldinghschool en geen grondig onderzoek.

Veiligheidsonderzoek heeft plaatsgevonden, maar uit de conclusie blijkt dat er nog geen toetsing van bereikbaarheid, van incidenten conform het standaardprogramma van eisen inrichting openbare ruimte uit het Handboek openbare ruimte heeft plaatsgevonden. Lijkt me vrij essentieel.

Plankaart c.q. verbeelding

Tijdens de informatiebijeenkomst van 11 juni 2015 is aangegeven dat de onderste laag (de plint) van de nieuwbouw op het Verhulstplein gebruikt zou kunnen worden voor andere doeleinden. De gemeente bleef het antwoord schuldig op welke doeleinden dat waren. Van die overige doeleinden blijkt niets uit de plankaart. Verwarring dus alom: wat is nu precies de bedoeling? En veroorzaakt dat misschien nog meer verkeersoverlast?

Overigens zijn op de verbeelding c.q. plankaart niet de wijzigingsgebieden aangegeven, zoals wel genummerd zijn in de regels onder regellartikel 27. Dit maakt het lezen van de stukken niet eenvoudiger.

Conclusie

Keuze: optie 1

Huidige bewoners hebben gekozen voor de stad en specifiek voor Duinoord vanwege de rust, groen en licht. Dat wordt nu teniet gedaan. De rust gaat verstoord worden door het bouwvolume (en de te bouwen scholen) en de daaraan gerelateerde toename van verkeersvolume binnen Duinoord II. Het groen wordt in de plannen ingeperkt tot binnen de geplande bebouwing. Weliswaar openbaar toegankelijk, maar vooral gericht op de toekomstig omliggende woningen (p. 85 bestemmingsplan toelichting).

Eveneens zal door het bouwvolume (en de te bouwen scholen) en daaraan gerelateerde verkeerstoename de hoeveelheid fijnstof omhoog gaan en mogelijk zelfs voor omwonenden tot gezondheidsklachten gaan leiden. Eveneens zal door het bouwvolume de parkeerdruk in Duinoord " verhogten, terwijl de oudere straten daar al niet op gebouwd zijn.

Vanwege alle genoemde gebreken houdt het plan geen goede ruimtelijke ordening in en ik ben van mening dat de raad het bestemmingsplan dan ook niet in redelijkheid mag vaststellen.

Keuze: optie 2

Te hoog, daardoor verslechtering van lichtinval en privacy
te grote verdichting, waardoor te veel verkeer
verhoging hoeveelheid fijnstof
verkeersonveiligheid
te hoge parkeerdruk
niet passend in het karakteristiek beschermd stadsgezicht Duinoord.

Conclusie: Ga NIET akkoord met dit bestemmingsplan, de daarbij behorende regels en plankaart c.q. verbeelding en de daarin opgenomen uitzonderingen! Stem eveneens NIET in met de CNU (en het daarbij behorende SK)!

WEL doen: Grijp als gemeenteraad uw kans op eeuwige roem door het Verhulstplein zoveel mogelijk te herstellen à la Dudok of kijk naar alternatieve mogelijkheden en bepaal in de regels dat in Duinoord niet hoger dan 15 meter (inclusief kap of kapverdieping), passend binnen het karakteristiek beschermd stadsgezicht van Duinoord gebouwd mag worden, waarbij gebruik gemaakt wordt van passende materialen (gele steen op Verhulstplein aansluitend aan wederopbouwbebouwing) en geen uitzonderingen op bouwhoogtes, goothoogtes e.d. Zelfs dan wordt namelijk al door Duinoord " bijgedragen aan de door de gemeente gewenste (maar voor Duinoord II niet 'verplichte') woonverdichting!

Mocht dat problemen opleveren voor de projectontwikkelaars door de op voorhand al tussen de gemeente en projectontwikkelaars afgesloten intentieovereenkomst dan raad ik u het volgende aan:

Hoewel uitermate spijtig voor de heel direct omwonenden, pech voor de projectontwikkelaar(s) (maar dat is het risico van hun vak) niets doen. Dat biedt de gemeente ook nieuwe (creatievere en in de buurt passende) oplossingen. Want als de kantoorpanden bouwvallen worden, kan de gemeente de eigenaren verplichten tot sloop en opbouw van woningen onder eigen (gemeentelijke in afstemming met de omwonenden) voorwaarden stellen, zodat het bouwvolume past in de directe omgeving en dus niet hoger dan 15 m (inclusief kap of kapverdieping) wordt (lagere verhoging verkeer t.o. v. huidige plan), passend in het karakteristiek beschermd stadsgezicht van Duinoord.

N.B.: overigens ontbreekt in alle te nemen besluiten de visie van de gemeente op de leegkomende (of al leegstande) panden van de Volvo- en BMW-garages in de 2e Schuijtsstraat. Een gemiste kans van de gemeente om dat nu in één keer mee te nemen.

Er resten nog veel vragen, die ik vanwege de lengte van deze zienswijze maar niet op zal nemen, maar waarvan het uitermate prettig zou zijn als die bij gelegenheid nog beantwoord zouden kunnen worden.

Graag tot een mondelinge toelichting bereid: over mijn zorg van de verkeersafwikkeling naar de Lubeckstraat, linksaf Valariusstraat en dan de Pr.Kennedylaan op.

Wat nu in de ochtendspits al vast staat.”

“Verhulstplein: vragen van de Bezorgde Omwonenden Verhulstplein n.a.v. de informatiebijeenkomst Verhulstplein op 11 juni 2015 en de diverse ter beschikking staande documenten via de website van de gemeente

CNU = Conceptnota van Uitgangspunten

SK = Stedebouwkundig Kader

Bp = Bestemmingsplan

Informatiebijeenkomst = informatiebijeenkomst d.d. 11 juni 2015 inzake het Verhulstplein e.o.

Procedure

1. Als er wijzigingen komen op de CNU of het Bp wordt de herziene versie dan deur aan deur verspreid, zoals indertijd de plannen voor de Groot Hertoginnelaan en de Praktijkschool, mede in verband dat niet iedereen digitaal is?
2. Graag nog nadere gegevens/informatie over de de processuele gang van zaken, zowel m.b.t. de CNU als het Bp. Als ik het goed onthouden heb is er 16 juli 2015 een gemeenteraads- of *commissievergadering* over dit onderwerp en *moet* voor die tijd bezwaar op het CNU en beroep (?) op het bestemmingsplan binnen zijn. Dat zou via een e-mailadres kunnen, maar voor het bestemmingsplan was weer een andere regeling/e-mailadres; welke of moet dat volgens een speciaal format/beroepschrift?

Is het ook mogelijk om eventueel spreektijd te krijgen op 16 juli 2015 in die betreffende gemeenteraads- of commissievergadering? Zo ja, hoe laat is die vergadering? En hoe moet dat aangevraagd worden? Kan die spreektijd eventueel later nog ingetrokken worden? Wat voor termijnen staan hiervoor? Kortom: graag de gang van zaken.

3. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn de gemeentelijke plannen voor veel omwonenden pas concreter geworden. Het kost tijd voor leken om zich grondiger te verdiepen in deze voor omwonenden belangrijke materie en de bezwaar/beroepstermijn eindigt terwijl de zomervakantie al heeft aangevangen. Daarom zouden wij de gemeente willen verzoeken de termijn van bezwaar/beroep (?) tegen de CNU (inclusief de SK) én het Bp over de zomervakantie heen te tillen en de datum voor indiening van de bezwaren/beroep (?) van 16 juli 2015 te verschuiven naar september 2015.

Algemeen

4. Zou de gemeente mij de diapresentatie zoals gegeven tijdens de informatiebijeenkomst Verhulstplein op 11 juni 2015 digitaal willen toezenden?
5. Zou de gemeente mij op zo kort mogelijke termijn het door u toegezegde 'sfeerverslag' digitaal willen toezenden?
6. Zou de gemeente een onderbouwing willen geven op de conclusie in de Concept Nota van Uitgangspunten (hierna: CNU) dat het doortrekken van de ecologische zone niet mogelijk is?
7. De gemeente geeft aan dat de huidige bebouwing al slecht is voor biodiversiteit, waarbij vooral het accent op vleermuizen wordt gelegd. Kunt u mij onderbouwd aangeven hoe die verbetert door (nog) hogere bebouwing.
8. Heeft de gemeente wel eens 'out of the box' gedacht en eerst bij bewoners, bijvoorbeeld d.m.v. een schriftelijke enquête geïnventariseerd wat omwonenden met het Verhulstplein willen zonder daarbij rekening te houden met commerciële belangen?
9. De gemeente bleef het antwoord schuldig op de vraag over overlast tijdens de bouw. Boren of heien zou in het vervoltraject opgenomen worden. Kan de gemeente daar - in overleg met de omwonenden - eisen aan stellen en juridisch vastgelegd worden?
10. Klopt de informatie dat de gemeente heeft aangegeven 'kosten neutraal' te willen bouwen?
11. En wat verstaat de gemeente onder 'kosten neutraal'? Waar en wanneer is dat besloten? Waar te vinden?
12. Er wordt zowel in het laatste verslag van de Werkgroep als in de stand van zaken brieven aan de Commissie Ruimte regelmatig gesproken over financiële akkoorden met de eigenaren (van de kantoorpanden). In de informatiebijeenkomst wordt expliciet aangegeven dat de gemeente niets mag zeggen over de financiën. Waarom niet? En van wie niet? Graag openheid van zaken.
13. Waarom gaat de gemeente financiële akkoorden met de eigenaren van deze kantoorpanden aan die blijkbaar niet openbaar mogen worden? Zijn deze financiële akkoorden juridisch vastgelegd?
14. Is de optie van onteigening van de huidige eigenaren van de oude kantoorpanden al door de gemeente onderzocht?
15. Zo nee, gaat de gemeente dat alsnog onderzoeken vóórdat definitief over deze plannen besloten wordt? En als de gemeente dat niet gaat doen, ook al zouden omwonenden daarop aandringen, waarom dan niet?
16. Zo ja, vriendelijk verzoek aan de gemeente het onderzoeksrapport met conclusies c.q. gemeentebesluit toe te zenden of een link ernaar toe.
17. Voor wie zijn de zichtlijnen waarover het stedenbouwkundige lid van de gemeentelijke projectgroep sprak?
18. En wat is nut en noodzaak daarvan?
19. In de CNU wordt op pagina 2 gesproken 'een woonplein met hoogwaardige inrichting'. Zou de gemeente aan kunnen geven wat de gemeente onder 'hoogwaardig' verstaat?
20. In de CNU wordt op pagina 4, punt 4.2, aangegeven dat het Verhulstplein onderdeel uitmaakt van het gemeentelijke beschermd stadsgezicht Sportlaan-Segbroeklaan e.o., vastgesteld in 2004 en dat de locatie tussen de Dunklerstraat en Lubeckstraat onderdeel is van het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord. Zoudt u zo vriendelijk willen zijn om kort aan te geven wat het 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht', zoals vastgesteld in 2004 betekent? Zoudt u mij dat document ook anders nog digitaal toe willen sturen of aan kunnen geven waar (digitaal) dit te vinden is?
21. In de CNU wordt op pagina 4, punt 5.2, aangegeven dat de gewenste typologie voor het Verhulstplein een stedelijk blok is, met een harde buitenkant en zachtere binnenkant. Wie wenst deze typologie? Hoe past dit in het kader van het hiervoor vermelde 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht'?

22. In de CNU wordt op pagina 6, 2e, alinea, aangegeven dat met de herontwikkeling van het Verhulstplein de bijzondere positie, die Dudok aan dit *plein* toebedacht heeft, behouden. Hoe verklaart de gemeente dan de geplande torens en hogere bouw (dus ook de 30m hoge delen)?
23. In de CNU wordt op pagina 6, 2e alinea, aangegeven dat in architectuur nu het zakelijke beeld van het plein kan veranderen naar een beeld wat meer aansluit op de vormgeving van de woonflats in de Wederopbouwzone Sportlaan-Segbroekplantsoen. Waarom moet het op de voormelde woonflats aansluiten en valt het Verhulstplein onder de hiervoor vermelde Wederopbouwzone?
24. Kan de gemeente op begrijpelijk niveau de alinea op pagina 6 van de CNU over de DunklerLubeckstraat uitleggen?
25. Noch in de CNU noch in het SK is iets terug te vinden over de bouwstijl (hoogte, kleur, soort stenen, enz.) waaraan nieuwbouw binnen een beschermd stadsgezicht moet voldoen, passend bij de rest van de wijk.
26. Welk verzorgingstehuis bedoelt de gemeente in paragraaf 1.1 van het SK?
27. In het SK, p. 13, 3.2 Duinoord, wordt het volgende aangegeven: 'Wel wordt als hoofdprincipe gekozen voor een strakkere en gesloten typologie ten zuiden van de Lubeckstraat.' Door wie wordt daar voor gekozen? Waarom wordt daarvoor gekozen? Wat verstaat de gemeente onder een 'strakkere gesloten typologie'? En is dat afgestemd met de omwonenden? Mocht daar al een besluit door de gemeente over genomen zijn: waar is dat te vinden?
28. In het SK, p. 19, paragraaf 5.1, laatste alinea, wordt ineens melding gemaakt dat de nieuwbouw in hoofdzaak woonbestemming toebedacht is, maar dat het echter denkbaar is om in de plint andere functies te situeren.
- In de informatiebijeenkomst is door de gemeente uitdrukkelijk aangegeven dat er géén winkeltjes op de parterre van de nieuwbouw komen, zoals oorspronkelijk opgenomen in het plan Dudok. Wat verstaat de gemeente dan onder 'andere functies'? En wat is verhoudingsgewijs het percentage ten opzichte van de wooneenheden. Wie bepaalt of die 'andere functies' er komen? Hoe of is dat juridisch vastgelegd en indien niet, is daartegen nog bezwaar te maken. Graag onderbouwing inclusief de stukken of linken ernaar toe. Aan wie komen die eventuele 'andere functies' ten goede?
29. Wat verstaat de gemeente onder 'woondichtheid'? Is daar door de gemeente ooit besluitvorming over geweest? Zo ja, waar is dat te vinden?

Nieuwbouw wooneenheden

30. Tijdens de informatiebijeenkomst kon de gemeente geen antwoord geven op de vraag wat de doelgroep voor de nieuwbouw is. Kan de gemeente dat intussen wel? Zo ja, zou de gemeente dan dat antwoord willen geven?
31. Waarom moeten er 400 wooneenheden komen? Van wie 'moet' dat? Waarop is die hoeveelheid gebaseerd? Graag onderbouwing of link naar besluitvorming.
32. Klopt de informatie dat het met betrekking tot de te verhuren wooneenheden vrije sector betreft?
33. Voor hoeveel jaar worden deze wooneenheden gebouwd?
34. Wordt er ook op langere termijn denken gedaan door de gemeente met betrekking tot het volume met het oog op demografische gegevens dat de bevolking afneemt en ouderen (de straks onstane grootste groep bewoners van NL en waarschijnlijk ook Den Haag) (vaak) rustiger willen wonen en niet aan een dergelijke drukke route als de Kennedylaan en jongeren dan juist meer naar grotere wooneenheden "ertrekken, omdat zij gezinnen stichten?
35. De nieuwbouw zoals nu geschetst, bevat een openbare binnentuin. Wie gaat die tuin beheren?

Torens

36. In het SK, p. 7, paragraaf 1.2, onder het kopje 'Agenda voor de Haagse Verdichting (2009) wordt het volgende letterlijk aangegeven 'Dit betekent niet dat op elke bouwlocatie tot 50 meter gebouwd *mag* worden ' en verderop op p. 15, paragraaf 4.1, 26 alinea: ' zijn twee hoogteaccenten *mogelijk* van 50 meter.' Waarom zou de gemeente dat voor het Verhulstplein dan wel goedkeuren, zeker als veel omwonenden (de direct belanghebbenden) daar tegen zijn? Welke afspraken zijn hierover met de eigenaren/projectontwikkelaars Juridisch) gemaakt? Graag onderbouwen, documenteren en openbaar maken.
37. Op de voorlichtingsavond kon de gemeente (nog) geen antwoord geven op de vraag hoe breed en lang de torens van 50m hoog worden. Kan de gemeente dat intussen wel? En zo ja, hoe breed en lang worden de betreffende torens?
38. Waarom heeft de gemeente geen rekening gehouden met de waarschuwingen van de Werkgroep dat er zeker bezwaren van omwonenden zouden rijzen tegen de 50 m hoge torens?

39. Heeft de gemeente rekening gehouden met de privacy van de balkons en tuinen van omliggende wooneenheden waar torens van 50m hoog een grotere actieradius qua zicht op hebben?
40. Zo ja, hoe vertaalt zich dat naar compensatie van het gederfde woongenot van de omwonenden?
41. Zijn er berekeningen gemaakt voor teruglopende zonuren en lichtinval (zowel zomers als winters) van omliggende wooneenheden? Zo ja, graag toezending en onderbouwing van de berekening.

Eigendom

42. Volgens de CNU zijn alleen de gebouwen in eigendom van anderen dan de gemeente, maar spelen de ontwikkelingen zich ook af op grond van de gemeente (Bron: p. 2, nr. 3). Welke grond betreft dit en hoe groot zijn die percelen? Betreft dat (o.a.?) het aanwezige parkeerterrein?
43. Is de gemeente bekend met een uitspraak op de radio van een eigenaar van een leegstaand kantoorpand dat deze eigenaren eigenlijk niet moeten zeuren, omdat dergelijke oude kantoorpanden (en dus ook: grond) allang afgeschreven zijn?

Verkeer/parkeren

44. Kan de gemeente een onderbouwing van de berekening van het aantal auto's per wooneenheid in de omliggende straten van het Verhulstplein verstrekken? Zo ja, mogen wij dat dan spoedig ontvangen?
45. Kan de gemeente aangeven hoeveel wooneenheden er volgens de gemeente nu zijn in de omliggende straten van het Verhulstplein?
46. Waar moeten straks de gebruikers van de Loge, de Maranathakerk en de sportschool hun auto's parkeren?
47. Wat is nut en noodzaak om het Stadhoudersplantsoen tussen de Valeriusstraat en het Verhulstplein om te zetten naar tweerichtingverkeer terwijl de breedte van de straat en het er tegenover liggende speelgebied daar zich niet voor lenen? Graag onderbouwing.
48. Wat zijn de gevolgen van de 2% stijgende verkeersbewegingen (p. 7 NU) ten aanzien van fijnstof binnen de wijk? Gaat dat dan niet omhoog? En wat gaat de gemeente er aan doen om dat te voorkomen?
49. Klopt de informatie dat onder het te bebouwen terrein zich nog restanten van de Atlantikwall bevinden?
50. Zou de gemeente nog eens de exact geplande wijzigingen m.b.t. de verkeersstromen en parkeerproblematiek uit willen komen leggen aan de omwonenden door middel van een voorlichtingsbijeenkomst (met mogelijkheid tot stellen van vragen) en wel ruim voor vaststelling van de CNU c.q. Bp? De uitleg tijdens de informatiebijeenkomst en beschrijvingen in de diverse documenten is niet duidelijk.
51. In de CNU, p.8, bovenaan, wordt aangegeven dat 'wordt bezien of een Kiss & Ride gelegenheid kan worden gerealiseerd'. In de informatiebijeenkomst is aangegeven dat deze gerealiseerd wordt. Wat zijn de consequenties voor de verkeersdrukte in de wijk als deze Kiss & Ride gelegenheid aan de zijde van de Conradkade niet gerealiseerd wordt?

School

52. Uit de CNU blijkt dat de Nutsschool de Boldingh tussen de Dunklerstraat en Lubeckstraat gesloopt en herbouwd wordt tot een MAVO, basisschool en kinderdagopvang. Waar komt deze MAVO (De Populier) (ineens) vandaan?
53. Waarom is de buurt daarover noch door de gemeente, noch door de Stichting Lucasonderwijs actief geïnformeerd?
54. Hoe hoog is de huidige basisschool en hoe hoog wordt de nieuwbouw?
55. Waarom zoveel (middelbare) scholen op een zo korte afstand in een woonwijk bij elkaar?
56. Wat is nut en noodzaak?
57. Is wijziging, o.a. door bijvoorbeeld inspraak van de omwonenden, van deze plannen nog mogelijk?"

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

Proces

In de afgelopen jaren heeft de gemeente, samen met de ontwikkelaar en een afvaardiging van de bewonersverenigingen Duinoord en Statenkwartier gewerkt aan het opstellen van de kaders voor planontwikkeling. Deze zijn vertaald naar de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundig kader. De Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan zijn gedurende een periode van zes weken in concept vorm vrijgegeven voor inspraak.

Na afloop van deze inspraak periode en voorafgaande aan de vaststelling van betreffende stukken is beoordeeld of de ingebrachte reacties hebben geleid tot aanpassing van de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan. De inspraak periode van zes weken voor het bestemmingsplan volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een wettelijke termijn.

De inspraak op de Nota van Uitgangspunten is niet wettelijk geregeld. Er is voor gekozen om deze ook voor inspraak vrij te geven waarbij voor de termijnen aansluiting is gezocht met het ontwerp bestemmingsplan. Dat betekent dat bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten niet alleen de reacties op de nota, maar ook de zienswijzen op het bestemmingsplan zijn meegenomen in de beoordeling of de nota (op onderdelen) aangepast dient te worden.

Juridisch kader

Direct in de inleiding van het ontwerp bestemmingsplan wordt melding gemaakt van de in het plan opgenomen ontwikkelingen. De opzet van het bestemmingsplan is zo dat na de inleiding eerst de beschrijving van het plangebied, de hierop betreffende beleidskaders en milieu aspecten worden genoemd. Reclamant heeft gelijk dat in hoofdstuk 5 de ontwikkelingen worden beschreven. De in de algemene afwijkingsregels opgenomen bepaling voor goot- en bouwhoogten van 10% is niet bedoeld om daarmee een extra bouwlaag te realiseren. ***Deze bepaling zal daarom worden aangepast.***

[aanpassing artikel 26.1 onder b, tot een afwijking van maximaal 2 meter]

De voorgeschreven binnenplanse afwijkingen genoemd in artikel 17 lid 4 gelden voor alle woonbestemmingen (niet specifiek voor het Verhulstplein) en betreffen geringe afwijkingen voor ondergeschikte bouwdelen en vergroting van de erfbebouwing voor grotere (hoek) percelen. De relatie specifiek voor de ontwikkelingen van het Verhulstplein ontbreekt want het betreft een algemene afwijkingsregeling binnen alle woonbestemmingen. Artikel 25 betreft de regeling gemeentelijk beschermd stadsgezicht, het is niet duidelijk welke afwijking reclamant daarmee bedoeld.

De definitie beschreven in artikel 1.76 onderbouw betreft een souterrain zoals deze voorkomen in het plangebied en niet specifiek een definitie van parkeerplaats. De definitie voor een parkeerplaats is opgenomen in artikel 1.84 parkeervoorziening. In de wijzigingsregels is geen voorwaarde opgenomen om parkeerplaatsen ondergronds dan wel half verdiept te realiseren. Voor de twee bestaande appartement gebouwen op het Verhulstplein is sprake van een half verdiepte en een op maaiveld gelegen parkeervoorziening. In het stedenbouwkundig kader (hoofdstuk 4.1) wordt de voorwaarde tot (half)verdiept parkeren onder het gebouw of onder het maaiveld van de openbare ruimte gesteld. Deze voorwaarde zal ook in de wijzigingsregels worden opgenomen.

In de wijzigingsregels van het bestemmingsplan wordt een voorwaarde opgenomen dat parkeervoorzieningen uitsluitend half verdiept of ondergronds mogen worden gebouwd.

Artikel 27 leden 1 en 2

d. parkeervoorzieningen dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);

Artikel 27 leden 3 en 4

d. parkeervoorzieningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bouwvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);

Karakteristiek Duinoord/beschermd stadsgezicht

Aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht leidt niet tot individuele bescherming per pand. Het is nadrukkelijk bedoeld om het ensemble en de waarden daarvan te beschermen. Het Verhulstplein is in het beschermd stadsgezicht nu al beschreven als een heel afwijkend element van de rest van de Wederopbouwstrook. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met Monumentenzorg opgesteld. Tevens is het vrijwillig voorgelegd aan de Rijkscommissie Erfgoed (RCE) welke hierop positief reageerden. In de Toelichting van het bestemmingsplan staat bij hoofdstuk 5 uitgebreid aangegeven hoe het stedenbouwkundig kader zich verhoudt tot de beschermde stadsgezichten:

“Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone

In het ontwerp van W.M. Dudok was hier een besloten winkelplein gedacht, omgeven door winkels met bovenwoningen, in schaal en architectuur passend in het totaalconcept. Het moest een plaats zijn met functies voor geheel Statenkwartier en Duinoord. Uiteindelijk is hier een geheel andere invulling aan gegeven. In 1955 werd voor dit deel het plan herzien, gebaseerd op het gegeven dat er op dat moment een grotere vraag was naar (rijks-)kantoren voor deze locatie. Mede hierdoor werd de bebouwingshoogte voor de noordzijde van het plein aangepast van zes naar elf bouwlagen en werd het plein omgeven door twee kantoren (Caltexgebouw op de hoek Verhulstplein/Conradkade uit 1957 en aan de andere zijde van het plein het hoofdkantoor van de Nillmij uit 1960-1961). De architectuur verschilt ook van de rest van de wederopbouw zone en is veel zakelijker dan de hoofdzakelijk in gele baksteen uitgevoerde woonhuisarchitectuur. Later heeft op het plein inbreiding (pompstation en Haagwonen) plaatsgevonden met tevens t.o.v. het ontwerp van Dudok afwijkende bebouwing.

Daarmee is het Verhulstplein een stedenbouwkundig minder geslaagd onderdeel van de gehele opzet geworden en is in de ogen van monumentenzorg een transformatie om meer samenhang met het totaalconcept van Dudok te krijgen hier dan ook goed mogelijk. De twee kantoren zijn niet kenmerkend voor de maat en schaal van deze wederopbouwstrook (hoewel het in zichzelf wel interessante bouwwerken zijn uit de wederopbouwperiode).

Met de herontwikkeling van het Verhulstplein blijft de bijzondere positie, die Dudok aan dit plein toebedacht, behouden. Het blijft een benadrukking van de kruising van grote stedelijke lijnen (Afvoerkanaal en Noordwestelijke hoofdroute (NWHR)), en het blijft een schakel tussen Duinoord en Statenkwartier. Dit doordat nu een meer aaneengesloten stedelijke wand langs het Stadhoudersplantsoen ontstaat waarin de oorspronkelijke gedachte functie van wonen zal worden gerealiseerd. Met de hoogte wordt het gehele plein een stedelijk blok wat nogmaals de schakelfunctie benadrukt (zie kaart stedenbouwkundig kader). Het Verhulstplein blijft de twee groene 'kamers' (het Stadhoudersplantsoen en het Segbroekplantsoen) afsluiten, zoals Dudok het ook ontworpen had. Het wordt geen plek meer in de zin van werklocatie, maar zal met het wonen vooral aansluiting vinden op de woonwijken rondom. In architectuur kan nu het zakelijke beeld van het plein veranderen naar een beeld wat meer aansluit op de vormgeving van de woonflats in de Wederopbouwzone Sportlaan-Segbroekplantsoen. Het beschermde stadsgezicht Sportlaan - Segbroeklaan e.o. bestaat voor een belangrijk deel uit groen, het heeft de groene 'parkway' (Noordwestelijke hoofdroute) min of meer als leitmotif. Ter hoogte van het Verhulstplein wordt de rooilijn bij de herontwikkeling teruggelegd zodat het groene karakter van de 'parkway' hier versterkt kan worden.”

In de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader zal deze tekst voor worden opgenomen.

Bouwvolume/woondichtheid

De afgelopen jaren is juist zorggedragen om gezamenlijk te werken aan een breed gedragen stedenbouwkundige inpassing, desondanks zijn er zienswijzen op de NVU en het bestemmingsplan binnen gekomen. Stedenbouwkundig is de massa goed ingepast en gemiddeld is de hoogte veel lager geworden (gemiddeld 20-30 meter, met twee hoeken van 50 m) dan waar ten tijde van de ‘agenda voor verdichting’ en met het vorige plan in 2009 over werd gesproken (gemiddeld 50 meter).

Programmatisch is de woningdichtheid niet extreem hoog voor een binnenstedelijke locatie. De omgeving is altijd aangemerkt als goede plaats voor verdichting vanwege binnenstedelijke ligging, en goede ontsluiting. De verdichting zal bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave om te voorzien in de groeiende bevolking van de gemeente Den Haag.

Den Haag is een stad die groeit qua inwoneraantal. Er is een wereldwijde trend van trek naar de steden gaande. Men verwacht hier meer kans op werk, een goede woning en kwaliteit van leven. Echter doordat er niet voldoende woningbouw (onder andere door de recente crisis) plaatsvindt, ontstaat een grote druk op bestaande woningvoorraad. Om deze groei te accommoderen heeft de gemeente planologisch beleid opgesteld in de Structuurvisie Wereld stad aan Zee, de Agenda voor Verdichting en de Woonvisie (allen uit 2009). Planologisch is Verhulstplein e.o. hierin aangewezen als goede plaats met een volkshuisvestelijke taak voor verdichting en transformatie vanwege;

- De leegstaande kantoren en disfunctionele plein
- Goede ligging t.o.v. wegen en openbaar vervoer
- Ligging op een kruising van kenmerkende stedelijke 'lange lijnen'
- Populaire buurt met veel voorzieningen

De uitwerking in het stedenbouwkundig kader 'Verhulstplein en omgeving' geeft invulling hiervan door op kwalitatieve wijze deze verdichting stedenbouwkundig in te passen in zijn omgeving, waarbij tevens meer groenoppervlak en achting is voor het gemeentelijke beschermd stadsgezicht.

Kwantitatief ontstaat voldoende massa voor een financieel haalbaar plan en een goede bijdrage aan de woningproductie in de gemeente Den Haag.

Projectontwikkelaars en gemeente

Financieel gemaakte afspraken met de gemeente zijn vertrouwelijk. De panden zijn in eigendom van de ontwikkelaars. Voor zover er gronden van de gemeente moeten worden gekocht, geldt dat dit tegen een marktconforme prijs gebeurt (conform Europese regelgeving). Daarnaast geldt dat de gemeente een bedrag van € 1,25 miljoen investeert, in de openbare ruimte, om het plan financieel uitvoerbaar te maken.

Gevolgen voor verkeers(veiligheid), parkeerdruk

Zoals gesteld in de beantwoording op de zienswijze RA2015.168 mag worden verwacht dat de toename van het verkeersaanbod door de transformatie van het Verhulstplein per saldo maximaal ca. 1500 ritten per etmaal is. Daarvan zal het grootste deel worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan. Vooralsnog zijn er geen maatregelen voorzien op de andere mogelijke routes zoals de Lübeckstraat, de 2e Sweelinckstraat of het Stadhoudersplantsoen. Ook bij een mogelijke toename van het verkeersaanbod in de te verwachten orde van grootte blijft het verkeersaanbod passen bij dat van een woonstraat. Daarbij wordt opgemerkt dat er, ook na vaststelling van de NVU en het Bestemmingsplan, de mogelijkheid is om naderhand te besluiten tot verkeersmaatregelen zoals een parkeerverbod of het aanpassen van rijrichtingen om te anticiperen op mogelijke problemen.

De locatie van de Kiss and Ride strook is juist ingegeven door de ligging aan een doorgaande route waarmee snel en direct het halen en/of brengen kan worden gekoppeld aan de meest gebruikte stedelijke hoofdroutes in de stad. Daarbij is deze locatie ook het dichtst gelegen bij de ingang van het dagverblijf. De Kiss and Ride strook is echter een optie die in het kader van de vaststelling van de NVU en het Bestemmingsplan in beeld is gebracht maar waartoe op een later moment kan worden besloten (bijvoorbeeld met een verkeersbesluit of met een voorstel tot herinrichting).

Dat de verkeersveiligheid in de wijk samenhangt met het verkeersgedrag van de middelbare scholieren met de fiets en scooter is een aspect dat niet zozeer de NVU of het bestemmingsplan raakt maar dat vooral een rol gaat spelen bij de uitwerking van de openbare ruimte. Deze uitwerking zal plaats vinden in samenhang met de concrete planontwikkeling per bouwblok of pand. Bij de (her)inrichting van wegvakken als erftoegangsweg is het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte leidend waarin ook de laatste inzichten van Duurzaam Veilig zijn verwerkt.

In de directe omgeving zijn er momenteel voorstellen voor verbeteringen voor het fietsverkeer. Zo ligt er nu het voorstel voor de aanleg van een tweerichtingsfietspad langs de Conradkade met een nieuwe oversteek naar de scholen (RIS 266004). Daarnaast is er in het kader van de Knelpuntenaanpak Noord Westelijke HoofdRoute een voorstel voor het aanpassen van de kruisingen bij de Houtrustbrug (RIS 283345). Daarin is ook een verbetering van de oversteek van de Pres. Kennedylaan voor fietsers opgenomen.

Het Verhulstplein blijft vanaf de Pres. Kennedylaan toegankelijk voor het langzaam verkeer en voor hulpdiensten. Bij de uitwerking van de openbare ruimte zal worden bepaald hoe deze toegankelijkheid het best kan worden gewaarborgd (denk aan de bestrating, verlaagde banden en eventuele fysieke afsluitingen).

In het plan is uitgegaan van het parkeren op eigen terrein door de bewoners van de te nieuw te realiseren appartementen. Voor het bezoek van de bewoners (en voor andere parkeerders) blijft parkeren op de openbare weg mogelijk. Bij de nadere uitwerking van de herin te richten wegvakken wordt uitgegaan van de aanleg van parkeergelegenheden langs deze wegvakken. Tezamen met het parkeren langs de wegvakken waar geen aanpassingen plaats vinden, kan zo worden voorzien in de parkeerbehoefte door het bezoek van bewoners. Deze openbare parkeerplaatsen zijn echter ook te gebruiken door de bezoekers van de andere functies in de buurt. Daarbij wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte voor de verschillende groepen parkeerders sterk wisselt per dag(deel). Denk aan onderwijspersoneel op werkdagen, kerkbezoek op zondag en sociaal bezoek in het weekeinde. De parkeerdruk in de omgeving van het Verhulstplein (binnen ca. 200 meter en zonder Verhulstplein zelf) is in de avond ca. 80% en daarmee acceptabel.

Gevolgen voor licht, privacy, geluid, milieu natuur

Gezien de reacties op de informatieavond en de hoeveelheid vragen over bezonning, heeft de gemeente de bezonningsverkenning onvoldoende geacht, en vooruitlopend op het vaststellen van de wijzigingsplannen, nu een uitgebreid bezonningsonderzoek laten uitvoeren door een extern en erkend bureau. Normaal gesproken wordt dit externe onderzoek pas uitgevoerd bij uitwerking van het wijzigingsplan op basis van definitieve gebouwwontwerpen. Nu is er op basis van de globalere stedenbouwkundige enveloppen onderzoek naar de bezonning en windhinder gedaan. Echter bij de uitwerking van de wijzigingsplannen dienen de aanvragers eveneens een bezonnings- en windhinderonderzoek uit te voeren naar de meer gedetailleerde definitieve gebouwwontwerpen.

In het bezonningsonderzoek van Peutz wordt geconcludeerd, dat op de bepalende dag op 21 februari, voor bijna alle woningen geldt dat er aan de bezonningsnorm wordt voldaan. De beoogde nieuwbouw leidt ook niet tot verslechtering van reeds niet voldoende bezonde woningen.

Het bezonningsonderzoek toont aan dat er geen sprake is van vermindering van de bezonning bestaande woningen in die mate dat het onder de Haagse bezonningsnormen komt.

De toegenomen breedte van de president Kennedylaan in de nieuwe situatie samen met de ook hogere bebouwingshoogte (max. 30 m) langs de zijde van de president Kennedylaan zorgt ervoor dat de normen niet overschreden worden. Andere woningen gaan er op vooruit doordat de nu redelijk dicht op de weg staande hoogbouw van het Nillmij vervangen wordt door een rankere toren.

Tevens heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten doen op de datum 21 juni. Dan voldoen tevens alle woningen aan de bezonningsnorm, die voor deze datum niet van toepassing is. Hierbij geldt dat een aantal woningen in bezonningsuren er op achteruit gaan, maar enkele er ook op vooruit gaan.

Voor de ontwikkelingen op het Verhulstplein is sprake van wijzigingsregels en zal voorafgaand aan het wijzigingsplan een nadere bezonning en windhinder onderzoek plaatsvinden. De ontwikkelaars dienen de studie uit te voeren door een gecertificeerd ingenieursbureau. De architectonische uitwerkingen van de plannen dienen eveneens te voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Ook in de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

De milieuthema's zijn voor de in het plan opgenomen ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden uitvoerig onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan worden deze thema's in hoofdstuk 4.1, 4.4 en 4.5 beschreven. Voor het thema lucht zie ook de beantwoording op de bij deze zienswijze (RA2015.172) bijgesloten vragenlijst (beantwoording van vraag 48).

Ontbrekende onderzoeken

Anders dan bij geluidshinder en luchtkwaliteit is er voor verkeerveiligheid geen "model" om de effecten van een toekomstige ontwikkeling te bepalen. Derhalve moet worden volstaan met een kwalitatieve beoordeling en het bezien van de verkeerseffecten in het licht van (landelijke) richtlijnen ten aanzien van het verkeersaanbod in erfontsluitingswegen. Na de uitwerking van concrete voorstellen voor de herinrichting van wegvakken, kruisingen en de aansluiting van parkeergarage moet een ontwerp in de gemeente altijd worden voorgelegd aan het zogeheten VoorOverleg Verkeerszaken. Daar worden de ontwerpen ook altijd getoetst op de verkeersveiligheid.

Wel heeft de gemeente, gezien de uitkomsten van de informatieavond en de ingebrachte zienswijzen, er voor gekozen om een contra-expertise uit te laten voeren door een extern bureau op de verkeers- en parkeeraspecten van de beoogde planontwikkeling op en bij het Verhulstplein. In dat onderzoek is ook aan het bureau gevraagd om een uitspraak over de mogelijke gevolgen van de planontwikkeling op de verkeersveiligheid.

De contra-expertise Verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Een bomeninventarisatie heeft inmiddels plaats gevonden. Deze inventarisatie zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Er bevinden zich geen monumentale bomen op het Verhulstplein

Voor alle vier wijzigingsbevoegdheden (Verhulstplein 14, 17 en 23) heeft inmiddels een quick scan flora en fauna plaatsgevonden. ***Deze onderzoeken zullen als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.***

Op basis van de ecologische quickscan voor het Verhulstplein 14 en 17 wordt geconcludeerd dat er geen beschermde soorten uit Tabel 1, 2 en 3 van de Flora- en Faunawet verwacht in het projectgebied. Algemene broedvogels worden mogelijk verwacht in rommelhoekjes en tijdelijk braakliggend terrein, wat zal ontstaan gedurende het slopen en nieuw bouwen van het pand.

Op basis van de ecologische quickscan voor het Verhulstplein 23 wordt geconcludeerd dat De volgende beschermde soorten op basis van het biotoop worden verwacht:

- Tabel 1: Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en diverse grondgebonden zoogdieren;
- Tabel 3 IV HR: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis, Baardvleermuis en Gewone grootoorvleermuis;

- Vogels: Gierzwaluw (cat. 2), Koolmees (cat. 5), Pimpelmees (cat. 5), Ekster (cat. 5), Zwarte kraai (cat. 5) en algemene broedvogels;

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is geadviseerd om:
Aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar:

- Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw (waaronder de kelders) om beschermde elementen aan te tonen dan wel uit te sluiten;
- Mogelijke aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen in de te slopen gebouwen (mei t/m juli);

De Wet geluidhinder stelt beperkingen aan de geluidbelasting door zoneringsplichtig wegverkeer. Op grond van de Wet geluidhinder moet bij de projectie van een geluidgevoelig object binnen de zone langs een weg en bij wijzigingen op of aan een weg, de daarvoor geldende grenswaarden in acht worden genomen. Het plan in kwestie maakt de vestiging van geluidgevoelige objecten op het Verhulstplein mogelijk. Daarom is bij het opstellen van het bestemmingsplan nagegaan hoe deze geluidgevoelige objecten zich tot de wettelijke geluidgrenswaarden verhouden. De toename van het verkeer binnen en langs het plangebied, door ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt, wordt daarbij niet als een wijziging op of aan een weg aangemerkt. Overigens is deze toename akoestisch gezien niet relevant. In de bestaande situatie worden over de President Kennedylaan ongeveer 27000 motorvoertuigen per etmaal afgewikkeld. Een toename van deze intensiteit met 4% leidt tot een toename van de geluidbelasting met 0,15 dB toe. Daarbij moet worden bedacht dat een toename van 2 dB nauwelijks met het menselijk gehoor kan worden waargenomen. Het plan leidt daarmee dus niet tot een zodanige toename van de geluidbelasting ter hoogte van omliggende woningen, dat daarmee geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde ontwikkelingen op het Verhulstplein worden in dit bestemmingsplan niet bij recht opgenomen. In deze fase is ervoor gekozen tot het opnemen van een viertal wijzigingsbevoegdheden. Nader onderzoek en eventueel te nemen maatregelen zijn in de wijzigingsregels geborgd.

Plankaart c.q. verbeelding

De beoogde ontwikkelingen op het Verhulstplein worden in dit bestemmingsplan niet bij recht opgenomen. In deze fase is ervoor gekozen tot het opnemen van een viertal wijzigingsbevoegdheden. Aan de huidige (leegstaande) kantoorpanden is wederom de bestemming kantoor toegekend. Voor het “texaco tankstation” is een bestemming bedrijf toegekend. De ontwikkelingen worden middels een viertal wijzigingsbevoegdheden op het Verhulstplein mogelijk gemaakt. Zoals gesteld in de beantwoording op de zienswijze RA2015.168 dient voor de verkeersberekening te worden uitgegaan van de bestaande planologische situatie (functie kantoren en een benzineservicestation) afgezet tegen in dit bestemmingsplan middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte nieuwe planologische ontwikkelingen (functie wonen).

Anders dan reclamant stelt en zoals ook uitgelegd tijdens de informatie avond blijkt uit de plankaart alleen de rode arcering en de nummers (1 t/m 4) van de wijzigingsgebieden. De wijzigingsbevoegdheden waaronder de plint functie worden in artikel 27 van de wijzigingsregels beschreven. ***Gezien de ontstane vragen over dit onderwerp en het feit dat er nog geen concrete invulling voor de plint functie is gevonden, wordt deze tekst uit de wijzigingsregels van het bestemmingsplan en uit het stedenbouwkundig kader verwijderd.*** Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend de functie wonen wordt toegestaan.

2^e Schuytstraat

Met initiatiefnemer en eigenaar heeft overleg plaatsgevonden waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor de gedeeltelijk (in de plint) leegstaande panden. Op de verbeelding (plankaart) en in de regels hebben de panden een woonbestemming gekregen met een functie aanduiding voor garage (ga) op de begane grond. Wonen op de begane grond wordt in dit bestemmingsplan (in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning) niet uitgesloten.

Vragenlijst (beantwoording van de 57 vragen).

Procedure

1. De beantwoording van de vragen naar aanleiding van de concept nota van uitgangspunten zal huis aan huis worden verspreid samen met de definitieve en aangepaste Nota van Uitgangspunten. Deze Nota wordt behandeld in de commissie Ruimte tegelijk met het bestemmingsplan. De definitieve Nota van Uitgangspunten is na vaststelling beschikbaar op www.denhaag.nl. Indien het bestemmingsplan wordt herzien is de nieuwe versie beschikbaar op www.denhaag.nl en in te zien in het Den Haag Informatiecentrum in het atrium van het stadhuis.
2. De ter inzage legging termijn voor het bestemmingsplan is 6 weken en eindigt op 16 juli. Om te voorkomen dat er zienswijzen op het bestemmingsplan komen die behandeld moeten worden in de NVU, is besloten om de informele reactietermijn op het NVU gelijk te trekken met het bestemmingsplan, namelijk tot 16 juli. Zienswijzen op het bestemmingsplan dienen altijd officieel gericht te worden aan de gemeenteraad. Aangezien de reactie op het NVU informeel is, kan deze reactie worden gestuurd via de post of de website duinoord@duinoord.nl. Uiteraard worden zienswijzen die betrekking hebben op de NVU ook daarin behandeld en vice versa. In november/december staat een raadscommissie Ruimte gepland, waarin ingesproken kan worden ten aanzien van het bestemmingsplan Duinoord. U kunt inspreken als belangstellende of een toelichting geven op uw ingediende zienswijze. Als u wilt spreken tijdens een vergadering meldt u zich uiterlijk vier uur voor aanvang van de vergadering bij de griffie. Dat kan telefonisch, per e-mail of via digitaal via Stad in de raad. (<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Stad-in-de-raad.htm>)
3. Het kader voor het Verhulstplein is de afgelopen jaren opgesteld in samenspraak met ontwikkelaars, omwonenden en het wijkberaad Duinoord. Het wijkberaad vertegenwoordigt de bewoners. De gemeente gaat er dan ook van uit dat bewoners in redelijke mate op de hoogte zijn geweest van de plannen. De ter inzage leggingstermijn van het bestemmingsplan is een wettelijke termijn van 6 weken, die door de gemeente wordt gevolgd.

Algemeen

4. Ja
5. Het verslag wordt verzonden met de beantwoording van de reacties en de aangepaste Nota van Uitgangspunten.
6. Het eerdere uitgangspunt van het doortrekken van de ecologische zone is alleen dan mogelijk in dien een zone van minimaal 30 meter langs de president Kennedylaan beschikbaar zou zijn/komen. Dit is niet het geval. (Hierover heeft eerder besluitvorming plaatsgevonden. RIS270661 d.d. 04-03-2014).
7. De huidige, deels hoge, bebouwing is niet slecht voor de biodiversiteit. Wel ontstaat ruimte om de biodiversiteit te verbeteren doordat er meer ruimte door teruglegging van de rooilijn is om de bomenrij langs de president Kennedylaan door te trekken. Daarnaast zal het geheel verharde Verhulstplein vergroend worden. De bomenrijen langs het Verversingskanaal zijn van belang voor onder andere vleermuizen.

8. Ja, de opzet is vanaf het begin geweest om samen met bewoners (afvaardiging vanuit het wijkberaad) vanaf nul te gaan brainstormen over de wensen en mogelijkheden. Dit is ook zo gebeurd.
9. De gemeente heeft antwoord gegeven op de vraag over de bouw mogelijkheden. Het is namelijk funderingstechnisch niet altijd mogelijk om te schroeven. Derhalve kan dit ook niet juridisch worden vastgelegd. Daarbij komt dat de uitvoeringstermijn met schroeven altijd veel langer in beslag neemt. In elk geval dient men bij de aanvraag aan te geven hoe gebouwd wordt en zal de afdeling Bouwfysica dit controleren en mogelijk hieraan eisen kunnen stellen. In overleg met de aannemer zal de bouw methode in een later stadium aldus bekend worden.
10. Ja, dit was in beginsel het uitgangspunt van de gemeente.
11. Dit betekent dat de gemeente geen geld investeert in het bouwplan, maar dat het volledige plan moet worden uitgevoerd ten laste van de ontwikkelaar(s) (inclusief herinrichting plein). Dit is in alle planvorming van de laatste jaren het geval geweest. In 2013 is besloten om vanuit de gemeente toch een financiering te doen van 1,25 miljoen euro in de openbare ruimte om de plannen te kunnen realiseren.
12. Met de ontwikkelaars is een akkoord op hoofdlijnen gesloten. Dit betekent dat o.a. afspraken zijn vastgelegd over de bijdrage van de ontwikkelaars aan het plan, op basis van het gewenste te realiseren programma. Om reden van privacy, en om de positie van de ontwikkelaars en de gemeente op de markt niet te schaden, kunnen deze akkoorden niet openbaar gemaakt worden.
13. Zie beantwoording van vraag 12. De akkoorden zullen in een later fase juridisch worden verankerd in te sluiten overeenkomsten met de ontwikkelaars.
14. Nee, dit is niet onderzocht.
15. In het verleden is hier nooit geld voor geweest, en gezien de getaxeerde marktwaarde van de gebouwen heeft de gemeente nog steeds geen geld om de panden te kunnen onteigenen. Daarnaast is de gemeente ervan overtuigd dat de kwaliteit van het plan voor een nieuw Verhulstplein niet per definitie verbetert indien de gemeente de panden zou onteigenen.
16. Zie beantwoording van vraag 14
17. Onduidelijk is welke zichtlijnen bedoeld worden. In de plantoelichting is niet over zichtlijnen gesproken. Wel over Haagse 'lange lijnen' zoals het Verversingskanaal en de Noordwestelijke Hoofdroute die samen komen bij het Verhulstplein en het daarmee een zeer bijzondere positie in de stad maken. Deze (kruising van) stedelijke structuur is bij vele Hagenaars bekend, met het stedenbouwkundig kader willen we de identiteit van deze plek stedenbouwkundig benadrukken.
18. Hiermee wordt het Verhulstplein nog beter een herkenningspunt in positieve zin in plaats van de huidige laagwaardige uitstraling. Door de kruising van de 'lange lijnen' te verbeteren; door meer ruimte aan het wegprofiel te geven zodat fietspaden en voetpaden en groen (bomenrijen) op ontspannere wijze ingepast kunnen worden en goed begeleid worden door kwalitatieve bebouwingwanden ontstaat er bij voorbijgangers, omwonenden een positiever beeld van deze omgeving.
19. Van verhard parkeerplein moet het een groene hof worden met een hoge mate van kwaliteit die word afgestemd op de woonfunctie en op de huidige en toekomstige gebruikers, waardoor het een duurzame gebruiks- en verblijfsfunctie krijgt. De exacte uitwerking van de inrichting zal worden gemaakt met bewoners en geïnteresseerden uit de buurt.
20. Het document is te vinden op <http://www.monumentenzorgdenhaag.nl/sites/default/files/beschermd-stadsgezicht/toelichting/Toelichting%20gemeentelijk%20beschermd%20stadsgezicht%20Sportlaan-Segbroeklaan%20e.o.pdf>

21. De gewenste typologie voor het Verhulstplein is een samengesteld stedelijk blok, met een harde buitenkant en zachtere binnenkant. Deze stedenbouwkundige formulering is ontstaan op basis van de analyse van de situatie van voor de oorlog, het Wederopbouwplan van Dudok en de wensen van ontwikkelaars en omwonenden. De harde buitenkant en zachte binnenkant slaat vooral op dat aan de Conradkade-zijde en president Kennedylaan-zijde drukke bredere wegen zijn en een straatwand van 30 meter stedenbouwkundig de kruising van deze stedelijke structuren goed benadrukt. De zachte binnenkant is beeldspraak voor het beoogde groene woonhof met minder formele bebouwingwanden. Het stedenbouwkundig kader is in samenspraak met Monumentenzorg opgesteld. Tevens is het vrijwillig voorgelegd aan de Rijkscommissie Erfgoed (RCE) welke hierop positief reageerden. In de Toelichting van het bestemmingsplan staat bij hoofdstuk 5 uitgebreid aangegeven hoe het stedenbouwkundig kader zich verhoudt tot de twee beschermde stadsgezichten:

“Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone.

In het ontwerp van W.M. Dudok was hier een besloten winkelplein gedacht, omgeven door winkels met bovenwoningen, in schaal en architectuur passend in het totaalconcept. Het moest een plaats zijn met functies voor geheel Statenkwartier en Duinoord. Uiteindelijk is hier een geheel andere invulling aan gegeven. In 1955 werd voor dit deel het plan herzien, gebaseerd op het gegeven dat er op dat moment een grotere vraag was naar (rijks-)kantoren voor deze locatie. Mede hierdoor werd de bebouwingshoogte voor de noordzijde van het plein aangepast van zes naar elf bouwlagen en werd het plein omgeven door twee kantoren (Caltexgebouw op de hoek Verhulstplein/Conradkade uit 1957 en aan de andere zijde van het plein het hoofdkantoor van de Nillmij uit 1960-1961). De architectuur verschilt ook van de rest van de wederopbouw zone en is veel zakelijker dan de hoofdzakelijk in gele baksteen uitgevoerde woonhuisarchitectuur. Later heeft op het plein inbreiding (pompstation en Haagwonen) plaatsgevonden met tevens t.o.v. het ontwerp van Dudok afwijkende bebouwing. Daarmee is het Verhulstplein een stedenbouwkundig minder geslaagd onderdeel van de gehele opzet geworden en is in de ogen van monumentenzorg een transformatie om meer samenhang met het totaalconcept van Dudok te krijgen hier dan ook goed mogelijk. De twee kantoren zijn niet kenmerkend voor de maat en schaal van deze wederopbouwstrook (hoewel het in zichzelf wel interessante bouwwerken zijn uit de wederopbouwperiode). Met de herontwikkeling van het Verhulstplein blijft de bijzondere positie, die Dudok aan dit plein toebedacht, behouden. Het blijft een benadrukking van de kruising van grote stedelijke lijnen (Afvoerkanaal en Noordwestelijke hoofdroute (NWHR)), en het blijft een schakel tussen Duinoord en Statenkwartier. Dit doordat nu een meer aaneengesloten stedelijke wand langs het Stadhoudersplantsoen ontstaat waarin de oorspronkelijke gedachte functie van wonen zal worden gerealiseerd. Met de hoogte wordt het gehele plein een stedelijk blok wat nogmaals de schakelfunctie benadrukt (zie kaart stedenbouwkundig kader). Het Verhulstplein blijft de twee groene 'kamers' (het Stadhoudersplantsoen en het Segbroekplantsoen) afsluiten, zoals Dudok het ook ontworpen had. Het wordt geen plek meer in de zin van werklocatie, maar zal met het wonen vooral aansluiting vinden op de woonwijken rondom. In architectuur kan nu het zakelijke beeld van het plein veranderen naar een beeld wat meer aansluit op de vormgeving van de woonflats in de Wederopbouwzone Sportlaan-Segbroekplantsoen. Het beschermde stadsgezicht Sportlaan - Segbroeklaan e.o. bestaat voor een belangrijk deel uit groen, het heeft de groene 'parkway' (Noordwestelijke hoofdroute) min of meer als leitmotif. Ter hoogte van het Verhulstplein wordt de rooilijn bij de herontwikkeling teruggelegd zodat het groene karakter van de 'parkway' hier versterkt kan worden.

Dunkler- & Lübeckstraat in het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord:

*Aan het na-oorlogse deel rond de Dunklerstraat en Lübeckstraat wordt in de toelichting behorend bij de aanwijzing tot Rijksbeschermd stadsgezicht geen aandacht besteed. Alleen op de waarderingskaart (onderdeel van de toelichting) staat aangegeven dat deze bebouwing dateert van na 1940 en afwijkt van het oorspronkelijke stedelijke weefsel. Dit komt doordat in het Wederopbouwplan van Dudok de kaalslag die hier door de aanleg van de Atlantikwal was ontstaan, niet werd opgevuld met een reconstructie van wat er was maar het in een ander vorm is teruggebouwd. Hoewel het de intentie van Dudok was om Duinoord te herstellen met een rand dichte bebouwing (zoals aan het andere deel van de Lübeckstraat), om zo het contrast met zijn leitmotif 'de parkway' (en zijn open strokenverkaveling) te vergroten, is dat ter plaatse van de Dunklerstraat, Obrechtstraat, Lübeckstraat slecht gelukt. Dudok lost de aansluiting tussen de oorspronkelijke bebouwing en de nieuwbouw veelal pragmatisch op. Op veel plekken zijn er daardoor doodlopende of verspringende overgangen tussen de oorspronkelijke bebouwing van Duinoord met gesloten bouwblokken en het nieuwe bouwen in een open structuur van de Wederopbouwzone. Met de herontwikkeling van het Verhulstplein wordt getracht de rand van het 'oude Duinoord' stedenbouwkundig te herstellen door de rooilijnen van Conradkade en Lübeckstraat door te trekken en aan te sluiten op de hoogte van de omringende bebouwing van 'oud Duinoord'." **In de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader zal deze tekst worden opgenomen.***

22. Zie beantwoording bij vragen 16,17 en 20
23. zie beantwoording bij vraag 20, omdat de functie verandert naar wonen kan het beeld tevens veranderen en beter aansluiten op de woonbebouwing van de Wederopbouwstrook, waar het Verhulstplein onderdeel van is.
24. Aangegeven is dat stedenbouwkundig de wens er ligt om deze hoek van Duinoord (die ooit gesloopt is en stedenbouwkundig niet goed is wederopgebouwd) nu beter aan te sluiten op de hoogtes en rooilijnen van het vooroorlogse Duinoord, ook in architectuur kan meer aansluiting gezocht worden. De recente nieuwbouw van de school 'de Poort, aan de 2de Sweelinckstraat, is hiervan een goed voorbeeld.
25. In het Stedenbouwkundige kader is hierover op pagina 23 tekst opgenomen. Over de bouwhoogte is genoeg terug te vinden in de NVU en het stedenbouwkundige kader. Voor het overige is een kort kader meegegeven. Nadere uitwerking hiervan wordt in overleg met de Welstands- en Monumentencommissie bepaald.
26. Per abuis wordt bedoeld de seniorenflat aan het Verhulstplein/ Lübeckstraat. Het doel van de tekst is echter aan te geven dat de uitstraling van de met hekwerken afgescheiden parkeerplaats onder de seniorenflat niet bijdraagt aan een prettig verblijfsklimaat op het Verhulstplein. **De tekst in het stedenbouwkundig kader zal worden aangepast.**
27. Uit onze stedenbouwkundige en historische analyse volgt de keuze om hiervoor te kiezen. Om zo het 'oude Duinoord' aan te helen wanneer er sprake is van nieuwbouw ontwikkelingen zoals bij de Poort aan de 2de Sweelinckstraat en de M.M.Boldingschool bij de Dunklerstraat en Lübeckstraat. Met de strakkere gesloten typologie wordt eigenlijk het vooroorlogse traditionele gesloten bouwblok bedoeld, zoals dat veelal voorkomt in Duinoord. Dit als contrast tot de lossere open strokenverkaveling van de Wederopbouw. Dit is afgestemd met omwonenden en ook met de scholen. Met deze NVU en het bestemmingsplan word hierover een besluit genomen.
28. In de wijzigingsregels van het bestemmingsplan worden geen winkelfuncties toegestaan. Op de begane grond zijn in de wijzigingsregels dienstverlening, bedrijven in de categorie A en B en maatschappelijk functies mogelijk gemaakt. Hiermee wordt wonen op de begane grond niet uitgesloten.

Een functie in de plint kan ten goede komen aan het verlevendigen van bijvoorbeeld het groene binnenhof of juist op de hoeken van de straten Conradkade-pres.Kennedylaan-2de Sweelinckstraat. ***Gezien de ontstane vragen over dit onderwerp en het feit dat er nog geen concrete invulling voor een plint functie is gevonden, wordt deze tekst uit de wijzigingsregels van het bestemmingsplan en uit het stedenbouwkundig kader geschrapt.*** Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend de functie wonen wordt toegestaan.

29. Met de woningdichtheid wordt het aantal woningen per hectare bedoeld. Hierover staat niets vermeld in de NVU en/of de SBK. De woningdichtheid ligt op ca. 200 won/ha. Er is over woningdichtheden als apart thema in Den Haag en voor dit gebied geen besluitvorming geweest. Indirect wordt wel met vaststelling van NVU en bestemmingsplan een besluit over woningdichtheid in dit gebied genomen.

Nieuwbouw wooneenheden

30. Wat betreft de doelgroepen, wordt gedacht aan gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens en expats. Ervaring van de gemeente met binnenstedelijke herontwikkelingen is dat de meeste gegadigden voor woningen uit de wijk komen. ***In de Nota van uitgangspunten zal dit worden toegelicht.***
31. Dit is geen moeten maar een maximum dat gesteld wordt. Wel is het zo dat Den Haag de afgelopen tijd groeit qua inwoners. Dat betekent een aanzienlijke druk op de bestaande koopwoningenmarkt en huurvoorraad. Uitbreiding van de Haagse woningvoorraad geeft dan ook ontspanning en minder hoge prijsstijgingen en of wachttijden. In deze fase van planvorming wordt gesproken over 400 wooneenheden. Dit kunnen er minder worden in het verdere verloop van de ontwikkeling. Indien de woningen groter worden gemaakt en de bebouwing en woningplattegronden exact worden uitgewerkt kan het zo zijn dat de gehele ontwikkeling minder woningen behelst.
32. Ja
33. In het kader van het nieuwe bouwbesluit moet zo duurzaam mogelijk worden gebouwd, dat de verwachting is dat een termijn van 50 jaar eenvoudig kan worden overschreden.
34. De gemeente heeft inderdaad lange en korte termijn bevolkingsprognoses. Beide wijzen uit dat de stad blijft groeien, wat goed aansluit op de landelijke 'trek naar de stad'. Deze trend wordt veroorzaakt doordat mensen grote steden zien als plaats waar men goede opleidingen kan krijgen, en goed werk en prettig kan wonen. Als er gedifferentieerd en flexibel wordt gebouwd, kan er sprake zijn van doorstroming respectievelijk aanpassing van woningen naar verloop van tijd en behoefte.
35. Het Verhulstplein zelf is en blijft eigendom van de gemeente en zal dan ook door de gemeente worden beheerd. In de nadere uitwerking zal de mogelijkheid van medebeheer worden onderzocht.

Torens

36. Voor heel de Internationale zone (dus ook het Verhulstplein) geldt een maximale bouwhoogte van 50 meter zoals vastgesteld in de NVU en Gebiedsvisie Internationale zone en de Agenda voor Haagse Verdichting (2009). Weliswaar moet dit wel stedenbouwkundig goed inpasbaar zijn. Dit beleid wordt nu verwerkt in de NVU en het bestemmingsplan. De gemeente staat slechts op 2 punten van het Verhulstplein bebouwing in de vorm van 50 meter hoge torens toe. Voor het overige hebben de ontwikkelaars de verplichting om lager te bouwen namelijk deels max. 20 meter en deels max. 30 meter.

37. Vooralsnog voorzien de schetsontwerpen van de architecten en ontwikkelaars in een gebouw op de hoek president Kennedylaan/2e Sweelinckstraat van circa 32 * 30 meter. Het gebouw op de hoek president Kennedy laan/Conrad kade is circa 30 * 17 meter. Beide sluiten aan op het Stedenbouwkundig Kader. ***De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding in het stedenbouwkundig kader waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan).***
38. De gemeente heeft n.a.v. gesprekken met de werkgroep geen aanleiding gezien om de 50 meter niet toe te staan, hoewel zij zich realiseert dat 50 meter gevoelig ligt. Benadrukt moet echter worden dat het huidige gebouw al 43 meter hoog is. Er wordt dus gesproken over 7 meter meer, met een slanker profiel en een aantrekkelijkere architectonische vormgeving.
39. Het is evident dat dit zal veranderen, aangezien er nu een leeg kantoorgebouw staat. Echter toen de kantoren in werking waren was dit ook al het geval. Hier valt helaas niets aan te veranderen. In het ontwerp van de bebouwing zal hier waar mogelijk rekening mee worden gehouden.
40. Het staat een ieder vrij om te zijner tijd een planschadeclaim in te dienen.
41. De stedenbouwkundige enveloppen zijn vooralsnog globaal bekeken op het bezonningseffect; de architectonische uitwerkingen dienen te voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. De ontwikkelaars dienen de studie uit te laten voeren door een gecertificeerd ingenieursbureau.

Eigendom

42. Ja, voor de planontwikkeling dient de ontwikkelaar grond van de gemeente te kopen, dit betreft de grond onder het benzinepompstation en een klein deel openbare ruimte. De herinrichting van het Verhulstplein zelf (het huidige parkeerterrein) vindt op gemeentegrond plaats.
43. Nee, maar de strekking is bekend. Eigenaren krijgen kantoren niet meer verhuurd en hebben het initiatief tot sloop en nieuwbouw woningen genomen. De panden en de grond zijn echter door de gemeente marktconform bekeken en bepaald.

Verkeer/parkeren

44. Het verkeersaanbod op en rond het Verhulstplein verandert ten gevolge van de planontwikkeling (o.a. het transformeren van kantoren naar woningen). De gemeente heeft, gezien de uitkomsten van de informatieavond en ingebrachte zienswijzen, ervoor gekozen om een contra-expertise uit te laten voeren door een extern bureau op de verkeers- en parkeeraspecten van de beoogde planontwikkeling op en bij het Verhulstplein. In de beantwoording van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens zoals deze door het externe bureau zijn bepaald. Eén van deze factoren is het aantal ritten dat wordt gegenereerd door de nieuwe bewoners. Dit is uit te drukken in “het aantal ritten per woning per etmaal”. Voor de verkeersberekening dient te worden uitgegaan van de bestaande planologische situatie (functie kantoren en een benzineservicestation) afgezet tegen in dit bestemmingsplan middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk gemaakte nieuwe planologische ontwikkelingen (functie wonen). Voor de planontwikkeling is uitgegaan van ca. 400 appartementen. Voor de woningen is gerekend met een ritproductie van 5 ritten/woning per etmaal op basis van de landelijke richtlijnen van het CROW (woningen “Stedelijk/buiten centrum met hoge dichtheid” > 2,8 ritten/woning). Derhalve is voor de nieuwe appartementen uitgegaan van een ritproductie van ca. 2000 ritten per etmaal. Daar staat tegenover dat er in de oude situatie verkeer van en naar de kantoren reed. Op grond van de oppervlakte van deze kantoren en het aantal parkeerplaatsen mag worden aangenomen dat er globaal 450 ritten per etmaal plaatsvonden, zodat de toename door de planontwikkeling per saldo ca. 1500 ritten per etmaal bedraagt. Naar verwachting zal het grootste deel (ca.55%) van deze extra ritten worden afgewikkeld via de Pres.

Kennedylaan die immers een snelle en directe verbinding heeft met andere stedelijke of regionale hoofdwegen. Daarnaast zal het extra verkeer zich verdelen over de verschillende mogelijke routes zoals de Lübeckstraat, de 2e Sweelinckstraat of het Stadhoudersplantsoen. Indien het tankstation te zijner tijd wordt opgeheven zullen nog eens een groot aantal ritten per etmaal op en rond het Verhulstplein wegvallen.

45. Het Verhulstplein ligt in Duinoord wat bestaat uit de buurten 42: Stadhoudersplantsoen en 43: Sweelinckplein e.o., dat telt in 2015 een kleine 4.000 woningen.
46. In het plan is uitgaan van het parkeren op eigen terrein door de bewoners van de te nieuw te realiseren appartementen. Het parkeren langs de te handhaven wegvakken blijft mogelijk. Bezoekers van de verschillende al aanwezige functies in het gebied kunnen net als nu, op de openbare weg parkeren.
47. In het kader van de NVU zijn er voor de omliggende wegvakken, zoals het Stadhoudersplantsoen, geen verkeersmaatregelen voorgesteld zoals het opheffen van eenrichtingsverkeer. Wel kan in de verdere uitwerking, in samenspraak met bewoners, onderzocht worden of juist het instellen van eenrichtingsverkeer in sommige straten een gewenst effect kan hebben.
48. De gevolgen voor luchtkwaliteit is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. In paragraaf 4.1.1 Natura-2000 gebieden en in paragraaf 4.1.2 Vormvrije m.e.r. wordt op het aspect luchtkwaliteit ingegaan hieronder wordt een korte samenvatting gegeven.

Door de voorgestelde functie wijziging van de bestemming kantoren naar wonen mag worden verwacht dat er meer autoritten per etmaal van en naar het gebied plaats vinden. Hierbij is per saldo uitgegaan van een maximale toename van ca. 1500 ritten per etmaal. Het verkeer verdunt snel en er is sprake van een geringe toename, door ook de President Kennedylaan niet aan te wijzen als toekomstig ontsluitingsgebied waardoor er sprake is van een groter verspreidingsgebied (over de President Kennedylaan, 2e Sweelinckstraat/2e Schuytstraat, Conradkade, Van Boetzelaarlaan, Houtrustweg, Sportlaan en Segbroeklaan).

Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Het bestemmingsplan Duinoord betreft een overwegend conserverend plan. Op grond van een aantal wijzigingsbevoegdheden is een maximale woningbouw toevoeging mogelijk van circa 500 woningen en ligt hiermee ruimschoots onder de 3%-grens.

T.a.v. de 2% toename van het verkeersaanbod op de Pres. Kennedylaan is er een beperkte invloed van het verkeer op het fijnstof (grootste deel is “achtergrondvervuiling”) en is de absolute toename van de fijn stof-uitstoot veel minder dan 2%. Het jaargemiddelde fijnstof (PM₁₀) blijft volgens de landelijk te hanteren Monitoringstool overigens op alle onderzochte jaren (2011, 2015 en 2020) op alle toetspunten (ook de President Kennedylaan) ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ (RIS 273745).
49. Dat is mogelijk, maar nog niet zeker. Hiervoor dienen t.z.t. grondboringen uitgevoerd te worden.

50. Er was een overleg ingepland om nogmaals uitleg te geven aan omwonenden (verenigd in de groep “bezorgde omwonenden Verhulstplein”). Uiteindelijk is deze bijeenkomst niet doorgegaan omdat slechts 1 bezorgde omwonende zich had aangemeld. In het kader van de NVU is er slechts één ingreep voorzien die effecten heeft voor de te rijden routes door het bestemmingsverkeer vanaf en naar de omgeving van het Verhulstplein, namelijk de afsluiting van het Verhulstplein vanaf de Pres. Kennedylaan. De planontwikkeling op zich heeft gevolgen voor de hoeveelheid verkeer naar en vanaf het Verhulstplein (zie ook beantwoording bij vraag 44). Door de bouw van parkeergarages wordt dit nieuwe verkeer geconcentreerd op enkele wegvakken en wordt zoekverkeer en rondrijden voorkomen. De NVU (en het bestemmingsplan) laat ruimte om naderhand met maatwerk ten aanzien van het parkeren en/of verkeersmaatregelen te anticiperen op mogelijke problemen.
51. De mogelijkheid bestaat om een Kiss and Ride strook in te richten aan de Conradkade. Dit is de meest voor de hand liggende plaats, gezien de ligging ten opzichte van de entree van het kinderdagverblijf. Dit kan op een later moment met een verkeersbesluit worden ingesteld op basis van de daadwerkelijke behoefte qua aantal plaatsen. Daarbij moet worden opgemerkt dat een Kiss and Ride strook geen garantie is dat de betreffende ouders daar ook allemaal gebruik van maken. Op grond van nu bekende informatie over het dagverblijf qua oppervlak en aantal kinderen mag op grond van de landelijke richtlijnen (CROW) verwacht worden dat het dagverblijf als geheel ca 100 autoritten per etmaal genereert.

School

52. Deze Mavo is momenteel gevestigd aan de Populierstraat. Beide scholen behoren tot de Lucas stichting. De nieuwe dependance van de Populier (mavo) bevindt zich op een voor hen acceptabele (loop-/fiets-) afstand tot de hoofdvestiging. Ter plekke van de Populierstraat zijn de faciliteiten toe aan vernieuwing. Ook kan men niet meer uitbreiden maar men heeft wel voldoende aanmeldingen om te groeien.
53. Vanaf januari 2014 zijn de plannen voor de nieuwbouw 5 keer door het schoolbestuur en/of de gemeente met de buurt besproken.
54. De huidige basisschool heeft een goothoogte van 8,5 m en een nokhoogte van 10 m. Bij nieuwbouw mag men tot maximaal 15 meter bouwen om nog de aansluiting te houden met de hoogte van ‘oud Duinoord’.
55. Naar hun aard horen scholen thuis in woonwijken. In dichtbevolkte stadsdelen als Scheveningen en Segbroek zijn meer scholen aanwezig dan in minder dichtbevolkte stadsdelen en over het algemeen ontstaan er clusters van scholen op goed bereikbare plaatsen. Daarnaast betreffen het scholen die voorzien in scholing voor verschillende leeftijden en niveaus.
56. Zie beantwoording bij vraag 51 en 54.
57. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw ligt naar verwachting binnenkort ter inzage. Dan kunnen omwonenden zienswijzen indienen.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond voor wat betreft:

- *De in de algemene afwijkingsregels opgenomen bepaling (artikel 26 lid 1 onder b) voor goot- en bouwhoogten van 10% te beperken tot maximaal 2 meter.*
- *De wijzigingsregels (artikel 27 leden 1 t/m 4) waarin een bepaling wordt opgenomen voor ondergronds/half verdiept parkeren.*

Artikel 27 leden 1 en 2

d. parkeervoorzieningen dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);

Artikel 27 leden 3 en 4

d. parkeervoorzieningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bouwvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);

- *Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De contra-expertise Verkeer wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De bomeninventarisatie wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan*
- *De quickscans flora en fauna worden als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *De mogelijkheid van een plint functie wordt verwijderd uit de wijzigingsregels (artikel 27 leden 1 t/m 4) van het bestemmingsplan en in het stedenbouwkundig kader.*
- *De terminologie van 'een hoogte accent' en verbeelding waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een " * " (ster) en verklaring 'hoogteaccent' op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Zienswijzen Ra2015.173 t/m Ra2015.184 zijn gelijkloidend aan zienswijze Ra2015.172. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze Ra2015.172

26. Ra 2015.185 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Verwijzend naar mijn brief ddo 14 juli 2015 nog het volgende:

Op 11 juni 2015 heeft de gemeente Den Haag een informatiebijeenkomst gehouden in de Maranathakerk (Duinoord) over het ontwerpbestemmingsplan Duinoord en het VERHULSTPLEIN.

Ik heb uw antwoordbrief daarover ontvangen, welke bij de Griffie als raadsadres is geregistreerd (RAAD/2015.185).

Voordat de Gemeenteraad in zijn vergadering van 17 september 2015 een formeel besluit gaat nemen en ik na 17 september 2015 uw nader bericht zal ontvangen wil ik nog een nader commentaar aan de Gemeenteraad zenden met mijn (deze) brief en wel het volgende over het parkeren in de omgeving en met name met betrekking tot zogenaamd "dubbel parkeren door motorvoertuigen" in de straat STADHOUDERSPLANTSOEN. Er schijnen plannen te zijn om aan beide zijden van het Stadhoudersplantsoen het parkeren toe te staan. Ik heb geconstateerd dat zulks VOLLEDIGE waanzin is. Er kan in zulk een geval geen enkele auto tussen de geparkeerde voertuigen doorrijden, van welke richting die ook komt.

Ook eenrichtingsverkeer, vanaf welke richting het zou komen, is zéér onwenselijk. Thans is in de straat, bijvoorbeeld vanaf de Valeriusstraat, gelukkig, officieel eenrichtingsverkeer!

Helaas ben ik een van de vele ouderen, die een "oen" is wat betreft omgaan met computers. Ik zal dan ook graag eventueel antwoord uwerzijds per normale post ontvangen.”

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

Waarschijnlijk wordt gerefereerd aan een verkenning van de mogelijkheden voor het parkeren op de openbare weg. Daarin is bezien of het ruimtelijk mogelijk is om extra parkeergelegenheid in te passen. Op het deel van het Stadhoudersplantsoen tussen de Pres. Kennedylaan en de 2e Sweelinckstraat lijkt dat mogelijk. Indien er een concreet voorstel komt dan wordt dit gebaseerd op de standaard maatvoering voor parkeerstroken en een rijbaan met verkeer in twee richtingen. Vooralsnog zijn er echter geen voorstellen voor een dergelijke aanpassing. De planuitwerking moet immers eerst uitwijzen of er een noodzaak is voor het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen langs de openbare weg en/of dat er om andere reden (zoals de inrit van een garage) een aanpassing van de weg nodig is.

Voordat het bestemmingsplan en uw ingediende zienswijze met de beantwoording hierop in de commissie Ruimte en in gemeenteraad wordt behandeld ontvangt u per post een brief. In deze brief wordt aangegeven waar u de betreffende stukken kunt vinden op internet en wordt u de mogelijkheid geboden om in te spreken. Vanwege kosten- en milieuoverwegingen worden er geen stukken op papier verzonden. In dezelfde brief zijn ook de contactpersonen en telefoonnummers vermeld waar u desgewenst de stukken op papier kunt opvragen. Het bestemmingsplan op papier inzien kan bij het Den Haag Informatiecentrum, Spui 70 (zoals ook eerder vermeld in de publicaties).

Voor het overige is de zienswijze gelijklopend aan zienswijze Ra.2015.172. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze Ra2015.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de aanvullende reactie op zienswijze Ra2015.172 ongegrond.

27. Ra 2015.186 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“I am writing to strongly object against the recent decision and change to building plans in Duinoord area that prevents home owners from building above the roof line.

When i bought my apartment in 2013, i did so with the explicit intention to build above the roofline after starting a family which is underway now. This was discussed and proposed to me by the makelaar as a key selling point

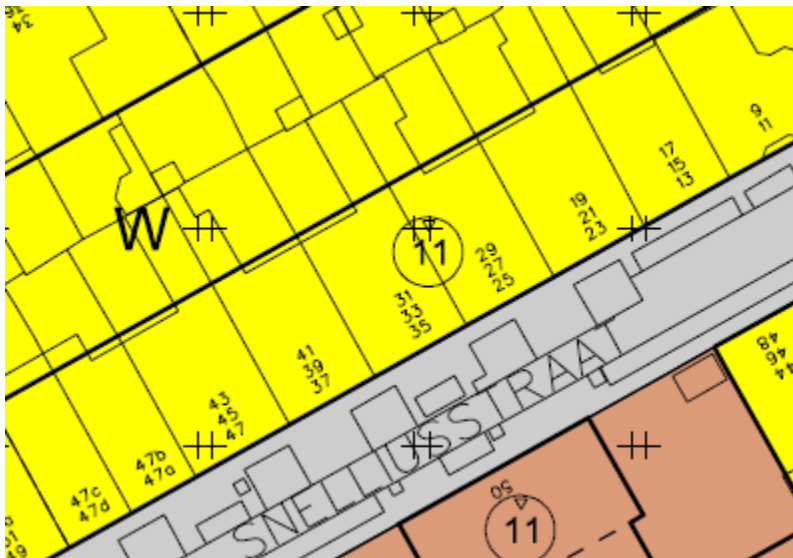
If this decision is not overturned you will leave me no option but to seek significant compensation for loss of real estate value that would come from a forth floor extension.”

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

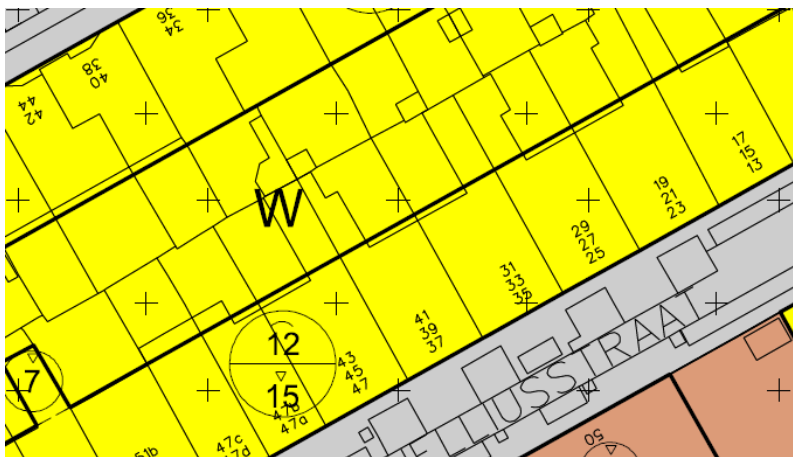
Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan 1981 is bij het bepalen de daadwerkelijke hoogte van gebouwen gebruik gemaakt van stereokartering met behulp van luchtfoto's. Op deze wijze zijn de feitelijke bouwhoogten opgenomen op de verbeelding (plankaart) afgerond in hele meters.

In het vigerende bestemmingsplan Duinoord werd een methode gehanteerd om de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing in combinatie met het aantal bouwlagen te kunnen berekenen. Deze methode vertaalde zich in een formule die per bebouwingscategorie resulteerde in de maximaal toegestane bouwhoogte. Het stedenbouwkundig en planologisch beleid van destijds is tevens geïmplementeerd in deze bebouwingscategorieën waardoor soms extra bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk werden gemaakt. De basis voor de berekening van de planologische bouwhoogtes is de tabel I en II, welke onderdeel uit maakt van de regels uit voornoemd bestemmingsplan. De tabel definieert minimale verdiepingshoogtes per het op de plankkaart toegestane aantal bouwlagen.

In het opgestelde bestemmingsplan wordt, conform de methodiek van alle Haagse bestemmingsplannen, de maatvoering van de planologische bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven in afgeronde meters. Het maximaal aantal bouwlagen en de minimale verdiepingshoogte wordt daarbij niet meer nader geregeld. Om de oude planologische rechten te borgen in het nieuwe bestemmingsplan, zijn de vigerende bouwhoogtes opnieuw geïnventariseerd, aangepast en vertaald naar afgeronde meters. In paragraaf 5.2 in de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader toegelicht. ***De bouwhoogte op de verbeelding ter plaatse van de Snelliusstraat 17 wordt aangepast.*** Dit geldt ook voor een aantal andere panden waar dezelfde systematiek is gevolgd, maar waarbij door de eigenaren/bewoners geen zienswijzen zijn ingediend. In die gevallen zijn de hoogtes ambtshalve aangepast.



Uitsnede plankaart perceel Snelliusstraat 17 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Snelliusstraat 17 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

28. Ra 2015.187 De Haagse Scholen, Stichting voor primair en speciaal openbaar onderwijs
De volgende zienswijze is geciteerd:

“Wij hebben kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Duinoord en deze beschouwd met betrekking tot de toekomstplannen De Galvanischool in de Galvanistraat 43 te Den Haag. Met deze brief willen wij een zienswijze indienen waarmee wij hopen dat het bestemmingsplan nog kan worden aangepast, zodat wij onze toekomstplannen met betrekking tot de uitbreiding op deze school kunnen realiseren.

Hieronder motiveren wij onze zienswijze.

Motivatie

Reeds in 2013 zijn wij gestart met planvorming voor deze locatie daar het gebouw dateert uit 1915 en er een plan voor renovatie moet komen. Tevens bestond toen al het inzicht dat de school wachtlijsten heeft voor kinderen vanuit de buurt.

In 2014 is er een massa studie gedaan door de Architecten Combinatie om te kijken of uitbreiding op het dak van het gebouw mogelijk is. Dit is destijds informeel voorgelegd aan de inspecteur.

De bezonningstudie liet zien dat, onder voorwaarden, een uitbreiding op het dak mogelijk is en daardoor een beperkte groei van de school van 13 naar 17 groepen mogelijk is.

Tevens bevestigen de afgelopen oktobertellingen dat de school groeit en de vraag vanuit de buurt neemt nog steeds toe. De ontstane groei lossen we nu tijdelijk op door het plaatsen van een extra unit op het schoolplein in aansluiting op de uitbreiding en renovatieplannen die gepland staan voor 2017-2018.

Om in onze gewenste uitbreiding te kunnen voorzien moet de dakhoogte van de school overal, binnen 1 m vanaf de huidige gevelgrenzen, naar 15 m kunnen.

Voor de bezonning zou dit geen probleem opleveren. Ook heeft een constructief onderzoek uitgewezen dat een extra volume op het huidige dak geen probleem is voor de fundering mits deze middels een lichte bouwconstructie wordt gerealiseerd.

Inmiddels zijn wij een architectenselectie gestart om vorm te geven aan onze renovatie en uitbreidingsplannen. De architect wordt in September 2015 bekend en kunnen we het plan gaan uitwerken. Helaas constateren wij nu dat in het ontwerp bestemmingsplan een beperking in de bouwhoogte wordt aangehouden van 12 en 11 meter op de gedeelten waar wij de uitbreiding willen realiseren.

In de bijlage vindt u de massastudie zoals we die eerder aan de inspecteur hadden voorgelegd. Tevens de rapportage over het constructief onderzoek.

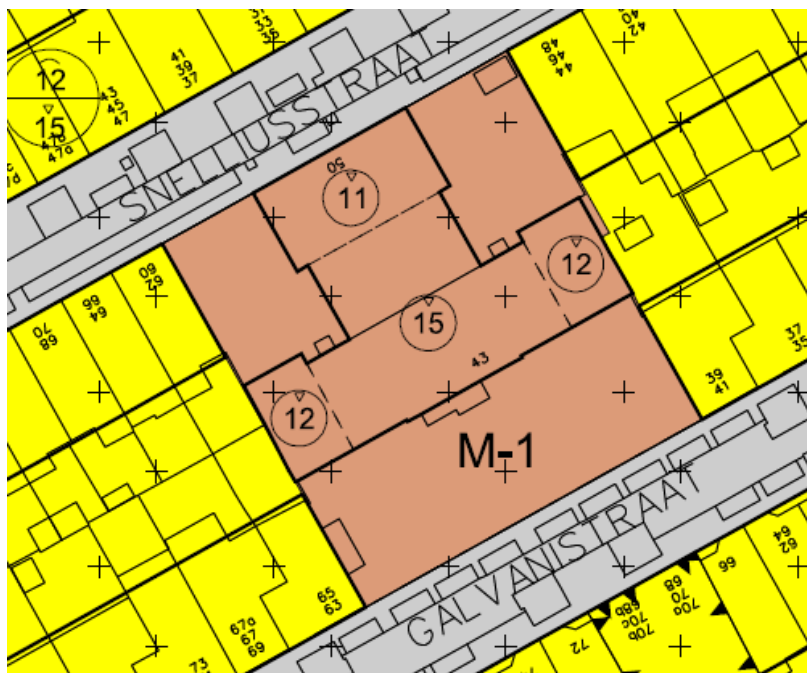
Resumé zienswijze

Bij deze verzoeken wij de Raad het bestemmingsplan Duinoord aan te passen met ter plaatse van de Galvanischool, Galvanistraat 43, een toegestane dakhoogte (plat dak) van 15m waardoor wij een uitbreiding voor 4 groepen kunnen realiseren.

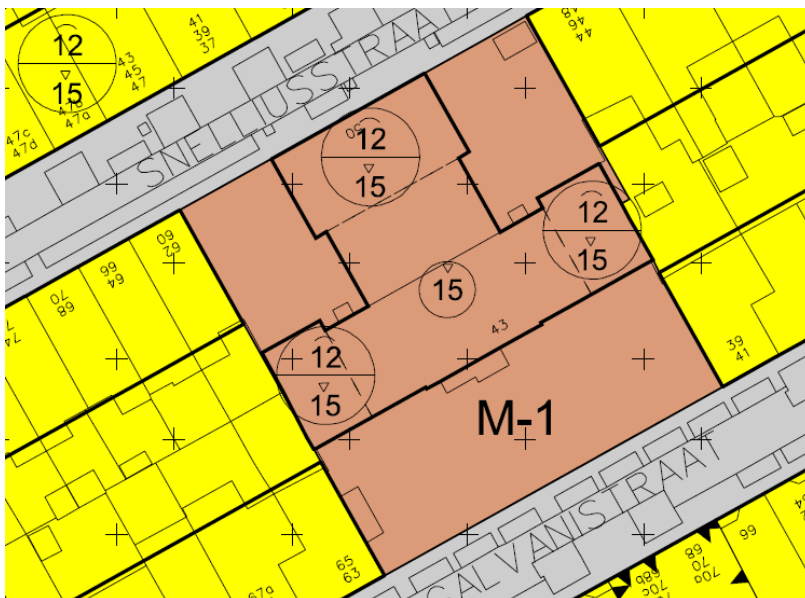
Wij hopen dat de Raad zijn medewerking kan en wil verlenen om de toekomstplannen van de Galvanischool te kunnen realiseren.”

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

Het maatschappelijk belang van deze functie staat vast. Tevens beoordelen we de inpassing stedenbouwkundig positief en zorgt het voorgenomen plan niet voor beperking van het gebruik of kwaliteit van de belendende percelen. Tevens wordt de hoogteregeling zo gelijkgetrokken met de geldende hoogtes voor naastliggende bouwvlakken. ***De goot- en bouwhoogte op de verbeelding (plankaart) zal ter plaatse van de Galvanistraat 43 worden aangepast.*** Hiermee kan het voorgenomen plan binnen het nieuwe bestemmingsplan worden gerealiseerd.



Uitsnede plankaart perceel Galvanistraat 43 (ontwerp bestemmingsplan)



Uitsnede plankaart perceel Galvanistraat 43 (aanpassing ontwerp bestemmingsplan)

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond.

29. Ra 2015.188 Reclamant
De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij doe ik u mijn zienswijze toekomen met betrekking tot het bestemmingsplan Duinoord, zoals dat cf. art. 3.8 van de Wet R.O. tot en met 16 juli a.s. ter visie ligt.

Met genoegen zie ik dat er perspectief komt voor het Verhulstplein en omgeving, de huidige situatie is een verlopen toestand en ik hoop op verbetering. Maar evengoed heb ik met betrekking tot het bestemmingsplan en de Nota van Uitgangspunten een aantal bezwaren.

Deze betreffen de procedure, de uitgangspunten en de hoogteaccenten.

1. Procedure bestemmingsplan en uitgangspunten: **onbehoorlijk bestuur**

De Nota van Uitgangspunten wordt gepresenteerd als een Nota waarover vrijelijk gediscussieerd kan worden en opmerkingen worden door de gemeente gaarne ingewacht. Dit blijkt uit de brief van 28 mei 2015, behandeld door Babette Peperkamp (huis aan huis bezorgd) en zo werd dit gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomst op 11 juni in de Maranathakerk. Ik citeer uit genoemde brief:

"Het college van burgemeester en wethouders heeft de concept nota van uitgangspunten vrijgegeven voor reactie (zie website ..). Daarnaast is ook het bestemmingsplan Duinoord (DuinoordI), waar het Verhulstplein en omstreken in is opgenomen, vrijgegeven voor inspraak. "

Intussen ligt het bestemmingsplan volgens de formele procedure ter visie en zijn de uitgangspunten daarin verwerkt! Als de wijzigingsprocedures t.z.t. worden ingezet liggen deze uitgangspunten dus vast. Van een open discussie kan derhalve geen sprake zijn. Dit wel voor te spiegelen vind ik onjuist en vind ik onbehoorlijk bestuur jegens de omwonenden.

2. Uitgangspunten: **geen visie**

De Nota van Uitgangspunten en dat wat daarvan in het bestemmingsplan is opgenomen somt een grote hoeveelheid op van elementen in de stad en het nauwere gebied rondom het Verhulstplein. Teleurstellend is dat er geen visionair stedenbouwkundige aan te pas is gekomen om een overhervende visie te formuleren. Het geheel is nu zodoende niet meer dan de som der delen. De uitgangspunten lijken mij los te staan van al die elementen die genoemd zijn en bepaald te worden door de door de projectontwikkelaars gewenste vloeroppervlakte van de te bouwen woonblokken.

Ik zal een idee geven van wat ik met een visie bedoel.

Het Verhulstplein heeft zijn positie in de stad met de er langs lopende "rode en groene" lijnen, een mooi gegeven. Het Verhulstplein zelf ligt tussen het groen van de Haagse Beek en de hoek van het nieuwe/oude Duinoord aan de Zuidelijke entree van de Internationale zone.

Deze gegevens gecombineerd leiden mij tot de verbeelding van het Verhulstplein als een tafellaken dat aan één punt opgetild wordt, die punt zijnde de hoek van de huidige mozaiekgevel. Vanaf de Haagse Beek en het oude Duinoord gezien loopt in dit beeld de bebouwing harmonisch op naar de top aan de Conradkade/Kennedylaan.

Dit beeld moet leidend zijn voor de bepaling van de toegestane bouwhoogtes: 50 meter op de hoek en dan aflopend (30 -20) naar de 2e Sweelinckstraat.

3. Hoogteaccenten algemeen: **begrenzing ontbreekt**

De sterretjes op de detailkaart hebben niet meer als omschrijving dan "hoogte accent (max. 50 m) ". In de regels bij het bestemmingsplan heb ik tevergeefs gezocht naar een begrenzing van dit accent. Een accent is immers een nadruk ten opzichte van de omgeving. In de regels dient dan ook opgenomen te worden tot welke maat (in % van het bouwblok of in m2) de hogere bouwhoogte is toegestaan. Zoals het er nu staat kan voor het hele bouwblok waar een ster in staat de hogere bouwhoogte niet geweigerd worden. Zonder een objectieve begrenzing rest er een semantische discussie over wat 'accent' is. Dit dient voorkomen te worden in de (vervolg)procedures die ongetwijfeld nog zullen volgen.

4. Hoogteaccent Conradkade/Kennedylaan: **begrenzen (en spiegelen)**

Hiervoor geldt het onder punt 3 vermelde. Zonder begrenzing kan het hele gebouw dat in wijzigingsdeel 3 zit tot 50 meter worden opgetrokken. Om het accent een hoektoren te laten zijn dient het accent begrensd te worden.

Terzijde merk ik op dat voor een poortfunctie vanaf de Houtrustbrug naar de Internationale zone er eveneens een 'hoogteaccent' aan de zeezijde van de Pres. Kennedylaan mogelijk gemaakt dient te worden.

5. Hoogteaccent Kennedylaan/2e Sweelinckstraat: **laten vervallen**

Het hoogteaccent van 50 meter op de hoek met de Conradkade is in de verbeelding als markering van het gebied van de Internationale zone duidelijk op zijn plaats. Er is echter geen sprake van een noodzakelijke symmetrie voor het Verhulstplein vanaf de Kennedylaan.

De fout van 1955 (van 5 naar 11 bouwlagen) dient niet te worden herhaald, maar moet worden gecorrigeerd. Uit de onderbouwde visie onder punt 3 volgt dat dit hoogteaccent niet in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen moet worden.

Geen hoge wand tegen het plantsoen van de Haagse Beek aan! Terug naar Dudok!

Ik reken er op dat u deze zienswijze serieus neemt en de verbeteringen die ik voorstel t.o.v. het plan wilt meenemen."

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

Procedure bestemmingsplan en uitgangspunten

In de afgelopen jaren heeft de gemeente, samen met de ontwikkelaar en een afvaardiging van de bewonersverenigingen Duinoord en Statenkwartier gewerkt aan het opstellen van de kaders voor planontwikkeling. Deze zijn vertaald naar de Nota van Uitgangspunten en het stedenbouwkundig kader.

De Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan zijn gedurende een periode van zes weken in conceptvorm vrij gegeven voor inspraak. Na afloop van deze inspraakperiode en voorafgaande aan de vaststelling van betreffende stukken is beoordeeld of de ingebrachte reacties hebben geleid tot aanpassing van de Nota van Uitgangspunten en het bestemmingsplan. De inspraak periode van zes weken voor het bestemmingsplan volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is een wettelijke termijn. De inspraak op de Nota van Uitgangspunten is niet wettelijk geregeld. Er is voor gekozen om deze ook voor inspraak vrij te geven waarbij voor de termijnen aansluiting is gezocht met het ontwerp bestemmingsplan.

Uitgangspunten

Voor de visie verwijzen we naar het stedenbouwkundig kader wat de visie op deze plek verwoordt. In het stedenbouwkundig kader en nota van uitgangspunten staat precies omschreven wat de motivering is om deze bouwhoogten en massavolumes te realiseren. De visie in de zienswijze gaat uit van een hele simpele analyse van de stedenbouwkundige context. Deze bestaat uit meerdere lagen, waarbij naast stedenbouwkundig ook planologisch, maar zeker ook cultuurhistorische overwegingen een grote rol spelen. In de zienswijze stelt men voor om te komen tot één hoogteaccent op de hoek bij de Houtrustbrug. Er is echter ook sprake van een bestaande hoogtemarkering van het einde van het Stadhoudersplantsoen.

Deze wordt met het stedenbouwkundig kader ranker en sierlijker dan de huidige brede en hoge schijf van het Nillmij-gebouw. Beide hoogtemarkeringen met bebouwing tot 50 meter liggen langs de belangrijke en brede lijn van de Noordwestelijke hoofdroute en zijn stedenbouwkundig goed ingepast zoals beschreven in het stedenbouwkundig kader.

Hoogte accenten (punten drie, vier en vijf)

Stedenbouwkundig is het gewenst om deze belangrijke kruising van lange (morfologische) lijnen op dit punt in de stad met een stedenbouwkundig hoogte accenten (hoogbouw tot 50 meter) te markeren. Verlaging leidt tevens tot een lagere woningproductie, dit is vanuit volkshuisvestelijke (Den Haag groeit) en financiële redenen onwenselijk. Stedenbouwkundig leidt de hoogbouw van 50 meter juist op deze punten niet tot moeilijkheden met stedenbouwkundige hiërarchie, bezonningsnormen en windhinder.

Vooralsnog voorzien de schetsontwerpen van de architecten en ontwikkelaars in een gebouw op de hoek president Kennedylaan/2e Sweelinckstraat van circa 30 * 32 meter. Het gebouw op de hoek president Kennedy laan/Conrad kade is circa 30 * 17 meter. Beide sluiten aan op het Stedenbouwkundig Kader.

De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding in het stedenbouwkundig kader waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan).

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond voor wat betreft:

- *De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd in de regels in bijlage 11 van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Zienswijzen Ra2015.189 t/m Ra2015.191 zijn gelijkkluidend aan zienswijze Ra2015.172. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze Ra2015.172.

33. Ra 2015.192 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Duinoord zoals bekendgemaakt op 2 juni 2015 en besproken tijdens de informatieavond op 11 juni 2015.

Het betreft het mogelijk maken van de herinrichting van het Verhulstplein. e.o., met als doel "te komen van een kantorenplein tot een woongebied met hoogwaardige inrichting." De termijn voor het indienen van een zienswijze was gedurende de termijn van inzage, te weten 2 juni tot en met 16 juli 2015.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren van de "VvE Obrechtstraat", heeft mij gemachtigd om namens de VvE in deze kwestie op te treden. Deze zienswijze is mede namens hen ingediend. De machtiging wordt als bijlage bijgevoegd bij deze brief.

Zienswijze

Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor het plan om het Verhulstplein opnieuw in te richten. De buurt zal zeker baat hebben van een nieuwe functie voor het plein. Maar de informatie die werd gegeven tijdens de voorlichtingsavond was nog weinig concreet en noopt tot enige zorg. Met name op het punt van de parkeerdruk en verkeersstromen werd veel commentaar geleverd, dat ter plekke onvoldoende recht werd gedaan.

Parkeerdruk

De bewoners van de vierde Obrechtstraat vrezen een toename van de parkeerdruk in de omgeving als er op het Verhulstplein appartementen komen, zonder dat de huidige parkeerplekken op het plein worden gecompenseerd. Dat er parkeergarages onder de appartementen komen voor de nieuwe bewoners, betekent niet dat de auto's die er nu staan ook een plek vinden. Waarschijnlijk worden die straks in de omliggende straten geparkeerd. In de Obrechtstraat is de parkeerdruk ondanks de invoering van betaald parkeren en het feit dat er een parkeergarage is gebouwd onder de nieuwbouwwoningen 's avonds al vaak 100% en de verwachting is dat de uitwijkmogelijkheid nog verder beperkt wordt. Tijdens de inloopbijeenkomst was niet duidelijk welke auto's worden meegerekend in de parkeernorm, maar gelet op de profilering van Den Haag als Internationale stad van vrede en recht en de nabijheid van Internationale instanties zal het percentage tweede en leaseauto's hoger liggen dan gemiddeld.

Verkeer

Ook de verkeersstroom is een mogelijk knelpunt. De President Kennedylaan is een belangrijke verkeersader, zeker nu de Groot Hertoginnelaan enkelbaans is geworden. De herinrichting van de Groot Hertoginnelaan heeft geleerd dat het lastig is om in een later stadium wensen aan te geven. Daarom verzoek ik u nu om bij verdere besluitvorming omtrent het Verhulstplein, zowel qua bouw als de feitelijke herinrichting, rekening te houden met de verkeersbewegingen van de buurtbewoners, met de auto of met de fiets. Automobilisten hebben de afgelopen jaren veel overlast ondervonden van verkeersmaatregelen (Groot Hertoginnelaan, Mauritskade, etc.), dus het is van belang om afsluiting van de President Kennedylaan tot een minimum te beperken. Fietsers en kwetsbare weggebruikers hebben nu al moeite om de President Kennedylaan over te steken. Wordt met hen voldoende rekening gehouden in de plannen voor het afsluiten van het Verhulstplein? Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, in de verdere besluitvorming omtrent het Verhulstplein e.o. rekening te houden met de verwachte parkeerdruk en verkeersstromen in de nabije omgeving. Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt."

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

Parkeerdruk

In het plan is uitgegaan van het parkeren op eigen terrein door de bewoners van de te nieuw te realiseren appartementen op grond van de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op het autobezit (dus ook tweede auto's) met een onderscheid naar woningtypen en ligging in de stad. Daarbij wordt opgemerkt dat er in gebieden met betaald parkeren in beginsel geen vergunningen worden uitgegeven voor het parkeren op de openbare weg indien voor bewoners van een complex waarvoor parkeren op eigen terrein beschikbaar is. Voor het bezoek van de bewoners (en voor andere parkeerders) blijft parkeren op de openbare weg mogelijk. Bij de nadere uitwerking van de herinrichting van de wegen in te richten wegvakken wordt uitgegaan van de aanleg van parkeergelegenheid langs deze wegvakken. Tezamen met het parkeren langs de wegvakken waar geen aanpassingen plaats vinden kan zo worden voorzien in de parkeerbehoefte door het bezoek van bewoners. De transformatie van het Verhulstplein heeft dan ook geen effecten op de parkeerdruk in de omliggende buurt. De parkeerdruk in de omgeving van het Verhulstplein (binnen ca. 200 meter en zonder Verhulstplein zelf) is in de avond ca. 80% en daarmee acceptabel.

Verkeer

Voor de transformatie van het Verhulstplein is geen herinrichting van de Pres. Kennedylaan nodig zodat de werkzaamheden op dit wegvak beperkt zijn. Voor de werkzaamheden zal naar verwachting geen volledige en/of langdurige afsluiting nodig zijn.

Het Verhulstplein blijft vanaf de Pres. Kennedylaan toegankelijk voor het langzaam verkeer. Op het pleingedeelte wordt het voor het langzaam verkeer juist aantrekkelijker door het afsluiten van het Verhulstplein voor het autoverkeer vanaf en naar de Pres. Kennedylaan.

In de directe omgeving zijn er momenteel voorstellen voor verbeteringen voor het langzaam verkeer. Zo ligt er nu het voorstel voor de aanleg van een tweerichtingsfietspad langs de Conradkade met een oversteek naar de scholen en het Verhulstplein (RIS 266004). Daarnaast is er in het kader van de Knelpuntenaanpak Noord Westelijke HoofdRoute een voorstel voor het aanpassen van de kruisingen bij de Houtrustbrug (RIS 283345). Daarin is ook een verbetering van de oversteek van de Pres. Kennedylaan voor fietsers en voetgangers opgenomen.

Voordat het bestemmingsplan en uw ingediende zienswijze met de beantwoording hierop in de commissie Ruimte en in gemeenteraad wordt behandeld ontvangt u per post een brief. In deze brief wordt aangegeven waar u de betreffende stukken kunt vinden op internet en wordt u de mogelijkheid geboden om in te spreken.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

Zienswijze Ra2015.193 is gelijkkluidend aan zienswijze Ra2015.172. Voor de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze Ra2015.172

35. Ra 2015.194 Hoogheemraadschap van Delfland

De volgende zienswijze is 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 Duinoord toegezonden. Het ontwerp bestemmingsplan ligt van 5 juni tot en met 16 juli ter inzage.

Het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage ligt geeft ons aanleiding om een zienswijze in te dienen. In onze reactie in het kader van het vooroverleg is prima verwerkt. Echter, het effect van mogelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding is daarin niet benoemd. Dit staat wel beschreven in het gemeenschappelijk beleidsdocument 'Toekomstbestendig Haags water, visie op het voorkomen van wateroverlast' (Den Haag en Delfland). Onze zienswijze heeft daarom betrekking op het thema Waterkwantiteit.

Waterkwantiteit

Uit een overleg over de ontwikkeling van de locatie Dunkler-Lubeckstraat is gebleken dat er op die locatie, en mogelijk ook op het Verhulstplein, een toename van bebouwingsoppervlak mogelijk wordt gemaakt.

Mogelijk is dit op meer locaties het geval?

Door toename van verharding kan het zijn dat meer regenwater sneller in het oppervlaktewater terecht komt. Dit kan leiden tot een hogere waterstand en een grotere kans op wateroverlast. Ontwikkelingen dienen daarom 'water-neutraal' te worden aangelegd.

o Wij verzoeken u om de toelichting in paragraaf 3.5.2 'Beleid t.a.v. het plangebied' onder het kopje 'waterkwantiteit' te beschrijven wat de invloed is op de waterhuishouding van de ontwikkelingen die met dit plan mogelijk worden gemaakt. Dit geldt zowel voor de wijzigingsbevoegdheden als voor die locaties waar de verhardings- dan wel de bebouwingsmogelijkheden worden verruimd (zoals de locatie Dunkler-Lubeckstraat).

Voor de locaties van de wijzigingsbevoegdheden verzoeken wij u te vermelden dat de ontwikkelingen zo dienen te worden aangelegd dat er geen verslechtering optreedt van de waterhuishouding.

Voor de locaties waar de verhardings- en bebouwingsmogelijkheden met een directe bestemmingswijziging worden verruimd, verzoeken wij u aan te tonen dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishouding.

Hierover treden wij graag met u in overleg.

o Wij verzoeken u om in art. 27 in de regels van wijzigingsbevoegdheid 1 tot en met 5, de voorwaarde op te nemen dat de wijziging geen verslechtering van de waterhuishouding tot gevolg heeft, waarbij een positief advies van Delfland dient te worden overlegd.

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:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal in hoofdstuk 3.5.2 waterkwantiteit de volgende tekst worden toegevoegd:

“In dit bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen die van invloed kunnen zijn op de waterkwantiteit. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 5.

- ***De ontwikkelingen op het Verhulstplein zijn opgenomen middels een viertal wijzigingsbevoegdheden. Voordat het college van burgemeester en wethouders toepassing geeft aan deze wijzigingsregels zal overleg plaatsvinden en advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding. In de wijzigingsregels wordt hiervoor een borgingsmaatregel opgenomen.***
- ***De ontwikkeling aan de Laan van Meerdervoort 55 betreft eveneens een wijzigingsbevoegdheid. Er is sprake van transformatie (functie wijziging van kantoor naar wonen) en een mogelijk optopping van het bestaande gebouw (toevoeging van één bouwlaag). Het aanwezige bouwvlak wordt niet gewijzigd en er wordt geen extra verharding toegevoegd waardoor deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding.***
- ***De Ontwikkeling School Dunkler/Lubeckstraat betreft een ontwikkeling waarbij het nieuwe bouwvlak (en bouwhoogten) bij recht is opgenomen op de verbeelding (plankaart). Voor deze ontwikkeling is een separate watertoets opgesteld die als bijlage in de toelichting is opgenomen (bijlage 6 watertoets Dunklerstraat / Lübeckstraat). Overleg over deze ontwikkeling en watertoets heeft inmiddels met het Hoogheemraadschap plaatsvonden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de wateraspecten meegenomen.”***

In de wijzigingsregels (artikel 27) wordt in de leden 1 t/m 4 de volgende voorwaarde opgenomen:

“en voorts onder de voorwaarde dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding”

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gedeeltelijk gegrond.voor wat betreft:

- De ontwikkelingen op het Verhulstplein opgenomen middels een viertal wijzigingsbevoegdheden
- Opname voorwaarde dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden op het Verhulstplein vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding.
- Opname separate watertoets Dunkler / Lübeckstraat als bijlage in de toelichting van het bestemmingsplan

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

Zienswijze Ra2015.195 en zienswijze Ra2015.196 is gelijkkluidend aan zienswijze Ra2015.172 maar niet ontvankelijk wegens indiening buiten de termijn.

38. Ra 2015.197 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Wegens slechte lichamelijke gesteldheid kon ik de informatiebijeenkomst Verhulstplein op 11-06-2015 niet bijwonen. Dit betekent geenzins dat ik niet meer geïnteresseerd ben in de ontwikkelingen betreffende het Verhulstplein e.o.

Ik heb inmiddels kennis genomen van de Concept Nota van Uitgangspunten (RIS 282729). Door de reactie van mevr. Engelshoven en mevr. Bertram op mijn brief van 11-09-2014 met daarbij mijn “Visie hergebruik Nillmij Gebouw”, lijkt het mij realistisch om ook te reageren op een situatie zonder Nillmij-gebouw.

Ondanks sombere vooruitzichten zal ik toch blijven ijveren voor behoud van het Nillmij-gebouw, een hernieuwde poging treft u als bijlage aan.

Bij nieuwbouw op de plaats van het lage gedeelte van het Nillmij-gebouw (7 woonlagen) word ik als bewoner van de bovenste hoekflat in de Lübeckstraat ernstig benadeeld in mijn vrije uitzicht in de richting van de 2e Sweelinckstraat.

De hoogte van de geplande torenflat baart mij geen zorgen maar de flats van tenminste 20mtr. hoog belemmeren mijn uitzicht. Tevens lijkt het mij onprettig voor de leerlingen van de school “De Poort” om een flat van 20 mtr. hoog voor hun klaslokalen te krijgen.

Een oplossing lijkt mij te liggen in een drastisch verhogen van de torenflat met een flink aantal verdiepingen. Tegen een torenflat van 100 mtr. zou ik persoonlijk geen enkel bezwaar hebben. De bebouwing van het lage gedeelte zou dan teruggebracht kunnen worden tot 4 à 5 woonlagen, wat beter en vriendelijker zal uitstralen naar de kant van Duinoord.

Het fantastisch uitzicht over de stad vanuit een verhoogde torenflat zal een gunstig effect hebben op de verkoop van appartementen.

Verder heb ik besloten om mij niet verder te verzetten tegen de andere ontwikkelingen op of aan het Verhulstplein.”

“(Re)Visie Hetgebruik Nillmij Gebouw

Op 11-09-2014 diende ik mijn “Visie Hergebruik Nillmij Gebouw” in, in een poging het gebouw te behouden als museum.

In een antwoord (DSO2014.937) van 31-10-2014 wordt het plan sympathiek gevonden, het is echter aan een projectontwikkelaar om een voorstel te doen over de bestemming van het gebouw.

Nu lijkt dat mijn hoop tot behoud van het gebouw klein lijkt, meen ik dat mijn plan geen eerlijke kans heeft gekregen. Als men b.v. wat cultuurbepalende personen uit Den Haag had geconsulteerd had ik misschien enige vrede gehad met een eventuele afwijzing.

Nu blijf ik echter met de gedachte dat het de gemeente Den Haag niet goed uitkomt.

Verder kan ik u verzkeren dat ik niemand deelgenoot heb gemaakt over mijn plan met het Nillmij-gebouw.

In een artikel in het AD van 22-09-2014 (bijlage) over het Spuiplein wordt een suggestie luid bejubeld die ook de grondslag vormt voor mijn plan met het Nillmij-gebouw. In de aanhef zelfs een zin die bijna letterlijk lijkt te zijn overgenomen. Als ik het kon bewijzen dan zou ik stellen dat het danig op plagiaat lijkt.

Ondanks gevoelens van onvrede met de situatie zou ik graag zien dat mijn plan een eerlijke kans krijgt. Als het Nillmij-gebouw afvalt als locatie zijn er m.i. andere leegstaande kantoorpanden die geschikt zijn. Mijn plan is dan tenminste niet geheel en al gedoemd.”

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

In het stedenbouwkundig kader en nota van uitgangspunten staat omschreven wat de motivering is om tot de bouwhoogten en massavolumes te realiseren. De hoogte van 50 meter verdubbelen leidt tot een bebouwing wat stedenbouwkundig ongewenst is, en – zoals uit het verleden gebleken - ook door de meerderheid van de omwonenden als ongewenst wordt ervaren.

De gemeente stelt als eis aan de ontwikkelaars dat alle parkeren half verdiept of ondergronds dient te worden opgelost. Deze oplossing is duur net zoals binnenstedelijke herontwikkeling in het algemeen duurder zijn qua plan en bouwkosten. Daardoor vertaalt dit zich financieel in een hogere benodigd bouwprogramma (en hoogten), ook aan de zijde van de 2^e Sweelinckstraat. Deze bouwmasa is stedenbouwkundig wel goed inpasbaar conform het stedenbouwkundig kader.

Het Nillmij-gebouw is in eigendom van de initiatiefnemer en heeft een voorstel voor woningbouw. De gemeente juicht ontwikkeling van woningbouw, en daarmee sloop of transformatie van oude, leegstaande kantoorpanden op excentrische locaties toe.

In het kader van de NVU en het bestemmingsplan kan geen uitspraak worden gedaan over de mogelijkheid om andere, leegstaande kantoorpanden elders te gebruiken als museale functie.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze ongegrond.

39. Ra 2015.209 Reclamant

De volgende zienswijze is geciteerd:

“Waardevolle natuur wordt onderbroken door twee abrupte cesuren in het landschap ('hoogbouw' op de NW-route). Twee bijzondere gegeven in Den Haag, het kruispunt van twee waterwegen - de beek en het kanaal - wordt totaal genegeerd, en door hoogbouw van de kaart geveegd. De beek - en specifiek aan de Stadhoudersplantsoen en Rodekruisplantsoen - heeft een cultuurhistorische waarde en behoort te worden geclassificeerd als een beschermend 'landschap' en een 'pronkjuweel' van Den Haag. De beek is een belangrijke ecologische hoofdstructuur en behoort een verheven status te krijgen. De beek heeft een variatie aan biotopen waarvoor specifieke natuurwaarden zou moeten gelden. Een watermilieu zoals de beek zorgt voor natuurwaarden op het gebied van vleermuizen, vissen, watervogels, oevervogels, amfibieën en libellen. Het is een gebied met een continuïteit - het is niet slechts een voortplantingsgebied maar dient tevens ook als foerageer of rustgebied. Verschillende vleermuissoorten gebruiken de waterstructuren als foerageergebied en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Ook de boomstructuren in dit gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Het is van belang deze zones te behouden en te versterken.

Verhulstplein:

Op de hoek van Pres Kennedylaan en Conradkade is er een mogelijkheid om een verbinding met omliggende groen en natuurgebieden aan te leggen. Zo kan genetische uitwisseling plaatsvinden en kan een waardevolle bijdrage geleverd worden aan een duurzame en goed functionerende ecologische systeem. Het veiligstellen van zo een ecologische verbinding is juist nu van groot belang. (Zie uitspraak van rechter Hans Hofhuis re klimaatverandering/ Urgenda / Staat - een 25 procent CO2-reductie tot 2020).

Verhulstplein, 'wildlife': Huiskraaien, een twaalfstal stadsduiven, koolmeesjes op doortrek, een tweetal boomklevers op doortrek, een specht op doortrek, zomerse broedgebied van boomvalken, foeragegebied van vleermuizen. Vanaf schemering trekken vleermuizen langs de Noordwestelijke gevel van het seniorencomplex. Zij zoeken naar insecten onder de vensterbanken. Met de voorgenomen bouwplannen op Verhulstplein zullen de vleermuizen erg 'last' hebben van een hoge en lange wand met zijn 'hoogte accenten' aan de 2e Sweelinckstraat. Twee huiskraaien hebben zich permanent gevestigd op het pleintje. Zij zijn een broedechtpaar en zijn sinds twee jaar hier. Waarschijnlijk zijn ze hierheen uitgeweken omdat zij hun vorige nestboom zijn kwijtgeraakt aan de ontluisterende 'bomenkap' in de omgeving. Het plein met zijn 7 x 4 bomen is niet aantrekkelijk voor vogels als 'woongebied.' De twee kantoorgebouwen (het Nijlmijgebouw, het Caltexgebouw dwars op Pres. Kennedylaan) onderbreken het groen van de Stadhoudersplantsoen, het kanaal, en de Rodekruisplantsoen. (Vogel)groen ontbreekt op het plein. Het pleintje is in de winter erg somber en donker. Nu al hebben de vogels geen voorkeur voor het gebied - en met de voorgestelde 'hoogbouw' plannen - waarbij het plein haast omsloten wordt door hoge gebouwen aan alle vier zijden (gevangenisomkering) - zullen de vogels beslist geen 'trek' hebben om hier te vertoeven.

+0 VOGELTREKROUTE en glas: De voorgenomen hoogbouw met veel glas dwars over een natuurlijke vliegroute van vogels is onwenselijk. De (water)vogels die tussen Rodekruisplantsoen en Stadhoudersplantsoen heen en weer bewegen, gebruiken de ruimte boven de beek om noord of zuid / ZW te vliegen (aalscholvers, eenden, futen, ganzen, reigers, zwanen). Vooral minder wendbare vogels die niet snel hoogte kunnen bereiken (bijv. zwanen) zullen er erg veel 'last' van hebben (en zich te doodvliegen tegen het glas). Voorts - het toegenomen verkeer draagt bij tot milieu verontreinigen en een zware aantasting van vogel-, vlinder- en libellen biotopen.

LICHTROOF: Het aangeprezen 'groene hart' gaat niet hard kloppen/ niet functioneren op een pleintje waar een toegenomen duisternis heerst. Het laatste licht van een ondergaande zon wordt al geblokkeerd door het 'hoogteaccent' op de hoek van de Cornelis DeWitt- en de VanBoetzelaerlaan - en nu spoedig ook door het 'hoogteaccent' op de hoek van Pres. Kennedylaan en Conradkade.

Zo een hoek 'hoogteaccent' leidt tot een verdere afname van licht en helderheid op het pleintje. Kanaries: Vroeger namen kompels kanaries mee in de mijnen. In een mijnschacht gaan de vogeltjes als eerste van hun stokje bij te weinig zuurstof/ gasvorming/ te veel stof in de lucht. De vogels van de omgeving hebben al het pleintje de rug gekeerd - het leefmilieu wordt als onvriendelijk ervaren. Met de voorgenomen bouwplannen voor het Verhulstplein wordt het plein vogelonvriendel ijk gemaakt.

FIJNSTOF: Het verkeer aan Kennedylaan draagt bij aan een toename aan 'fijnstof.' De NW-route krijgt een extra belasting met de voorgenomen bouwontwikkelingen op het Norfolkterrein en in Kijkduin. Het betekent een toename aan verkeer dus een verhoging van CO₂ uitstoot en van 'fijnstof.' En ook - het EuroJust verkeer komt niet slechts vanuit richting Hubertus-tunnel- maar ook vanuit richting Kijkduin.

HET AFWIJKEN VAN DE TNO BEZONNINGSRICHTLIJNEN:

+0 De bewoners in de onderste woonlagen aan de Cornelis DeWittlaan-Pres.Kennedylaan (Asselbergs & Seuntjens), zijn binnenkort verstoken van zon vanuit het oosten. Zij komen somber te zitten met een uitzicht op een toegenomen verkeer en op de voorgenomen 'hoogbouw' woningen op de plaats van de huidige Texaco pompstation.

+0 De bewoners aan de 2e Sweelinckstaat klagen over lichtroof vanuit het westen met de voorgenomen 'hoogbouw' en 'hoogteaccenten' aan de 2e Sweelinckstraat. Ook hebben zij maken zich zorgen over het toegenomen verkeer op de 2e Sweelinckstaat. Het verkeer is een aantasting van het groen van Stadhoudersplantsoen. Het toegenomen verkeer maakt het bereiken van onveilig.

+0 De bewoners van de seniorencomplex (Lübeckstraat) met uitzicht op het Verhulstplein wonen alreeds somber - er valt geen zon naar binnen. Met de voorgenomen Conradkade 'hoogbouw' en een 'hoogte accent' op de hoek met Pres.Kennedylaan zal de somberheid toenemen. In de winter hangt de middagzon vrij laag en verdwijnt snel achter de bouwmassa. (In de zomer bij zonnig weer zijn de minder valide bewoners van de seniorenflats te zien op de twee gemeentelijke bankjes tegenover 2e Schuytstraat, een dagelijkse blootstelling aan echte licht en zon). Deze bewoners zullen last hebben van het toegenomen verkeer aan Lübeckstraat.

De voorgestelde bouwplannen voor het Verhulstplein wordt om de volgende redenen afgewezen: Het is een dissonant. Een ongewenste dubbel cesuur in het landschap. Het onderbreken van de continuïteit van een biotoop en zijn genetische uitwisseling. Het blokkeren van de vogel/ vleermuis vliegroute. Een ongewenste toename aan dode (water)vogels aan de Valeriusstraat en de Stadhouderslaan. Een ongewenste woonverdichting en een toename aan verkeer (met zijn geluidsoverlast & 'fijnstof'). De woonverdichting en 'hoogbouw' om het plein is van zo een aard dat het plein een insulaire karakter krijgt (zo een plein is nooit uitnodigend en 'levendig'). Beroving van woongenot (lichtroof voor mens en dier)."

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

Voor alle vier wijzigingsbevoegdheden (Verhulstplein 14, 17 en 23) heeft inmiddels een quick scan flora en fauna plaatsgevonden. ***Deze onderzoeken zullen als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.***

Op basis van de ecologische quickscan voor het Verhulstplein 14 en 17 wordt geconcludeerd dat er geen beschermde soorten uit Tabel 1, 2 en 3 van de Flora- en Faunawet verwacht in het projectgebied. Algemene broedvogels worden mogelijk verwacht in rommelhoekjes en tijdelijk braakliggend terrein, wat zal ontstaan gedurende het slopen en nieuw bouwen van het pand.

Op basis van de ecologische quickscan voor het Verhulstplein 23 wordt geconcludeerd dat De volgende beschermde soorten op basis van het biotoop worden verwacht:

- Tabel 1: Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander en diverse grondgebonden zoogdieren;
- Tabel 3 IV HR: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger, Watervleermuis, Baardvleermuis en Gewone grootoorvleermuis;
- Vogels: Gierzwaluw (cat. 2), Koolmees (cat. 5), Pimpelmees (cat. 5), Ekster (cat. 5), Zwarte kraai (cat. 5) en algemene broedvogels;

Naar aanleiding van de ecologische quickscan is geadviseerd om:

Aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar:

- Het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw (waaronder de kelders) om beschermde elementen aan te tonen dan wel uit te sluiten;
- Mogelijke aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gierzwaluwen in de te slopen gebouwen (mei t/m juli);

Inmiddels wordt ook er ook vervolgonderzoek uitgevoerd.

De beoogde ontwikkelingen op het Verhulstplein worden in dit bestemmingsplan niet bij recht opgenomen. In deze fase is ervoor gekozen tot het opnemen van een viertal wijzigingsbevoegdheden. Nader onderzoek en eventueel te nemen maatregelen zijn in de wijzigingsregels geborgd.

Verhulstplein en Haagse beek

De gemeente heeft in samenspraak met de eigenaren van de kantoren en bewoners uit de omgeving het stedenbouwkundig kader opgesteld. Er is niet gekozen voor een strokenverkaveling omdat er ongeveer 3 stroken in zouden passen en hierbij meer bouwhoogte dan 50 m benodigd zal zijn. Daarnaast heeft het Verhulstplein een bijzondere ontstaansgeschiedenis en neemt het stedenbouwkundig een bijzondere positie tussen Duinoord en Statenkwartier en t.o.v. de Haagse 'Lange Lijnen'. Het doortrekken van de Haagse Beek is niet mogelijk gebleken omdat hierdoor te weinig ontwikkelruimte overblijft en hiervoor verwerving van particuliere gronden benodigd zijn waar de gemeente geen geld voor beschikbaar heeft gesteld. Daarnaast zal de ondergrondse verbinding naar het Segbroekplantsoen geheel veranderd moeten worden tegen hoge kosten. (Hierover heeft eerder besluitvorming plaatsgevonden, RIS270661 d.d. 04-03-2014). De bewoners van omliggende woningen zouden bij deze strokenverkaveling er ook op achteruit gaan qua uitzicht en ruimtebeleving omdat door een vermindering van ruimte voor de bebouwing, de betreffende bebouwing veel hoger zou worden (tussen de 100 en 150 meter hoog. In het verleden zijn de plannen hiervoor, mede door deze hoogte, gesneuveld.

Vogeltrekroute en glas

De huidige bebouwing van het Nillmij gebouw is 43 meter hoog en voorzien van een glasgevel. De vogels vliegen nu om het gebouw heen. De voorgestelde bebouwing wordt weliswaar hoger, maar ook smaller, waardoor er juist meer mogelijkheden zijn voor vogels om rondom het gebouw te vliegen.

Daarnaast wordt in de nieuwbouw niet meer voorzien in een platte glasgevel, maar wordt architectonische aansluiting gezocht met de omringende bebouwing, met een verschijningsvorm met meer baksteen. Dit is zichtbaar en herkenbaar voor vogels.

Lichtroof

Het Verhulstplein zal worden ontworpen als vergroend plein, waarin gepoogd wordt een aantal van de aanwezige bomen te behouden. Hierbij zal rekening worden gehouden met de bezonningsfactor op het plein.

Fijnstof

De milieuthema's zijn voor de in het plan opgenomen ontwikkelingen en wijzigingsbevoegdheden uitvoerig onderzocht. In de toelichting van het bestemmingsplan worden deze thema's in hoofdstuk 4.1, 4.4 en 4.5 beschreven. Voor het thema lucht zie ook de beantwoording op de bij zienswijze (RA2015.172) bijgesloten vragenlijst (beantwoording van vraag 48).

De transformatie van het Verhulstplein leidt tot een zeer beperkte toename van het verkeersaanbod (maximaal ca. 2%) op het aanliggende deel van de Pres. Kennedylaan. Deze toename van het verkeersaanbod heeft maar een beperkte invloed op de aanwezigheid van fijn stof en NO₂ aldaar (het grootste deel is "achtergrondvervuiling"). Het jaargemiddelde fijn stof (PM₁₀) blijft volgens de landelijk te hanteren Monitoringstool op alle onderzochte jaren (2011, 2015 en 2020) op alle toetspunten (ook Pres. Kennedylaan) ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³ (RIS 273745). Ook zijn er volgens de Monitoringstool in 2015 geen normoverschrijdingen voor de aanwezigheid van stikstofdioxide.

Afwijken van de TNO bezonningsrichtlijnen

Gezien de reacties op de informatieavond en de hoeveelheid vragen over bezonning, heeft de gemeente de bezonningsverkenning onvoldoende geacht, en vooruitlopend op het vaststellen van de wijzigingsplannen, nu een uitgebreid bezonningsonderzoek laten uitvoeren door een extern en erkend bureau. Normaal gesproken wordt dit externe onderzoek pas uitgevoerd bij uitwerking van het wijzigingsplan op basis van definitieve gebouwonwerpen. Nu is er op basis van de globalere stedenbouwkundige enveloppen onderzoek naar de bezonning en windhinder gedaan. Echter bij de uitwerking van de wijzigingsplannen dienen de aanvragers eveneens een bezonnings- en windhinderonderzoek uit te voeren naar de meer gedetailleerde definitieve gebouwonwerpen

In het bezonningsonderzoek van Peutz wordt geconcludeerd, dat op de bepalende dag op 21 februari, voor bijna alle woningen geldt dat er aan de bezonningsnorm wordt voldaan. De beoogde nieuwbouw leidt ook niet tot verslechtering van reeds niet voldoende bezonde woningen.

Het bezonningsonderzoek toont aan dat er geen sprake is van vermindering van de bezonning van bestaande woningen in die mate dat het onder de Haagse bezonningsnormen komt.

De toegenomen breedte van de president Kennedylaan in de nieuwe situatie samen met de ook hogere bebouwingshoogte (max. 30 m) langs de zijde van de president Kennedylaan zorgt ervoor dat de normen niet overschreden worden. Andere woningen gaan er op vooruit doordat de nu redelijk dicht op de weg staande hoogbouw van het Nillmij vervangen wordt door een rankere toren.

Tevens heeft de gemeente aanvullend onderzoek laten doen op de datum 21 juni. Dan voldoen tevens alle woningen aan de bezonningsnorm, die voor deze datum niet van toepassing is. Hierbij geldt dat een aantal woningen in bezonningsuren er op achteruit gaan, maar enkele er ook op vooruit gaan.

Voor de ontwikkelingen op het Verhulstplein is sprake van wijzigingsregels en zal voorafgaand aan het wijzigingsplan een nader bezonning en windhinder onderzoek plaatsvinden. De ontwikkelaars dienen de studie uit te laten voeren door een gecertificeerd ingenieursbureau. De architectonische uitwerkingen van de plannen dienen eveneens te voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Ook in de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bouwvolume/woondichtheid

De afgelopen jaren is juist zorggedragen om gezamenlijk te werken aan een breed gedragen stedenbouwkundige inpassing, desondanks zijn er zienswijzen op de NVU en het bestemmingsplan binnen gekomen. Stedenbouwkundig is de massa goed ingepast en gemiddeld is de hoogte veel lager geworden (gemiddeld 20 - 30 meter) dan waar ten tijde van de 'agenda voor verdichting' over werd gesproken (gemiddeld 50 meter). Programmatisch is de dichtheid niet extreem hoge voor een binnenstedelijke ontwikkeling.

Stedenbouwkundig leidt de bebouwing van 50 meter op deze punten niet tot moeilijkheden met stedenbouwkundige hiërarchie, bezonningsnormen en windhinder.

De hoogte van 50 meter verlagen leidt tot een lagere bouwprogramma dan de bestaande bebouwing op het plein. Dit zal weliswaar stedenbouwkundig inpasbaar zijn maar zal financieel niet haalbaar zijn. De kosten zijn aanzienlijk omdat dit:

- een binnenstedelijke herontwikkeling is; met bestaande bebouwing, vele betrokkenen en functies die veranderd moeten worden, wat leidt tot hogere investeringen.
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden voorzien in een hoogwaardige invulling (o.a. met parkeren (gedeeltelijk) ondergronds en een teruglegging van een rooilijn bij de president Kennedylaan) wat kostbaar is. Financieel vertaalt zich dit in een benodigd woningprogramma (met een bouwhoogte en bouwmasse). Tevens zorgt het stedenbouwkundig kader er ook voor dat het plein autoluw kan worden gerealiseerd zodat er een kwalitatief woonmilieu ontstaat wat o.a. weer ten goede komt aan hogere marktwaarde per nieuwe woningen, maar ook bestaande woningen in de omgeving.

Den Haag is een stad die groeit qua inwoneraantal. Er is een wereldwijde trend van trek naar de steden gaande. Men verwacht hier meer kans op werk, een goede woning en kwaliteit van leven. Echter doordat er niet voldoende woningbouw (onder andere door de recente crisis) plaatsvindt, ontstaat een grote druk op bestaande woningvoorraad. Om deze groei te accommoderen heeft de gemeente planologisch beleid opgesteld in de Structuurvisie Wereld stad aan Zee, de Agenda voor Verdichting en de Woonvisie (allen uit 2009). Planologisch is Verhulstplein e.o. hierin aangewezen als goede plaats met een volkshuisvestelijke taak voor verdichting en transformatie vanwege;

- De leegstaande kantoren en disfunctionele plein
- Goede ligging t.o.v. wegen en openbaar vervoer
- Ligging op een kruising van kenmerkende stedelijke 'lange lijnen'
- Populaire buurt met veel voorzieningen

De uitwerking in het stedenbouwkundig kader 'Verhulstplein en omgeving' geeft invulling hiervan door op kwalitatieve wijze deze verdichting stedenbouwkundig in te passen in zijn omgeving, waarbij tevens meer groenoppervlak en achting is voor het gemeentelijke beschermd stadsgezicht. Kwantitatief ontstaat voldoende massa voor een financieel haalbaar plan en een goede bijdrage aan de woningproductie in de gemeente Den Haag.

Toename aan verkeer

Zie ook de beantwoording van zienswijze RA2015.168 onder verkeerskundige aspecten.

Van het extra verkeer ten gevolge van de transformatie (zie vorige antwoorden) zal het grootste deel worden afgewikkeld via de Pres. Kennedylaan die immers een snelle en directe verbinding heeft met andere stedelijke of regionale hoofdwegen. Dit extra verkeer vormt daar echter een relatief kleine toename ten opzichte van de huidige belasting van deze weg (25.000- 30.00 mvt/etmaal) en is geen aanleiding om daar maatregelen te treffen.

Gezien bovenstaande reactie verklaart het college de zienswijze gegrond voor wat betreft:

- *De quickscans flora en fauna worden als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- *Het bezonningsonderzoek wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*

Voor het overige acht het college de zienswijze ongegrond.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Dit bestemmingsplan Duinoord vormt in hoofdzaak een nieuw juridisch-planologisch kader voor een bestaande situatie. De regeling gaat uit van consolidatie van de bestaande situatie. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een viertal wijzigingsbevoegdheden. Er is beoordeeld of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen; de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;

- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Wijzigingsplannen

Er zijn een vijftal wijzigingsbevoegdheden in dit plan opgenomen. Pas wanneer gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheden dient het kostenverhaal te worden gewaarborgd (artikel 6.12, tweede en vierde lid van de Wro).

Conclusie

In het plan zijn geen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro, opgenomen. In dat geval bestaat geen verplichting tot kostenverhaal omdat ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan niet worden aangemerkt als bouwplan als omschreven in art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

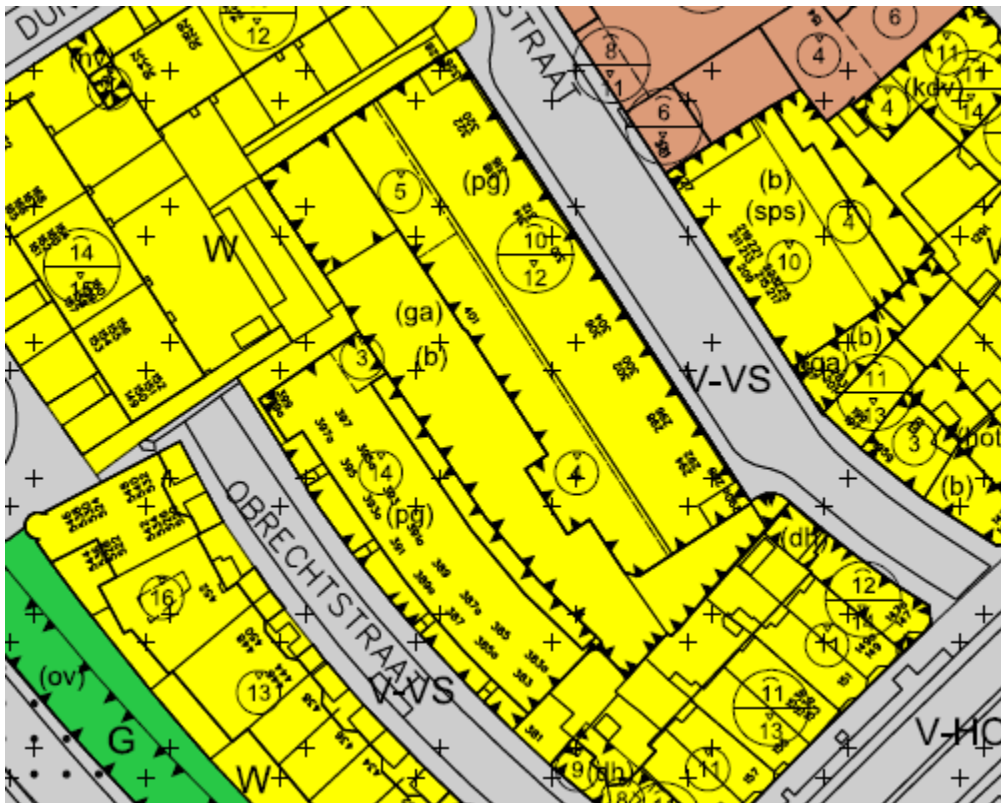
Uit voorgaande overwegingen volgt, dat afdeling 6.4 van de Wro niet aan de orde is en dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in principe is verzekerd. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zal derhalve geen exploitatieplan worden vastgesteld.

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding (plankaart)

- Het 40% bebouwingsvlak tot 7 meter bij de school Dunklerstraat – Lübeckstraat wordt gewijzigd in een bebouwingspercentage tot 50%.
- Inventarisatie correcties en overname van bestaande planologische rechten (op basis van het bestemmingsplan Duinoord 1981 en verleende omgevingsvergunningen).
 - Perceel Obrechtstraat 401 / 2^e Schuytstraat 290 e.v.
 - Toekennen van de volgende functieaanduidingen:
 - ‘bedrijf’ [b] ter plaatse van het perceel 2^e Schuytstraat 290
 - ‘garage’ [ga] ter plaatse van het perceel 2^e Schuytstraat 207
 - ‘bedrijf’ [b] ter plaatse van het perceel Obrechtstraat 401
 - ‘parkeergarage’ [pg] ter plaatse van het perceel Obrechtstraat 401
 - Vervangen van de functieaanduiding
 - ‘garage’ [ga] door ‘parkeergarage’ [pg] ter plaatse van de Obrechtstraat 383-399
 - Verwijderen van de functieaanduiding
 - ‘gemengd’ [gd] ter plaatse van het perceel Obrechtstraat 401
 - Aanpassen functieaanduidingsgebied
 - ‘garage’ [ga] en ‘bedrijf’ [b] ter plaatse van het perceel Obrechtstraat 401



- Opnemen van de functieaanduiding ‘openbaar vervoer’ [ov] ter plaatse van en omsloten door Koningin Emmakade, Waldeck Pyrmontkade, Obrechtstraat en Laan van Meerdervoort met de bestemming Groen (G)
- Opnemen van de functieaanduiding ‘openbaar vervoer’ [ov] ter plaatse van de Conradkade met de bestemming Verkeer – Verblijfsstraat (V-VS)
- Opnemen van de functieaanduiding ‘garage’ [ga] ter plaatse van de Conradkade 89
- Vervangen van de functieaanduiding ‘bedrijf’ [b] in ‘garage’ [ga] ter plaatse van de percelen:
 - Schuytstraat 20-24
 - Obrechtstraat 271 A
 - Snelliusstraat 6
- Vervangen van de functieaanduiding ‘dienstverlening’ [dv] in ‘kantoor’ [k] ter plaatse van het perceel Schuytstraat 52
- Opnemen van de functieaanduiding ‘parkeergarage’ [pg] ter plaatse van de percelen:
 - Verhulstplein 19
 - Groot Hertoginnelaan 18-20
 - Groot Hertoginnelaan 8 t/m 10 (hoek 1^e Sweelinckstraat)
- Aanpassingen van bouwhoogten en bouwvlakken op basis van bestaande planologische rechten (bestemmingsplan Duinoord 1981).

Regels

- Artikel 1.43 laatste zin het woord ‘detailhandel’ vervangen in ‘dienstverlening’
- Artikel 1.76 het woord ‘1,20’ vervangen in ‘1,50’
- Artikel 3 lid 1 na het woord ‘garagebedrijven,’ toevoegen:
 ‘en ter plaatse van de functieaanduiding:
 ‘a. garage’ [ga] is een garage toegestaan;’

- Artikel 6 lid 1 na c opnemen:
‘en ter plaatse van de functieaanduiding:
d. ‘openbaar vervoer’ [ov] zijn tramrails en bijbehorende voorzieningen toegestaan,’
en lid 2 onder b schrappen.
- Artikel 9.1
de laatste zin ‘één en ander zoals nader bepaald in artikel 9.4 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen’ vervangen in:
‘één en ander zoals nader bepaald in artikel 9.4 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, *gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen* en overige voorzieningen.’
- Artikel 15 lid 1 na f opnemen:
‘g. ”openbaar vervoer” [ov] zijn tramrails en bijbehorende voorzieningen toegestaan;’
- Artikel 17.1
 - onder k, de laatste zin ‘wonen op de begane grond is daar niet toegestaan;’ schrappen
 - onderdeel ‘m “gemengd” [gd]’ de hele zin schrappen en vervolgens vernummeren;
 - onder q, na ‘openbare dienstverlening,’ toevoegen ‘religie, ’
 - na de zin ‘s “ontsluiting” [os] dient een ontsluiting in stand gehouden te worden;’ opnemen: ‘t. “parkeergarage” [pg] is een parkeergarage toegestaan;’ en doornummeren
 - de laatste zin ‘één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen’ vervangen in:
‘één en ander zoals nader bepaald in artikel 17.5 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, *gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen* en overige voorzieningen.’
- Artikel 17.2
17.2.1 onder e, de zin ‘ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” [pg] mag een ondergrondse parkeervoorziening, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, worden gebouwd. Deze dient met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen voor voetgangers, ontluuchtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, beneden peil te liggen.’ Vervangen in:
‘ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” [pg] mag een bovengrondse, ondergrondse of half verdiepte parkeervoorziening, bestaande uit één bouwlaag, worden gebouwd.’
- Artikel 17.5
 - Onder a na ‘dienstverlening,’ opnemen: ‘sportschool, bedrijf, garage’
 - Na a opnemen: ‘b religie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de Groot Hertoginnelaan 4’ en doornummeren.
- Artikel 21.2
Onder e de zin ‘bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, dient de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden;’ vervangen in:
‘in aanvulling op het gestelde onder a dient bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles de gevelindeling, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd te worden’.
- Artikel 21.3
Eerste zin de verwijzing naar ‘in artikel 21.2 onder f’ vervangen in ‘in artikel 21.2 onder e’.
het woord ‘monumentencommissie’ vervangen in: ‘Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag’

- Artikel 23
Na f toevoegen:
‘g. ondergrondse en half verdiepte parkeervoorzieningen, zoals deze bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, blijven toegestaan;’ en vervolgens doornummersen.
- Artikel 25.1
Onder 3 ‘Bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles, dient de gevelindeling zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp dit plan, gehandhaafd te worden;’ vervangen in:
‘In aanvulling op het gestelde onder 2 dient bij ver- of herbouw van de in bijlage 10 van de regels opgenomen karakteristieke panden of ensembles de gevelindeling, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd te worden.’
- Artikel 25.2
het woord ‘monumentencommissie’ vervangen in: ‘Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag’.
- Artikel 26.2
Onder a de woorden ‘de aanduiding [h ≤ 1], [h ≤ 2]’ vervangen in ‘de aanduidingen [h ≤ 2], [h ≤ 3]’
- Artikel 27.1
 - Eerste zin de zinsnede ‘te wijzigen in Wonen’, vervangen in ‘te wijzigen in Wonen en Groen,’
 - Onder a de zinsnede ‘in artikel 17’, vervangen in ‘in artikelen 6 en 17’.
- Het 40% bebouwingsvlak tot 7 meter bij de school Dunklerstraat – Lübeckstraat op de plankaart Verhulstplein e.o. wordt gewijzigd in een bebouwingspercentage tot 50% (in bijlage 11 van het bestemmingsplan).
- De maximum hoogte van 1,25 meter voor parkeersouterrains bij bestemmings- en bouwvlakken op de plankaart Verhulstplein e.o. wordt gewijzigd in 1,50 meter (in bijlage 11 van het bestemmingsplan).
- De maximum hoogte voor het 20 meter-bouwvlak aan de 2^e Sweelinckstraat op de plankaart Verhulstplein e.o. wordt gewijzigd in een gedeeltelijke verhoging tot 22 meter waardoor aan de achterzijde dakopbouwen mogelijk worden gemaakt met een bebouwingspercentage van 40% en vormen hierdoor ‘kantelen’ afgewisseld met daktuinen (in bijlage 11 van het bestemmingsplan).
- Ondergeschikte en tekstuele aanpassingen.

Toelichting

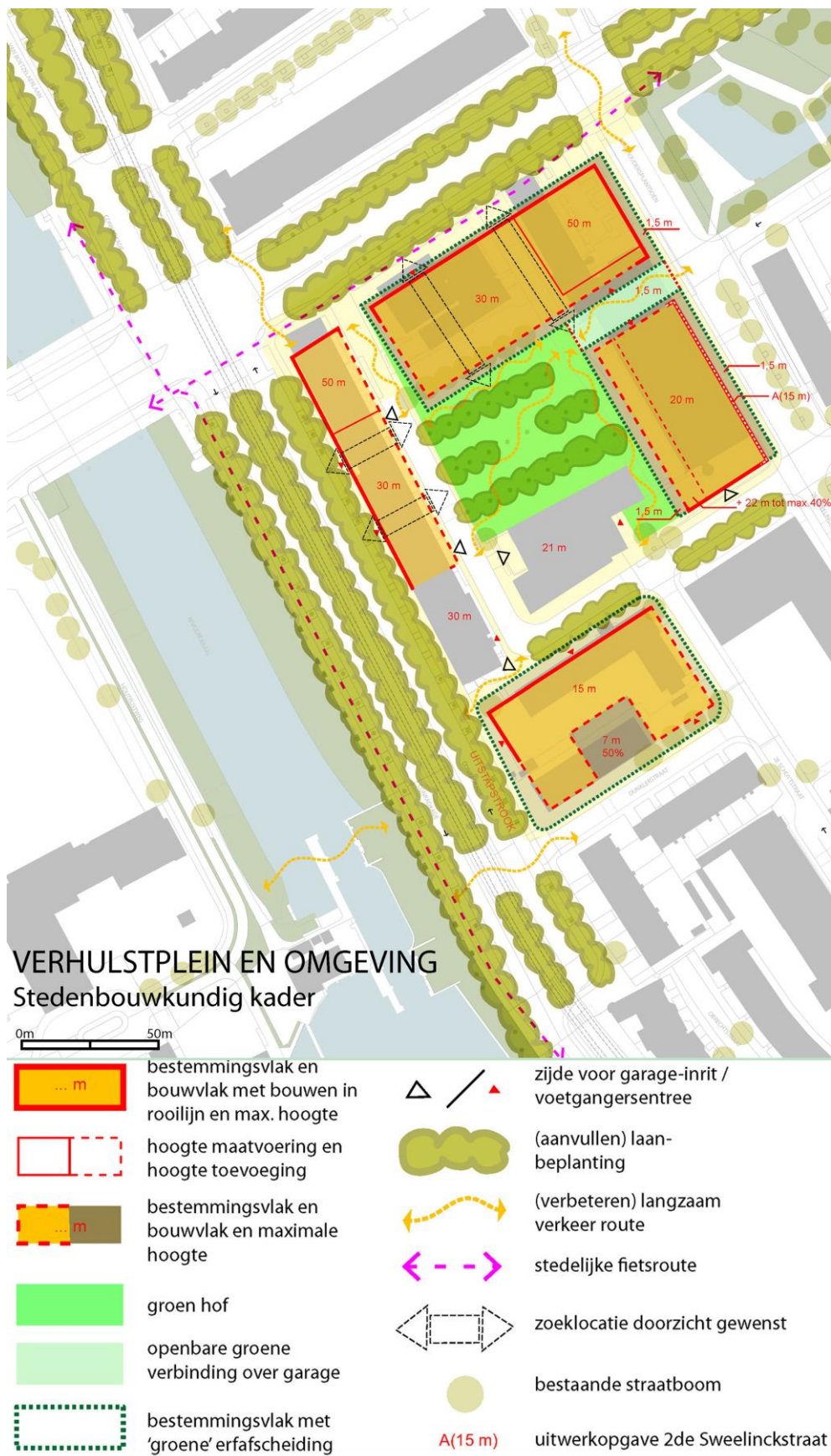
- In hoofdstuk 1.1 onderdeel b de zinsnede ‘Ingevolge artikel 14 van de Monumentenverordening van Den Haag’ vervangen in : ‘Ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet en artikel 14 van de Monumentenverordening van Den Haag’
- In hoofdstuk 1.1 onderdeel c wordt de tekst vervangen in:
‘Met onderhavig bestemmingsplan worden ontwikkelingen rond het Verhulstplein en omgeving en aan de Laan van Meerdervoort 55 mogelijk gemaakt. Via wijzigingsbevoegdheden kan hier een herontwikkeling worden uitgewerkt. Alleen de scholen en kinderdagverblijf ontwikkeling aan de Dunklerstraat / Lübeckstraat is bij recht opgenomen.’
- In hoofdstuk 1.1 wordt na onderdeel c de volgende tekst opgenomen:
‘d. Op basis van de functiemengingsstrategie en het horecabeleid heeft er in de Valeriusstraat, Reinkenstraat en in een gedeelte van de Laan van Meerdervoort binnen de bestemming gemengd op de begane grond functie verruiming plaatsgevonden.’
- In hoofdstuk 1.4.2 wordt na onder c de volgende tekst opgenomen:

- ‘d. Bestemmingsplan Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit, d.d. 22 april 1999, goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten 07 juli 1999;’
- In hoofdstuk 5.1.1 wordt de zin ‘Het uitgangspunt is een blok ... t/m de omringende bebouwing’ vervangen door:
‘Het uitgangspunt is dat de blokken op een half- of geheel verdiepte parkeerla(a)g(en) staan, overeenkomstig met de typologie van de omringende bebouwing.’
 - In hoofdstuk 5.1.1 wordt na de zin ‘Door het parkeren ten behoeve van de woningen te concentreren in gebouwde voorzieningen, wordt de transformatie van het Verhulstplein van parkeerplein naar hoogwaardig (groen) verblijfsgebied mogelijk.’ de volgende tekst toegevoegd:
‘Vanuit de gedachte dat er een sfeer ontstaat met voldoende groene en/of open ruimte was de beperking van een maximum hoogte 1,25 m voor parkeersouterrains in bestemmings- en bouwvlakken opgelegd in het ontwerp bestemmingsplan. Gedacht hierbij is dat men óp het dek zou kunnen kijken en er geen hoge stenen muren direct aan de straat ontstaan. De voorgestelde hoogtemaat moet verhoogd worden naar 1,50 m omdat het maaiveld meer in hoogte blijkt te variëren en het dek meer hoogte nodig heeft. In de schetsontwerpen zijn deze overgangen goed in beeld gebracht en stedenbouwkundig en qua architectuur ingepast in de uitwerking.’
 - In hoofdstuk 5.1.1 wordt de zin ‘Aan de Conradkade/president Kennedylaan wordt aangesloten op de bouwhoogte van 30 meter en langs de 2e Sweelinckstraat en Lubeckstraat op de bouwhoogte van 20 meter.’ Vervangen door:
‘Aan de Conradkade/president Kennedylaan wordt aangesloten op de bestaande bouwhoogte van 30 meter en langs de 2e Sweelinckstraat en Lubeckstraat op de bouwhoogte van 20 meter van het seniorengebouw.’
 - Opname tekst in hoofdstuk 5.1.1
‘Dakopbouwen 20 meter-bouwvlak 2de Sweelinckstraat.
Het stedenbouwkundig kader is gebaseerd op het concept van een samengesteld bouwblok, met hoogtes die reageren op de verschillende sferen van de verschillende zijden. Zo zijn er de stedelijke zijden met een bouwhoogte van 30 meter en op de hoekmarkeringen tot 50 meter hoogte. Aan de 'Duinoordzijden' reageert het concept door een beperktere hoogte van 20 meter. De uitwerking naar schetsontwerpen door de architect kan echter leiden tot beperkte hoogte verschillen. Nu blijkt dat het stedenbouwkundig kader en de plankaart niet voldoende hebben gereageerd op deze schets uitwerking. Aan de binnenzijde van het samengestelde bouwblok, bij het blok van 20 meter hoog, is per abuis een serie 'dakwoningen' niet mogelijk gemaakt. Deze dakwoningen liggen boven 20 meter. Ze liggen niet over de hele breedte en vormen een soort 'kantelen' en worden afgewisseld met 'daktuinen'. Het is slechts een gedeeltelijke verhoging tot 22 meter ten opzichte van het algehele bouwvlak van 20 meter en over een beperkte strook van dit bouwvlak. Doordat deze dakopbouwen niet aan de zijde van de 2e Sweelinckstraat zijn gelegen leidt dit niet tot bezonningseffecten of andere vermindering van de bruikbaarheid op de bestaande omliggende woningen. In het schetsontwerp is het qua stedenbouwkundig en architectuur goed ingepast in de uitwerking van het hele bouwblok.’
 - In hoofdstuk 5.1.1 wordt de tekst ‘De te ontwikkelen scholen aan de Dunklerstraat en Lübeckstraat hebben een bouwhoogte tot 15 meter en aan de Dunklerstraat ligt de wens om het open en/of groen te maken om zo een goede overgang te maken richting de bestaande woningen aan de andere zijde die een hoogte van 12 tot 14 meter hebben’. vervangen in:
‘Scholen Dunklerstraat – Lübeckstraat:
De ontwikkeling van de schoollocatie dient echter meer aan te sluiten op het kleinschaliger karakter van Duinoord en daarbij is het belangrijk de rooilijn op te pakken en te herstellen. De te ontwikkelen scholen aan de Dunklerstraat en Lübeckstraat hebben een bouwhoogte tot 15 meter en aan de Dunklerstraat ligt de wens om het open en/of groen te maken om zo een goede overgang

te maken richting de bestaande woningen aan de andere zijde die een hoogte van 12 tot 14 meter hebben.

Vanuit de gedachte dat er voldoende groene en/of open ruimte ('een groene kamer') overbleef om de Dunklerstraat voldoende open en luchtig te houden is de beperking opgelegd van max 40% bebouwingsvlak tot 7 meter . Gebleken is dat het via een door Lucas Scholen verstrekte aanbesteding heeft geleidt tot een schetsontwerp wat in het algemeen lager is dan de maximale bouwhoogte maar een hele open en groene ruimte aan de gehele Dunklerstraat creëert. Het ontwerp is stedenbouwkundig goed inpasbaar. Echter er is gebleken dat door het innovatieve dubbelgrondgebruik er iets meer ruimte nodig is dan de voorgestelde 40% bebouwingspercentage in het ontwerp bestemmingsplan. Omdat het een in stedenbouwkundig opzicht hoogwaardig plan is en de borging van voldoende ruimte en licht in de Dunklerstraat hiermee wordt gedekt wordt het bebouwingspercentage voor het bouwvlak tot 7m verhoogd naar 50%.'

- In hoofdstuk 5.1.1 wordt de kaart van het stedenbouwkundig kader aangepast conform de doorgevoerde wijzigingen voortvloeiende uit de ingebrachte zienswijzen en voorgestelde ambtshalve wijzigingen.



- *Verkeerskundige aspecten.*

De tekst “Alle ontwikkelingen ... t/m ... via het plein worden beperkt” vervangen in:

‘Alle ontwikkelingen op en rondom het Verhulstplein leiden tot een verandering in de verkeersstromen vanuit en naar het gebied. In het kader van de transformatie is er het voornemen voor een beperkte ingreep in de verkeersstructuur, namelijk het afsluiten van twee toegangswegen naar het Verhulstplein vanaf de President Kennedylaan voor gemotoriseerd verkeer. Deze ingreep heeft als gevolg dat er geen doorgaand (sluip)verkeer mogelijk is via het Verhulstplein en er op het plein een autoluw binnengebied ontstaat. De afsluiting zal leiden tot een verschuiving van een deel van het autoverkeer met een herkomst of bestemming op of nabij het Verhulstplein naar andere routes en daar tot een toename van het verkeersaanbod leiden. Daarentegen zal het aandeel doorgaand (sluip)verkeer en verkeer vanaf of naar het tankstation via het plein en de directe omgeving worden beperkt.’

- In hoofdstuk 5.1.2 wordt de zin ‘Aangezien de voorgestelde transformatie binnen de planperiode van het bestemmingsplan wordt voorzien,’ vervangen door:
‘Aangezien de voorgestelde transformatie en een gedeeltelijke optopping (toevoeging extra bouwlaag) binnen de planperiode van het bestemmingsplan wordt voorzien,’
- In hoofdstuk 5.2 wordt de tekst ‘bij het bepalen de daadwerkelijke hoogte van gebouwen is gebruik gemaakt van stereokartering met behulp van luchtfoto’s. De maximaal toegelaten bouwhoogte kan afwijken van de daadwerkelijke hoogte van een gebouw: aan het vaststellen van een maximale bouwhoogte liggen stedenbouwkundige overwegingen ten grondslag’ vervangen in:
‘Maatvoering verbeelding (plankaart) bestemmingsplan Duinoord
In het vigerende bestemmingsplan Duinoord 1981 werd een methode gehanteerd om de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing in combinatie met het aantal bouwlagen te kunnen berekenen. Deze methode vertaalde zich in een formule die per bebouwingscategorie resulteerde in de maximaal toegestane bouwhoogte. Het stedenbouwkundig en planologisch beleid van destijds is tevens geïmplementeerd in deze bebouwingscategorieën waardoor soms extra bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk werden gemaakt. De basis voor de berekening van de planologische bouwhoogtes is de tabel I en II, welke onderdeel uit maakt van de regels uit voornoemd bestemmingsplan. De tabel definieert minimale verdiepingshoogtes per het op de plankaart toegestane aantal bouwlagen.
In het opgestelde bestemmingsplan wordt, conform de methodiek van alle Haagse bestemmingsplannen, de maatvoering van de planologische bouwhoogtes op de verbeelding aangegeven in afgeronde meters. Het maximaal aantal bouwlagen en de minimale verdiepingshoogte wordt daarbij niet meer nader geregeld. Om de oude planologische rechten te borgen in het nieuwe bestemmingsplan, zijn de vigerende bouwhoogtes vertaald naar de afgeronde meters. Dit leidt soms tot kleine onderlinge verschillen in bouwhoogtes van naast elkaar gelegen bebouwingscategorieën. Om het bestemmen zo neutraal en leesbaar mogelijk te maken is ervoor gekozen om in dit plan de naast elkaar gelegen bouwvlakken met minimale bouwhoogte verschillen samen te voegen tot één bouwvlak met één bouwhoogte.
Duinoord is door zijn hoge stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde aangewezen tot Rijksbeschermd stadsgezicht. Hierdoor is ervoor gekozen bij het bepalen van de bouwhoogtes dat deze zoveel mogelijk consoliderend en conserverend van aard zijn ten opzichte van de bestaande situatie. De meest maximale bouwhoogtes zoals deze met de oude methode berekend kon worden komt daarmee te vervallen. Alleen daar waar volgens het oude bestemmingsplan meer bouwlagen en/of kapverdiepingen mogelijk waren dan er nu in de bestaande situatie gerealiseerd zijn, worden de oude rechten overgenomen op de nieuwe verbeelding.
De bouwvlakken zoals deze in het oude vigerende bestemmingsplan waren verbeeld, zijn overgenomen op de nieuwe verbeelding. Deze bouwvlakken bieden op sommige locaties meer ruimte dan er in de bestaande situatie werkelijk gebouwd is. De reden dat deze ruimere bouwvlakken zijn overgenomen op de verbeelding en hier niet feitelijk zijn bestemd-volgens de bestaande bebouwingscontouren is wederom te herleiden naar het borgen van de oude

planologische rechten. Daarnaast zijn de reeds bestaande aan- en bijgebouwen tot een maximale bouwhoogte van 4 meter niet opgenomen in de bouwvlakken. Deze zijn geregeld in artikel 17.2.2. Onder lid 'a' staat dat de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw mag bedragen. Lichte afwijkingen hierop zijn geregeld in lid 'g'.

- Bijlage vier akoestisch onderzoek Dunklerstraat – Lübeckstraat (05 december 2014) vervangen in aangepast onderzoek Dunklerstraat – Lubeckstraat (18 september 2015)
- Ondergeschikte en tekstuele aanpassingen.

Naar aanleiding van de zienswijzen

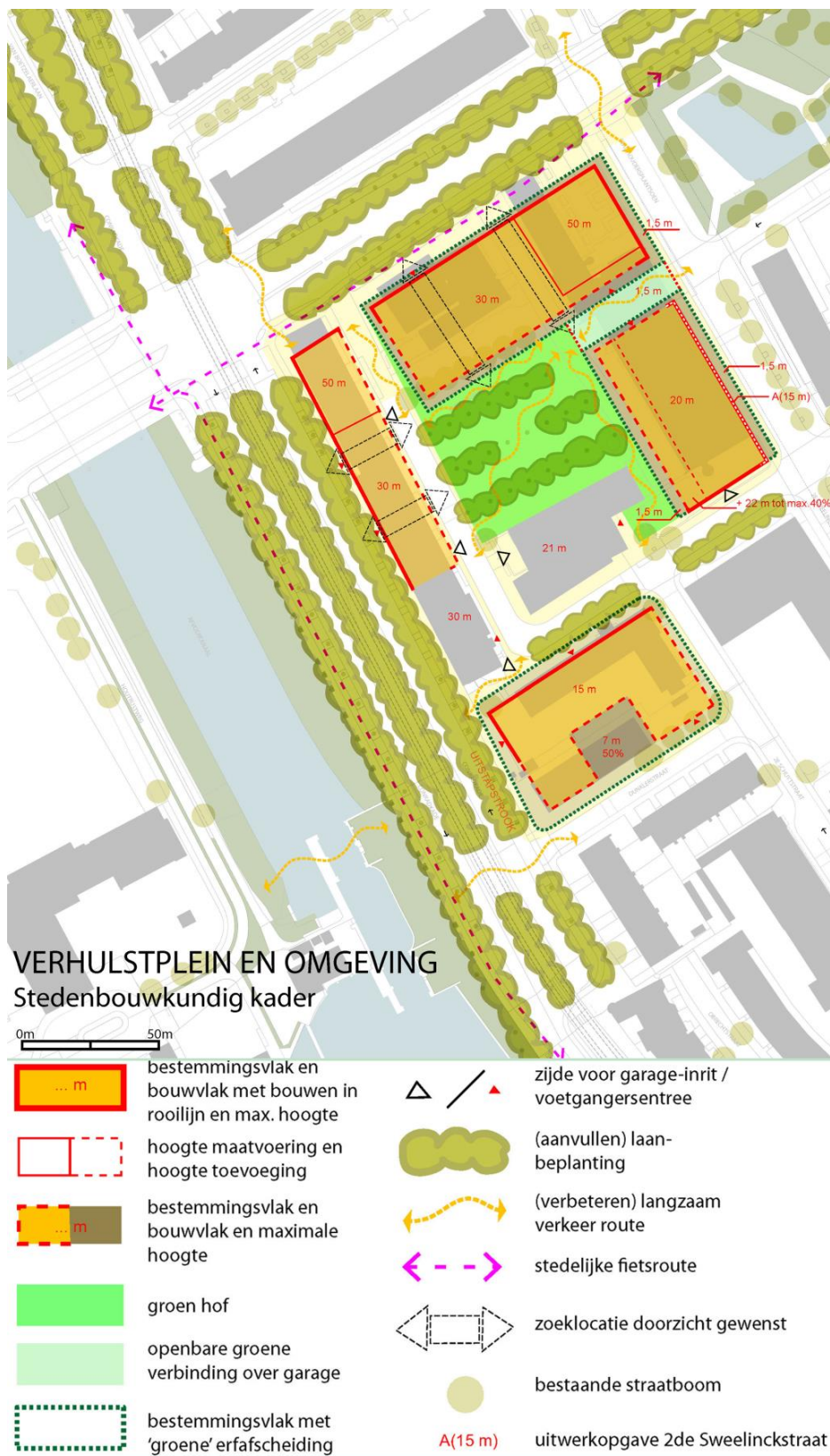
Verbeelding (plankaart)

- toekennen functieaanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg [vm]” ter plaatse van het perceel Verhulstplein 10.
- Toekennen functieaanduiding ‘dienstverlening’ [dv] ter plaatse van het perceel Laan van Meerdervoort 213
- Wijzigen bouwhoogte van 23 meter naar 25 meter ter plaatse van het perceel Laan van Meerdervoort 55
- Aanpassen bouwhoogte ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 19
- Aanpassen bouwhoogte ter plaatse van het perceel Snelliusstraat 17
- Aanpassen goot- en bouwhoogte ter plaatse van het perceel Galvanistraat 43

Regels

- artikel 3 lid 1 na de zinsnede ‘en garagebedrijven’ toevoegen:
en ter plaatse van de functie aanduiding:
b. “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg [vm]” is een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan,’
- de in de algemene afwijkingsregels opgenomen bepaling (artikel 26 lid 1 onder b) voor goot- en bouwhoogten van 10% wordt aangevuld met de zinsnede ‘mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;’
- de wijzigingsregels (artikel 27 leden 1 t/m 4) waarin de volgende bepaling wordt opgenomen.
leden 1 en 2
‘d. parkeervoorzieningen dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bestemmingsvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);’
leden 3 en 4
‘d. parkeervoorzieningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen, dienen half verdiept of ondergronds te worden gebouwd binnen de bouwvlakken aangegeven op de plankaart van het Verhulstplein e.o. (Bijlage 11);’
- de mogelijkheid van een plint wordt verwijderd uit de wijzigingsregels (artikel 27 leden 1 t/m 4 onder d) en vervolgens hernummeren.
- In de wijzigingsregels (artikel 27) wordt in de leden 1 t/m 4 na h. de volgende voorwaarde opgenomen:
‘i. en voorts onder de voorwaarde dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding;’ en vervolgens doorgenummerd.

- De terminologie van ‘een hoogte accent’ en verbeelding in het stedenbouwkundig kader waarvoor op twee locaties 50 meter hoogte is voorzien, welke nu zijn aangeduid met een “ * ” (ster) en verklaring ‘hoogteaccent’ op de plankaart Verhulstplein e.o. zullen worden verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en worden ingekaderd (in bijlage 11 van het bestemmingsplan).
- De hoogte van de tegenoverliggende bebouwing aan de 2^e Sweelinckstraat op de plankaart Verhulstplein e.o. wordt benoemd als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter (in bijlage 11 van het bestemmingsplan).
- In bijlage 11 wordt de kaart van het stedenbouwkundig kader aangepast conform de doorgevoerde wijzigingen voortvloeiende uit de ingebrachte zienswijzen en voorgestelde ambtshalve wijzigingen.



Toelichting

- In hoofdstuk 3.5.2 waterkwantiteit wordt de volgende tekst toegevoegd:
 'In dit bestemmingsplan zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen die van invloed kunnen zijn op de waterkwantiteit. Deze ontwikkelingen zijn beschreven in hoofdstuk 5.
 - De ontwikkeling op het Verhulstplein zijn opgenomen middels een viertal wijzigingsbevoegdheden. Voordat het college van burgemeester en wethouders toepassing

geeft aan deze wijzigingsregels zal overleg plaatsvinden en advies worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap ten aanzien van de toekomstige waterhuishouding. In de wijzigingsregels wordt hiervoor een borgingsmaatregel opgenomen.

- De ontwikkeling aan de Laan van Meerdervoort 55 betreft eveneens een wijzigingsbevoegdheid. Er is sprake van transformatie (functie wijziging van kantoor naar wonen) en een mogelijk optopping van het bestaande gebouw (toevoeging van één bouwlaag). Het aanwezige bouwvlak wordt niet gewijzigd en er wordt geen extra verharding toegevoegd waardoor deze ontwikkeling geen negatieve gevolgen zal hebben voor de waterhuishouding.
 - De Ontwikkeling School Dunkler/Lubeckstraat betreft een ontwikkeling waarbij het nieuwe bouwvlak (en bouwhoogten) bij recht is opgenomen op de verbeelding (plankaart). Voor deze ontwikkeling is een separate watertoets opgesteld die als bijlage in de toelichting is opgenomen (bijlage 6 watertoets Dunklerstraat / Lubeckstraat). Overleg over deze ontwikkeling en watertoets heeft inmiddels met het Hoogheemraadschap plaatsvonden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning worden de wateraspecten meegenomen.'
- Aanpassing tekst in hoofdstuk 5.1.1 'De gewenste typologie voor het Verhulstplein is een samengesteld stedelijk blok met een harde buitenkant en een zachtere binnenkant' in: 'De te hanteren stedenbouwkundige typologie voor het Verhulstplein is te typeren als 'een samengesteld blok met stedelijke straatwanden aan de buitenkant en een zachtere binnenkant'.'
 - Toevoeging tekst in hoofdstuk 5.1.1 'Voor het bouwvlak aan de 2de Sweelinckstraat met de bouwhoogte tot 20 meter in het Stedenbouwkundig kader is een uitwerkingsopgave benoemd voor de massa boven de hoogte van 15 m aan de zijde van de 2de Sweelinckstraat.'
- de watertoets Dunklerstraat / Lubeckstraat wordt als bijlage 6 opgenomen.
 - het bezonnings- en windhinderonderzoek worden als bijlage 7 en 8 opgenomen.
 - de contra-expertise Verkeer wordt als bijlage 9 opgenomen.
 - de bomeninventarisatie wordt als bijlage 10 opgenomen
 - de quickscans flora en fauna worden als bijlage 11 en 12 opgenomen.

AANGENOMEN AMENDEMENT rv 2015.136/b

De gemeenteraad van Den Haag in vergadering bijeen op 26 november 2015 ter bespreking van het voorstel van het college inzake vaststelling bestemmingsplan Duinoord (rv 136; RIS 287725),

Besluit om:

- In de regels van artikel 27, lid 1 tot en met lid 4 de volgende aanpassing te doen:
 - sublid i door te nummeren tot lid k en
 - sublid j in te voegen met de volgende tekst "op de begane grond zijn dienstverlening, bedrijven in de categorie A en B van de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging en maatschappelijke functies toegestaan."
- In de toelichting wordt in paragraaf 5.1.1, tweede alinea na de eerste zin de volgende zin toegevoegd: "Ter bevordering van de levendigheid op het plein wordt tevens de mogelijkheid opgenomen om in de plint (begane grond) ook functies als dienstverlening, bedrijven in de

categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemening en maatschappelijke functies op te nemen.”

Toelichting:

Het bieden van wat ruimere functiemogelijkheden op de begane grond van de bebouwing rondom het plein zal voor meer levendigheid en veiligheid op het plein zorgen. Ook door bewoners wordt een combinatie van wonen en andere functies op de begane grond wenselijk geacht. Het stedenbouwkundig kader verzet zich niet tegen het opnemen van de voorgestelde aanvullende functies in de plint.

BESLUITVORMING

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

De raad der gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 27 oktober 2015,

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, voor **zover deze niet zijn gewijzigd/aangevuld bij amendement rv 2015.136/b** welke worden geacht deel uit te maken van dit besluit:

- I. De zienswijzen Ra 2015.195 en Ra 2015.196 niet-ontvankelijk te verklaren.
- II. De overige zienswijzen in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ontvankelijk te verklaren.
- III. De zienswijzen Ra 2015.139, Ra 2015.164, Ra 2015.167, Ra 2015.186 en Ra 2015.187 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gegrond te verklaren.
- IV. De zienswijzen Ra 2015.166, Ra 2015.168, Ra 2015.169, Ra 2015.170, Ra 2015.171, Ra 2015.172, Ra 2015.173 t/m Ra 2015.185, Ra 2015.188 t/m Ra 2015.191, Ra 2015.193, Ra 2015.194 en Ra 2015.209 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, gedeeltelijk gegrond te verklaren voor zover de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- V. De zienswijzen Ra 2015.119, Ra 2015.121, Ra 2015.122, Ra 2015.2015.123, Ra 2015.192 en Ra 2015.197 in het bij dit besluit behorende voorstel onder “Ingekomen zienswijzen” opgenomen, ongegrond te verklaren.
- VI. Tot herziening van de op het plangebied betrekking hebben de regelingen:
 - Bestemmingsplan Duinoord, vastgesteld bij raadsbesluit 519, d.d. 26 oktober 1981;
 - Bestemmingsplan Statenkwartier e.o., vastgesteld bij raadsbesluit 269, d.d. 27 augustus 1992;
 - Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk, vastgesteld bij raadsbesluit 207, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Seksinrichtingen, vastgesteld bij raadsbesluit 199, d.d. 25 november 2004;
 - Parapluherziening Archeologie, vastgesteld bij raadsbesluit 100, d.d. 23 september 2010.
 - Parapluherziening Dakopbouwen, vastgesteld bij raadsbesluit 91, d.d. 22 april 1999.
- VII. *Met in achtneming van de Staat van wijzigingen **en de wijzigingen volgend uit het aangenomen amendement rv 2015. 136/b** vast te stellen het bestemmingsplan Duinoord, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord -40ON.dgn met ondergrond NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord -ond.dgn en regels, zoals deze bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden zijn aangegeven, toegelicht en beschreven.

VIII. Dat bij het bestemmingsplan voor Duinoord geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 november 2015.

De griffier,

de voorzitter,

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 26 november 2015.**

Na vaststelling van het Bestemmingsplan Duinoord wordt het identificatienummer van het bestemmingsplan gewijzigd van NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord-40ON in NL.IMRO.0518.BP0271DDuinoord-50VA