

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2015.701
RIS 287224

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN VERHULSTPLEIN e.o.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende dat:

- de concept nota van uitgangspunten Verhulstplein e.o. is vrijgegeven voor reactie, tegelijkertijd en met dezelfde termijn als de ter inzage legging van het bestemmingsplan Duinoord (tot en met 16 juli 2015);
- de inhoud van de reacties op de nota en op de zienswijzen op het bestemmingsplan die betrekking hebben op het Verhulstplein zijn meegenomen in de beoordeling van de concept nota;
- aanvullend onderzoek ten aanzien van verkeer en verkeersafwikkeling, bezonning en windhinder is gepleegd naar aanleiding van de reacties en zienswijzen. De resultaten van de onderzoeken geven geen aanleiding tot wijzigen van de nota en het bestemmingsplan;
- naar aanleiding van de reacties en zienswijzen er aanleiding is geweest om de nota aan te passen op de volgende punten:
 - de mogelijkheid van een plintfunctie is verwijderd uit het stedenbouwkundig kader. Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend de functie wonen wordt toegestaan;
 - 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. zijn verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en zijn ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in het bestemmingsplan);
 - de tekst “een stedelijk blok met harde buitenkant en zachtere binnenkant” ter verduidelijking is gewijzigd in “een samengesteld blok met stedelijke straatwanden aan de buitenkant en een zachtere binnenkant;
 - in de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader is de tekst over ‘Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone’ en ‘Dunkler- & Lübeckstraat in het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord’ opgenomen;
 - de tekst over het verzorgingstehuis in paragraaf 1.1 van het Stedenbouwkundig Kader is aangepast;
 - de beoogde doelgroep is nader toegelicht in de Nota van Uitgangspunten;
- naar aanleiding van de zienswijzen op de bebouwing aan de 2^e Sweelinckstraat wordt de plankaart en de NVU niet gewijzigd, maar planologisch wordt vastgelegd dat er een uitwerkingsopgave is binnen het bouwvlak van 20 meter om te reageren op de bestaande bouwhoogte aan de overkant van de 2^e Sweelinckstraat door boven de 15 meter in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmassa en architectuur toe te passen;

Toelichting

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 pompstation 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 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 wijkberaad Duinoord en Statenkwartier tot een realistische kader gekomen om het plein te transformeren tot een mooie, vergroend verblijfsplein, omringd door hoogwaardige woonmogelijkheden.

Algemeen

In het college van 26 mei jongstleden is ingestemd met het vrijgeven van de concept nota van uitgangspunten Verhulstplein e.o. ter bespreking met belanghebbenden (DSO.2015.440). Tegelijkertijd is het ontwerp bestemmingsplan Duinoord ter inzage gelegd. De reactietermijn van de nota en de ter inzageleggingstermijn van het bestemmingsplan zijn gelijk getrokken, tot en met 16 juli jongstleden. Dit om te zorgen dat er een kader wordt vastgesteld, waarbij de inhoud van de zienswijzen die betrekking hebben op het Verhulstplein wordt meegenomen.

Op de nota zelf zijn 6 reacties binnengekomen, waarvan 2 steunbetuigingen voor het plan. De behandeling van de reacties is als bijlage 1 toegevoegd.

Op het bestemmingsplan zijn 39 zienswijzen binnengekomen, waarvan er 31 inhoudelijk gaan over het Verhulstplein, waarvan er 11 identiek zijn. In deze 11 zienswijzen is een vragenlijst opgenomen, die ook als reactie op de nota is ingediend. De zienswijzen worden officieel behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Duinoord, maar zijn inhoudelijk wel meegenomen om te komen tot de afweging of de voorliggende nota aanpassing behoeft. De concept beantwoording van de zienswijzen is opgenomen als vertrouwelijke bijlage 2.

Informatieavond

Op 11 juni jongstleden heeft een informatieavond plaatsgevonden, waar zowel de nota van uitgangspunten, als het bestemmingsplan zijn toegelicht. Tevens is aangegeven waar en hoe reacties op de nota en zienswijzen op het bestemmingsplan kunnen worden ingediend.

Hoewel de plannen voor het Verhulstplein in de afgelopen jaren in samenspraak met (een afvaardiging van) het bewonersoverleg Duinoord heeft plaatsgevonden, bleek ten tijde van de informatiebijeenkomst een groot deel van de zaal niet goed op de hoogte te zijn van dit traject en de voorliggende plannen. De toelichting heeft dan ook tot enige commotie geleid, mede omdat de plannen nu concreter worden en men ervaart wat de impact is op de omgeving.

Meteen werd duidelijk dat er veel vragen waren over het onderwerp (steden)bouw. Met name werden zorgen geuit over de hoogte, het volume en de toename van het verkeer. Lang werd stilgestaan bij de hoogte. Zowel 50 als 30 meter werd als te hoog ervaren door de aanwezigen. Een deel van de aanwezigen vindt dat het ten koste gaat van licht, zonlicht en uitzicht. De toename van het verkeer werd ook als zeer zorgelijk ervaren.

Inhoud

In de reacties op de nota alsook de zienswijzen op het bestemmingsplan die gaan over het Verhulstplein, worden met name deze 2 onderwerpen, verkeer en stedenbouw, genoemd. Gelet op de vele reacties op deze twee onderwerpen heeft de gemeente voor de objectiviteit gemeend de uitgangspunten en de bijbehorende onderbouwing voor te leggen aan derden voor een second opinion. Daarbij is voor het onderwerp stedenbouw de bezonning in relatie tot de bouwhoogte bekeken.

In het navolgende zullen de onderwerpen per stuk aan bod komen.

Verkeer en verkeersafwikkeling

De gestelde vragen richten zich op de verkeers- en parkeeraspecten op en rond het Verhulstplein.

Door het bureau Goudappel Coffeng is een second opinion uitgevoerd op de nota van uitgangspunten. Voor de verkeersberekeningen is uitgegaan van de beoogde planontwikkeling van circa 400 appartementen op de locatie van de huidige kantoorpanden en het pompstation. Daarnaast is de herontwikkeling van de scholen aan de Dunkler Lubeckstraat meegenomen in de berekeningen.

Hieronder zijn de bevindingen van het bureau kort opgenomen (het rapport is bijgevoegd als bijlage 4).

Ritproductie Verhulstplein

De gemeente stelt in de nota dat door de herontwikkelingen circa 1000 ritten per etmaal extra worden gegenereerd in het gehele gebied ten opzichte van de huidige situatie met kantoren,

Door Goudappel Coffeng is berekend dat er, als de verkeersgeneratie van de kantoren zeer voorzichtig wordt ingeschat, er maximaal circa 1500 ritten per etmaal extra worden gegenereerd. Waarschijnlijk is de extra ritproductie echter lager dan 1500 per etmaal. Het verschil in verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door verschil in inzicht over het voormalig gebruik van de kantoren. De eerdere verkeersgeneratie van de kantoren wordt door Goudappel lager ingeschat dan door de gemeente, waardoor de toename ten opzichte van het vorig gebruik hoger is. Goudappel stelt in de rapportage echter ook dat de verkeersgeneratie van de voormalige kantoren waarschijnlijk hoger ligt dan hun aanname.

Voor de berekening moet formeel 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).

In de reacties en zienswijzen wordt echter aangegeven dat niet gekeken moet worden naar de oude functie, maar naar de huidige situatie. In de huidige situatie staan de kantoren leeg, dus is er in het geheel geen verkeersproductie door de aanwezige functies aan het plein. Afgezet tegen de situatie met in het geheel geen verkeersproductie, zal de extra ritproductie circa 2000 ritten per etmaal bedragen.

Voor de beoordeling van de nota en de onderbouwing, is derhalve uitgegaan van een maximale extra productie als gevolg van de bouwplannen van circa 2000 ritten per etmaal.

Ritproductie Dunkler Lubeckstraat

Het kinderdagverblijf (reeds gevestigd) genereert ca. 100 ritten per etmaal. Er is geen sprake van extra ritten. Deze ritten worden nu vooral via de omliggende woonstraten afgewikkeld. De intentie is om een kiss & ride strook aan te leggen aan de Conradkade waardoor een groot deel van deze ritten in de omliggende woonstraten wegvalt.

De verkeersgeneratie van een basisschool met 320 leerlingen (reeds bestaand) bedraagt ca. 270 ritten per etmaal. Er is geen extra verkeersproductie ten opzichte van de bestaande situatie.

De middelbare school wordt toegevoegd en genereert naar verwachting ca. 240 extra ritten per etmaal.

Voor de beoordeling van de nota en de onderbouwing is uitgegaan van een extra ritproductie van 240 ritten per etmaal.

Totaal

De totale extra ritproductie bedraagt, op basis van bovenstaande, circa 2240 ritten per etmaal.

Om te toetsen wat de verkeersdruk op het gebied wordt, is een telling gehouden. In de 2e Sweelinckstraat (de belangrijkste route van en naar de nieuwbouw aan het Verhulstplein) is de huidige belasting circa 750 voertuigen per etmaal.

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zullen er van de 2240 ritten per etmaal, circa 630 voertuigen bijkomen op de 2^e Sweelinckstraat, wat neerkomt op een totale verkeersdruk van ca. 1400 voertuigen per etmaal op de 2^e Sweelinckstraat.

Het gebied rondom het Verhulstplein is een 30 km/uur zone. Een wegvak in een 30 km/uur gebied kan volgens de landelijke richtlijnen een verkeersaanbod van maximaal 5000 voertuigen per etmaal hebben om de verkeersveiligheid te garanderen. Geconcludeerd wordt dat de verkeersdruk per wegvak, zelfs met de toename als gevolg van de realisatie van de bouwplannen aan het Verhulstplein en de ontwikkelingen aan de Dunkler Lübeckstraat, op het niveau van een woonerf ligt (immers 1400 voertuigen per etmaal) en derhalve acceptabel is. Er ontstaat door de toename van het verkeeraanbod in de omliggende woonstraten geen verkeersonveilige situatie en zijn er geen aanvullende verkeersmaatregelen nodig.

Parkeren

Het uitgangspunt voor alle ontwikkelingen is dat iedere ontwikkelaar de parkeerbehoefte op eigen terrein oplost. Door voldoende parkeerplaatsen aan te bieden op eigen terrein wordt voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt. Daarnaast wordt, door het parkeren sterk te concentreren in garages, de kans op zoekverkeer op en rondom het Verhulstplein fors beperkt.

De toepassing van de parkeernorm van de gemeente Den Haag bij de nadere planuitwerking waarborgt dat de parkeerdruk in de omliggende woongebieden niet hoger wordt.

In Duinoord is in nagenoeg het gehele gebied sprake van betaald parkeren op de openbare weg. Alleen op het deel van de Conradkade ter hoogte van het Verhulstplein is er geen betaald parkeren. In de huidige situatie (geen direct aanwonenden, kantoren staan leeg) worden de “ongeregelde” parkeerplaatsen wel intensief gebruikt maar vooral door parkeerders vanuit de omliggende gebieden.

In het kader van de planontwikkeling op en rond het Verhulstplein is het wenselijk om ook dit deel van de Conradkade toe te voegen aan het gebied met betaald parkeren. Daarmee wordt het mogelijk om ook op dit deel van de Conradkade te sturen op het beoogde gebruik van deze parkeerplaatsen langs de openbare weg. Bewoners moeten gebruik maken van de voor hen bedoelde parkeerplaatsen in de garages in de planontwikkeling (de bewoners krijgen geen vergunning voor parkeren op openbare weg). Voor bezoekers van de bewoners is er dan gelegenheid om te parkeren op de openbare weg in de directe omgeving van de planontwikkeling. De uitbreiding van het betaald parkeren heeft pas te worden geëffectueerd op het moment dat de woningen worden opgeleverd. Het is echter wenselijk om dit voornemen nu reeds vast te leggen teneinde deze parkeerplaatsen te kunnen betrekken bij de opgave hoe in de parkeerbehoefte van de planontwikkeling zal worden voorzien. Geadviseerd wordt om in het gehele gebied een vorm van sturing op het parkeren op de openbare weg te hanteren.

Conclusies

Goudappel Coffeng heeft een second opinion uitgevoerd op de onderdelen verkeer en parkeren uit de nota van uitgangspunten. Hoewel de te verwachten verkeersgeneratie uit de berekening van Goudappel Coffeng hoger is dan die van de gemeente, leidt dit niet tot een andere conclusie. De te verwachten verkeersdruk op de wegen rondom het Verhulstplein is niet zodanig dat er een geheel ander verblijfsklimaat ontstaat. Op grond van het verkeersaanbod kan gesteld worden dat er geen verkeersonveilige situatie zal ontstaan.

Op basis van de te hanteren parkeernormen van de gemeente Den Haag is er geen aanleiding te twijfelen over het aantal benodigde parkeerplaatsen in het plangebied.

Naar aanleiding van voorgaande conclusies is er geen aanleiding om de nota op deze punten te wijzigen. Wel wil het college een Kiss and Ride strook aanleggen aan de Conradkade ten behoeve van het kinderdagverblijf om de verkeersdruk in het gebied rondom de scholen en het Verhulstplein te verminderen. Hiervoor zal een apart verkeersbesluit genomen worden.

Daarnaast zal in een later stadium de mogelijkheid en wenselijkheid van aanvullende verkeersmaatregelen worden gezien, zoals een mogelijk verkeersbesluit voor het instellen van eenrichtingsverkeer in een omliggende straat of een parkeerverbod.

Ook is het college voornemens om de al bestaande regeling met betaald parkeren in Duinoord ook uit te breiden naar de Conradkade waarmee in de gehele omgeving van Verhulstplein effectief gestuurd kan worden op het parkeren op de openbare weg.

Stedenbouw

Veel bezwaren richten zich op de bouwhoogte van 50 meter op de hoeken en de 20 meter bouwhoogte voor het blok aan de 2^e Sweelinckstraat. Enerzijds vanwege de te verwachten problemen ten aanzien van veranderd uitzicht en verminderd zicht, en bezonning en anderzijds vanwege de verhouding met het gemeentelijk beschermde stadsgezicht.

Algemeen

De bestaande hoogtes in en om het gebied zijn uitgangspunt voor de nieuwe bouwvlakken. Aan de Conradkade/president Kennedylaan wordt aangesloten op de bestaande bouwhoogte van 30 meter en langs de 2^e Sweelinckstraat en Lubeckstraat (seniorenappartementen) op de bouwhoogte van 20 meter. Op de hoeken bij het Stadhoudersplantsoen en de Hourustbrug kan een stedelijke markering van 50 meter plaatsvinden. Hiermee wordt het geheel een herkenbaar samengesteld blok. De te ontwikkelen scholen aan de Dunklerstraat en Lubeckstraat hebben een bouwhoogte van 15 meter.

Er zijn zorgen geuit over de tekst “*een samengesteld blok met een stedelijke buitenkant een zachtere binnenkant*” en er is verzocht om deze tekst te verduidelijken.

De betekenis in het stedenbouwkundig kader van ‘*een samengesteld blok met een stedelijke buitenkant een 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 een 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).

Bouwhoogte in relatie tot gemeentelijk 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.

In de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader is de tekst over ‘Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone’ en ‘Dunkler- & Lübeckstraat in het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord’ opgenomen.*Bouwhoogtes in relatie tot bezonning en windhinder*

Veel zorgen zijn er over de bouwhoogten in relatie tot de bezonning. De gemeente heeft daarom ten aanzien van de bezonning een aanvullend onderzoek uit laten voeren door bureau Peutz. Uit de onderzoeken blijkt dat voor de maatgevende datum van 21 februari vrijwel alle bestaande woningen in de situatie met de geplande nieuwbouw, voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Er zijn een paar woningen die niet voldoen, dat doen zij echter in de bestaande situatie al niet.

Er is nog aanvullend onderzoek gedaan naar de datum van 21 juni, wanneer de zon op haar hoogste punt staat. Ook hier geldt dat alle bestaande woningen (op de bovengenoemde na), in de situatie met de geplande nieuwbouw, voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Enkele woningen gaan er in het totaal aantal uren op achteruit, enkele woningen gaan er op vooruit.

De bezonningsstudie is als bijlage 5 toegevoegd.

Windhinder

Er zijn zorgen geuit over de toename van windhinder als gevolg van (met name) de nieuwe bebouwing van 50 meter hoog.

Derhalve is er een windhinderonderzoek uitgevoerd op basis van de globale stedenbouwkundige bouwveloppen. 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 windhinder onderzoek vereist op basis van de definitieve gebouwwontwerpen.

Naar aanleiding van bezonning en windhinder is er geen aanleiding om de nota op de punten t.a.v. de hoogte te wijzigen.*Bouwhoogte 50 meter*

De bouwhoogte van 50 meter in relatie tot bouwmassa wordt als zorgelijk ervaren.

De afgelopen jaren is juist zorggedragen om gezamenlijk met een afvaardiging van het bewonersoverleg Duinoord 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 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 bouwhoogte is weliswaar hoger (7 meter) dan het huidige gebouw, maar wordt ook smaller en ranker uitgevoerd.

Tevens is aangegeven dat er geen sprake is van een hoogte-accent van 50 meter, maar van bouwblokken en de bijbehorende vraag of dit ook zo op de plankaart kan worden aangegeven.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is de plankaart aangepast en duidelijker aangegeven wat de afbakening van de 50 meter is.

Bouwhoogte blok 2^e Sweelinckstraat (20 meter)

De bouwhoogte van 20 meter aan de 2^e Sweelinckstraat wordt als zorgelijke ervaren vanwege bezonningsproblematiek (zie boven) en vermindering van uitzicht.

De huidige hoogte van de bebouwing is 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 2^{de} Sweelinckstraat kan anders van vorm en hoogte zijn dan de bestaande bebouwing aan de overzijde (van goothoogte 15m, nokhoogte 16 m) omdat het onderdeel zal zijn van het samengestelde stedelijke blok. De overkant is onderdeel van de open strokenverkaveling van de 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/balkons t.o.v. de rooilijn, en/of 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 2^{de} Sweelinckstraat is het belangrijk om boven de 15 m voldoende in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmassa 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. De straat is circa 26 meter breed en een van de bredere straten in deze omgeving. Daarnaast zijn de bestaande woningen tweezijdig georiënteerd zodat ook aan de achterzijde sprake is van vrij uitzicht en lichttoetreding. Hiermee wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

De gemeente zal deze reactie op de hoogte van tegenoverliggende bebouwing aan de 2^{de} Sweelinckstraat planologisch vastleggen door dit te benoemen als uitwerkingsopgave binnen het bouwvlak van 20 meter, door boven de 15 meter in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmassa en architectuur toe te passen.

Bouwhoogte scholen (15 meter)

Er zijn zorgen over de 15 meter hoogte van de school. Inmiddels heeft de school aangegeven dat zij in het schetsontwerp komen tot een bouwhoogte van 13 meter. Dit komt tegemoet aan de wensen van enkele bewoners. De plankaart zal hierop niet worden aangepast, omdat bij nadere uitwerking nog enige hoogte benodigd kan zijn voor installaties e.d.

Overig

In het bestemmingsplan en de nota is opgenomen dat de ontwikkelaars nog plintfuncties mogen toevoegen, naast woningen. Dit leverde onduidelijkheid op bij omwonenden.

Mede omdat er geen interesse is getoond van uit de ontwikkelaars, is besloten om deze functies te laten vervallen in de nota en het bestemmingsplan. Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend de functie wonen wordt toegestaan.

Conclusie

Naar aanleiding van de reacties en zienswijzen is er aanleiding om de nota op een paar punten aan te passen, zijnde:

- De mogelijkheid van een plintfunctie is verwijderd uit het stedenbouwkundig kader. Dit betekent dat op de begane grond uitsluitend de functie wonen wordt toegestaan.
- 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. zijn verduidelijkt met bebouwing tot 50 meter hoog en is ingekaderd. (in het Stedenbouwkundig kader en in het bestemmingsplan).
- De tekst “een stedelijk blok met harde buitenkant en zachtere binnenkant” ter verduidelijking is gewijzigd in “een samengesteld blok met stedelijke straatwanden aan de buitenkant en een zachtere binnenkant.
- In de Nota van Uitgangspunten en in het stedenbouwkundig kader is de tekst over ‘Verhulstplein in gemeentelijk beschermd stadsgezicht Wederopbouwzone’ en ‘Dunkler- & Lübeckstraat in het Rijksbeschermd stadsgezicht Duinoord’ opgenomen.
- De tekst over het verzorgingstehuis in paragraaf 1.1 van het Stedenbouwkundig Kader is aangepast.
- De beoogde doelgroep is nader toegelicht in de Nota van Uitgangspunten.

- Naar aanleiding van de zienswijzen op de bebouwing aan de 2^e Sweelinckstraat wordt de plankaart en de NVU niet gewijzigd, maar planologisch wordt vastgelegd dat er een uitwerkingsopgave is binnen het bouwvlak van 20 meter om te reageren op de bestaande bouwhoogte aan de overkant van de 2^e Sweelinckstraat, door boven de 15 meter in te springen en/of een andere behandeling van de bouwmassa en architectuur toe te passen.

Daarnaast is het college voornemens om een besluit te nemen ten aanzien van de aanleg van een Kiss & Ride strook langs de Conradkade, ten behoeve van de verkeersafwikkeling van het kinderdagverblijf aan de Dunkler Lubeckstraat.

Ook is het college voornemens om de al bestaande regeling met betaald parkeren in Duinoord ook uit te breiden naar de Conradkade.

Het bestemmingsplan wordt in overeenstemming gebracht met bovenstaande punten.