

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST OOSTDUIN-ARENSDORP

Datum: 9 mei 2012

Inleiding

Casper van der Feltz (gemeente Den Haag) stelt zich voor als voorzitter van de avond en opent de vergadering. Hij neemt het programma door en meldt dat er een presentielijst is en er een verslag wordt gemaakt. Vragen graag aan het einde van elk agendapunt.

Voorgeschiedenis

Carlo Cornelis stelt zich voor als de gemeentelijke projectleider (gemeente Den Haag). Hij herinnert de zaal er aan dat hij 4 jaar geleden hier ook in de buurt een informatieavond heeft gehouden over Oostduin-Arendsdorp. Hij wil daarom graag toelichten wat er sindsdien is gebeurd.

20 juni 2007 werd er een beginselaanvraag ingediend voor nieuwbouw van serviceflat Arendsdorp. Daarover ontstond veel commotie in de omgeving. Uiteindelijk werd dit plan door de Welstandscommissie afgewezen. De wens voor nieuwbouw verdween hiermee niet. Ook voor verzorgingshuis Oostduin gaf de eigenaar aan dat nieuwbouw noodzakelijk was. Tegelijkertijd was de gemeente Den Haag ook bezig met een beheervisie voor het landgoed. Dit deed de gemeente er toe besluiten om een toekomstvisie voor het gebied op te stellen waarin de randvoorwaarden voor beide nieuwbouwinitiatieven en de opwaardering en verbetering van het landgoed zou worden beschreven. Aan deze visie ging een uitgebreid communicatietraject vooraf o.a. de informatieavond in de Pascalisschool hier vlakbij. De uiteindelijke toekomstvisie is 31 maart 2009 vastgesteld door B&W en daarna besproken in de Raadscommissie waarbij ook verschillende sprekers waren. De commissie is akkoord gegaan met de visie mits er een klankbordgroep werd opgericht en een supervisor werd aangesteld voor de landschappelijke inpassing van de bouwplannen. De volgende stap zou een bestemmingsplan zijn met hierin opgenomen de twee bouwplannen.

Helaas liep het anders. Woningcorporatie Staedion (eigenaar van Oostduin) kreeg de ontwikkeling niet van de grond. In oktober 2011 gaf Staedion aan dat pand gerenoveerd wordt en er geen nieuwbouw komt. Arendsdorp werkte wel aan bouwinitiatief maar met veel vertraging. Dit zal de directeur zo meteen zelf toelichten. Dus wel een initiatief maar geen concreet bouwplan. Ondertussen heeft de gemeente wel een actualisatieplicht om bestemmingsplannen up to date te houden. De volgende spreker zal nu toelichten hoe de gemeente hiermee omgaat.

Toelichting bestemmingsplan

Dennis van der Laan stelt zich voor als bestemmingsplanjurist bij afdeling Juridische Zaken van DSO (Gemeente Den Haag) en geeft uitleg over de inhoud en procedure van het bestemmingsplan. Voor zijn toelichting: zie bijgevoegde presentatie. Na afloop worden diverse vragen gesteld.

Vragen:

Er wordt gevraagd of men de presentatie kan krijgen. → Deze zal bij het verslag worden meegezonden.

Dhr. Steven Sleeswijk Visser:

1. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Er werd gesproken over uitruil van bebouwd oppervlakte en groen aangegeven door een gearceerd gebied. Het is onduidelijk hoe dit werkt; mag dit gebied bebouwd worden?.
2. Het gaat om een uitbreiding van het gebouw met 155 %. Er is een verschil tussen hetgeen in de toekomstvisie is aangegeven aan maximaal bebouwde oppervlak en wat in de wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven. Kan dit verschil in het bebouwd oppervlakte in m²'s worden opgehelderd?

Antwoord:

Het uitruilen met de wijzigingsbevoegdheid 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' (rode arcering) betekent dat het bestemmingsvlak Wonen (niet het bouwvlak) kan worden verlegd richting de Wassenaarseweg waardoor de inpasbaarheid / ligging van Arendsdorp in de toekomst verbeterd kan worden. Het uitruilen (onderling uitwisselen) betekent ook dat het bestemmingsvlak Wonen niet kan worden vergroot en dat bij de verlegging van de gronden richting Wassenaarseweg dit ten laste wordt gebracht van de aanwezige gronden met daarop de rode arcering binnen de bestemming Wonen. Deze gronden zullen worden teruggegeven aan het landgoed en vervolgens de bestemming Bos en of Water krijgen. In totaal gaat het om een maximum oppervlakte van 2100 vierkante meters. Vervolgens kan alleen met de 'Wijzigingsbevoegdheid – A' binnen de bestemming Wonen het bouwvlak worden verplaatst waardoor toekomstige bebouwing beter ingepast richting de Wassenaarseweg kan plaatsvinden.

Het uitgangspunt is dat de toekomstvisie dient als bouwsteen voor het bestemmingsplan en dat de hierin opgenomen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zijn overgenomen in het bestemmingsplan.

Inspreker stelt dat er sprake is van een enorm verschil in vierkante meters voor het toekomstig opgenomen bouwvlak in het bestemmingsplan en het maximaal bebouwd oppervlakte in de toekomstvisie. Het bouwvlak is groter omdat flexibiliteit is benodigd voor de exacte situering van het toekomstig bouwplan. Die duidelijkheid is er nu nog niet omdat er nog geen bouwplan is waardoor is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens is op dit bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 65% waardoor de aantallen vierkante meters niet zoveel verschillen van de toekomstvisie. Inspreker heeft wel een punt dat niet het exacte aantal uit de toekomstvisie is overgenomen (3900 m² i.p.v. 4225) het bebouwingspercentage behoort 60% te zijn i.p.v. 65% waardoor het maximaal bebouwd oppervlakte ook exact overeenkomt met de uitgangspunten uit de toekomstvisie. Dit punt zal als wijziging worden meegenomen bij de vaststelling. Overigens zijn de hoogten en bruto vloeroppervlakte (28.000 m²) wel juist vertaald in de wijzigingsregels. Met deze voorgestelde kleine wijziging zijn de uitgangspunten exact gelijk met die van de toekomstvisie.

Dhr. S. Sleeswijk Visser:

3. Hoe zit het met de nieuwe entree; is dat niet in strijd met de bestemming bos?
4. Komt er een parkeergarage?

Antwoord:

In het bestemmingsplan is opgenomen dat een nieuwe entree mogelijk is door het gebied met de bestemming bos. Dat is overigens een beperking ten opzichte van het huidige

bestemmingsplan; dat laat het aanleggen van in en uitritten over de hele breedte van het terrein toe.

Alle parkeren moet in de toekomst ondergronds. De parkeergarage mag onder voorwaarden ook halfverdiept worden aangelegd. In de Toekomstvisie kiest de gemeente ervoor om auto's zoveel mogelijk uit het park te weren. Daarom is gekozen voor een nieuwe entree; dat is de kortste route van de Wassenaarseweg naar de parkeergarage.

Mevr. Doude van Troostwijk: de ter inzage legging is reeds gestart. Waarom is dit niet bekend gemaakt?

Antwoord: tegenwoordig wordt dit alleen bekend gemaakt via de website van de Gemeente Den Haag. Tot voorheen gebeurde dit ook via de Posthoorn.

De heer Van der Ven vindt het verwarrend. Er worden hoogtes voor de nieuwbouw gegeven en een bebouwingspercentage. Maar wat er nu precies gebouwd mag worden, is onduidelijk. Het is niet te vergelijken of inzichtelijk wat voor bouwplan dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

Hierbij maakt iemand de opmerking om zoveel mogelijk in begrijpelijke lektalen te spreken anders is het niet duidelijk.

Antwoord:

In toekomstvisie is aangegeven hoeveel vierkante meter vloeroppervlakte de nieuwbouw maximaal mag zijn. 28.000 vierkante meter brutovloer oppervlakte exclusief parkeren. Dit is leidend. Hierbij is vermeld dat het gebouw uit een of meerdere bouwdelen kan bestaan. Ook zijn er maximale hoogtes aangegeven: 40 meter en 30 meter bij de Wassenaarseweg. Binnen deze voorwaarden kunnen vele verschillende modellen worden ontworpen. De bedoeling is om zo flexibel mogelijk te zijn omdat de architect dit kan uitwerken tot een optimaal gebouw voor de eigenaar en bewoners. Daarom is bewust niet voorgeschreven dat het perse drie torens moeten zijn. Ter illustratie is wel een model aangegeven met 3 gebouwdelen verbonden op de begane grond. Die randvoorwaarden van de toekomstvisie zijn nu juridisch doorvertaald naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is dit doorvertaald in een bebouwingsvlak met een maximum bebouwingspercentage en door opname van maximaal toegestane hoogten en een maximaal toegestane bouwvolume van 28.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte exclusief parkeren.

De heer Van der Ven: u heeft een visie en wel al een idee over hoe het gebouw gaat worden maar dat is nu niet zichtbaar.

Antwoord: er is aangegeven wat maximaal kan. Het is aan de initiatiefnemer om met een bouwplan te komen wat hierbinnen mogelijk is.

De heer Van Sonsbeek: volgende de wijzigingsbevoegdheid kan het gebouw 1½ keer zo groot worden. Dit klopt niet met de uitspraak dat het vooral een conserverend bestemmingsplan is. En in het oude bestemmingsplan heeft de plek een bestemming specifiek als bejaardenhuis – niet wonen.

Antwoord: met conserverend wordt bedoeld dat het bestemmingsplangebied op basis van de mogelijkheden uit de oude vigerende plannen conserverend wordt bestemd en er geen nieuwe bouwinitiatieven bij recht mogelijk worden gemaakt. Wat het park betreft worden er zelf meer zaken beschermd en vastgelegd bijv. door het vastleggen van zichtlijnen en waterpartijen en het opnemen van restricties voor toekomstige entrees in het landgoed. Er is echter één ontwikkeling in het gebied en om deze komende periode nieuwbouw voor Arendsdorp te kunnen faciliteren wordt er een wijzigingsbevoegdheid in opgenomen.

Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling dus niet bij recht mogelijk omdat de huidige situatie voor Arendsdorp ook overeenkomstig conserverend is bestemd. Het bestemmingsplan heeft daarmee dus een duidelijk conserverend karakter. Pas met het wijzigingsplan kan de nieuwbouw voor Arendsdorp mogelijk worden gemaakt.

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

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

Het college heeft gekeken naar aanvullende mogelijkheden omdat er geen andere plannen zijn dan de plannen voor herbouw ten behoeve van het gebruik van een serviceflat voor senioren. Dit blijkt overigens ook uit de toekomstvisie welke is overgenomen in het bestemmingsplan. Het is privaatrechtelijk wel mogelijk om aanvullende eisen te stellen aan bijv. een doelgroep c.q. een leeftijdscategorie. Dit blijkt al uit de statuten van de stichting Arendsdorp en uit afgesloten huurovereenkomsten. Bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst ten behoeve van de (financiële) zekerheidsstelling van de wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente over zulke zaken privaatrechtelijk aangelegenheden afspraken maken. De inspreker wordt uitgenodigd om met een zienswijze kenbaar te maken welke juridische mogelijkheden hij zelf ziet voor vastleggen van een specifieke doelgroep binnen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan

F.J. van den Bos: stelling: alles wat groen is wordt volgebouwd. Waarom werkt Gemeente mee aan vergroting van het bouwvolume? Oostduin-Arendsdorp zou weer een park moeten worden.

Antwoord: Arendsdorp is eigenaar van gebouw en de grond en wil vernieuwing. De noodzaak hiervoor is aangetoond en momenteel staat het gebouw voor groot deel leeg. Eigenaar heeft aangegeven dat hetzelfde aantal woningen terug moet komen, maar dan met een woninggrootte die aansluit bij de huidige woonwensen.

Gemeente heeft in de toekomstvisie met zorg onderzocht hoe het benodigde bouwvolume zo goed mogelijk gestalte kan krijgen op deze plek. De toekomstvisie is basis voor het bestemmingsplan.

Mevrouw Kleikamp: vraagt of er niet mogelijkheden zijn voor hergebruik van leegstaande kantoorpanden in het landgoed en een combinatie van twee gebouwen waardoor de serviceflat op twee locaties wordt ondergebracht.

Antwoord: de serviceflat staat op eigen grond. Er zijn gesprekken geweest met de ontwikkelaars van de kantoorpanden aan de Oostduinlaan en de Floris Grijpstraat. Het laatste is veel te klein. Het pand aan de Oostduinlaan heeft een goede infrastructuur, maar is te smal. Een ingrijpende verbouwing is nodig, die zeker zo duur is als nieuwbouw. Knelpunt is echter dat de ontwikkelaar ook de grond en het huidige gebouw van Arendsdorp zou moeten overnemen tegen een marktconforme prijs. De ontwikkelaar zal dat alleen doen als hij op die plek een nieuwe ontwikkeling mag starten. De wijk schiet daar dus weinig mee op.

De heer/mevrouw ??: De toekomstvisie heeft geen rechtskracht. Dit is een beleidsstuk. Terwijl de gemeente in haar eigen groenbeleidsplan de Stedelijke Groene Hoofdstructuur beschrijft en bescherming van de grote groengebieden. Oostduin-Arendsdorp is zo'n gebied. U toets kennelijk niet aan uw eigen groenbeleidsplan. Door het volumetoename van de nieuwbouw wordt de druk groter op het groen.

Antwoord:

Voor een groot deel is dit een gehoord bezwaar welke is gevoerd in de discussie rond de vaststelling van de toekomstvisie Oostduin Arendsdorp in 2009. De toekomstvisie heeft als doel de mogelijkheden aan te geven waarbinnen ontwikkelingen in het plangebied zich kunnen voordoen. Deze ontwikkelingen zijn vooral gericht op herstel en verbetering van het landgoed (groen en waterstructuur) en mogelijkheden tot vervangende nieuwbouw. Deze toekomstvisie dient als bouwsteen voor het bestemmingsplan waarin de hierin opgenomen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan verandert niets aan dat beleidsvoornemen en is in zoverre een herhaling van zetten. Volume vergroting is benodigd omdat de huidige senioren woningen uit de jaren '70 niet meer voldoen aan de (bouwbesluit technische) eisen van deze tijd waarin deze service en huisvesting kan worden geboden.

Voorts blijkt bij bestudering van de toekomstvisie o.a. in hoofdstuk vijf van verder herstel van het landgoed (bijv. situering van toekomstige bouwvlakken, vastleggen zichtlijnen, waterpartijen, natuur en cultuurhistorische waarden, vastleggen c.q. verbeteren van entrees en werven van autoverkeer en parkeermogelijkheden in het landgoed op maaiveldniveau) en in hoofdstuk zes de stedenbouwkundige randvoorwaarden hiertoe. Hieruit is gebleken dat een volume toename (vooral in de hoogte) gecombineerd met het wegnemen van verhard terrein op het maaiveld (door halfverdiepte of ondergrondse parkeerplaatsen) leidt tot een betere inpassing waardoor groen wordt teruggegeven aan het landgoed. en er dus ook niet in strijd wordt gehandeld met het groenbeleidsplan.

Mevrouw Schut: ik mag zelfs geen raam veranderen aan mijn woning en hier mag een gebouw van anderhalf keer zo groot komen met een ondergrondse garage. Ondertussen staan allerlei gebouwen leeg zoals bijv. de Rode Olifant.

Antwoord: waarom een bestaand gebouw geen optie is en nieuwbouw noodzakelijk zal de directeur van Arendsdorp zo toelichten. De randvoorwaarden voor nieuwbouw zijn in de toekomstvisie vastgelegd en nu in bestemmingsplan doorvertaald.

De heer Boekholt: Een bouwplan is er nog steeds niet volgens de sprekers. Echter als deelnemer van de klankbordgroep heeft hij al een schetsontwerp gezien. De supervisor Michael van Gessel gaat zelfs al met de Commissie Welstand praten. En nog zegt men niets te weten of te kunnen laten zien over een bouwplan.

De heer Frank Verschoor, directeur van Arendsdorp stelt zich voor en stelt vast dat het moment is aangebroken om zijn presentatie te houden wat de stand van zaken is van het initiatief voor nieuwbouw.

Presentatie Frank Verschoor: zie bijgevoegde presentatie.

Hij benadrukt de noodzaak voor nieuwbouw en de urgentie.

Na onderzoek van drietal toekomstscenario's heeft Arendsdorp ervoor gekozen om een doorstart te maken als serviceflat.

Vragen:

De heer Hoekstra benadrukt dat er in de wijk een enquête is georganiseerd over hoe men tegen de geplande nieuwe entree aankijkt. Een overgrote meerderheid bleek hiertegen te zijn. Initiatiefnemer heeft nu aangegeven dat het voor hen geen noodzaak is. Het is dus de gemeente die een nieuwe entree wil. Verder wordt in de toekomstvisie een toename van het bouwvolume van 155% voor Arendsdorp aangegeven en met dit Bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Zal dit niet een precedentwerking hebben voor de andere gebouweigenaren in het gebied die dan ook dergelijke uitbreidingsmogelijkheden kunnen eisen?

Antwoord:

Een nieuwe entree is als uitgangspunt vastgelegd in de Toekomstvisie. De bezwaren daartegen worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor een precedentwerking hoeft niet gevreesd te worden omdat het bestemmingsplan verder conserverend is. De komende tien jaar zijn op basis van dit bestemmingsplan geen andere bouwinitiatieven mogelijk.

De heer van Eersel: maakt de gemeente het met dit bestemmingsplan en de bestemming wonen nu mogelijk dat er ook commerciële woningbouw kan worden gebouwd? Bijvoorbeeld als iemand anders eigenaar wordt van huidige Arendsdorp?

Antwoord: het nieuwe BP maakt hetzelfde mogelijk als nu. Dit is conserverend. Pas als gebruik wordt gemaakt van de een wijzigingsbevoegdheid maakt het een nieuwbouwplan mogelijk. Het is een bevoegdheid van B&W; geen verplichting en B&W zal niet tegen elk plan ja zeggen. In theorie kan er ook commerciële woningbouw gebouwd worden. Op dit moment wil de eigenaar echter een nieuw gebouw voor een serviceflat neerzetten en gaat een huurovereenkomst voor 25 jaar aan. Van commerciële woningbouw is dus geen sprake.

De heer/mevrouw ??? maakt zich zorgen over het profiel van de Wassenaarseweg en de nieuwe entree. Wordt dit niet gevaarlijk?

Antwoord: de huidige entree is niet erg duidelijk en gevaarlijk. Bij een nieuwe entree kan men alleen rechtsaf in en rechtsaf uit. Dit maakt het overzichtelijker. De gemeente wil graag een nieuwe inrit zodat de huidige entree weer parkentree kan worden en er geen auto's meer in het landgoed rijden.

Vraag: wat gebeurt er als de aannemer halverwege failliet gaat? Staat er dan een half af gebouw?

Antwoord: Arendsdorp maakt goede afspraken over de levering van de nieuwbouw. Pas dan wordt de grond overgedragen.

De heer Gieskes: hoe gaat het verder met de beheervisie en de aanpak van het park?

De heer/mevrouw Van Sonsbeek: belang van het park is geen private zaak maar van de gemeenschap. Heeft Arendsdorp al deze grond in eigendom?

Antwoord: Frank Verschoor geeft aan welke grond van de stichting is. Het nieuwbouwplan bevindt zich geheel binnen dit eigen grondgebied. Een vrijkomend deel zal worden aangeheeld als park en zal ook die bestemming krijgen.

De heer/mevrouw de Haan: wijst op de bouw van ondergrondse garages en vraagt om rekening te houden met schade aan de omgeving.

Antwoord: er is onderzoek verricht naar de effecten op flora en fauna en de grondwaterstand. Bebouwing staat er te ver van af om schade te ondervinden. Onderzoek naar mogelijk effect en maatregelen zijn onderdeel van de bouwvergunningsprocedure.

De heer/mevrouw van den Bos: kan het huidige gebouw met de huidige afmeting niet behouden worden? Wat gebeurt er als Arendsdorp zo verder gaat?

Antwoord: Frank Verschoor geeft aan dat dit betekent dat Arendsdorp op niet al te lange termijn zal moeten stoppen als serviceflat en leeg komt te staan. De grond zal dan verkocht worden.

De heer Drijver wil helderheid over het aantal vierkante meters vloeroppervlakte van huidige gebouw en de nieuwbouw. Hij kan het in de visie niet terugvinden.

Antwoord: in de toekomstvisie op pagina 37 staat dit vermeld; voor nieuwbouw is 28.000 m² toegestaan. Dit is 155 % volumetoename. (zie ook eerdere beantwoording van deze vraag).

De heer/mevrouw ??: wie zijn belanghebbenden bij bestemmingsplan en het wijzigingsplan?

Antwoord: Bij een wijzigingsbevoegdheid is voor het begrip belanghebbenden vooral het zichtcriterium van belang en of men direct in zijn of haar belang wordt geschaad. Hierbij kan gedacht worden aan huurders/bewoners in het complex Arendsdorp en hier vlakbij gelegen woningen die feitelijk verandering in zicht of andere hinder kunnen ondervinden ook in relatie met de verkeersafwikkeling. Bij een bestemmingsplan kan een ieder reageren zelf als indiener geen enkel belang in het plangebied vertegenwoordigt maar graag zijn of haar mening of ideeën naar voren wil brengen.