

**Commissie Loosduinen
Kleine keizer 3
2553 CV Den Haag**

Aan:
Gemeente Den Haag
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 12.600
2500 DJ Den Haag

Ons kenmerk: 2013-15

Betreft: Advies van de Commissie Loosduinen aan uw College,
alsmede de zienswijze in het kader van inspraak op het ontwerpbestemmingsplan
Rosenburg

Den Haag, 10 april 2013

Geacht College,

Hierbij adviseert de Commissie Loosduinen (CL) u over het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg dat momenteel ter inzage ligt. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt de herontwikkeling Oude Haagweg beschreven.

Onze advisering over de herontwikkeling Oude Haagweg kent een lange geschiedenis.

Met uw brief DSO/2006.1992 –RIS 138832 van 27 juni 2006 aan de voorzitter van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimte bericht u van ons overleg op 9 juni 2006 en het afwijzende standpunt van de projectgroep ROV op 20 juni 2006 dat het programma dat tot de stedenbouwkundige massa leidt te overspannen is voor deze locatie.

De hoogte van 9 bouwlagen wijkt teveel af van het CL-referentiebeeld op de hoek van de Oude Haagweg en de Volendamlaan met slechts 7 woonlagen.

Tevens bericht u over onze zorgen over de bodemsanering waarvan u stelt dat het initiatief voor bodemonderzoek en sanering zoveel mogelijk aan de ontwikkelaar (Bevasta/Madevin) wordt overgelaten.

We zijn inmiddels in 2013 en moeten tot onze verbijstering constateren dat er na zeven jaar nog steeds geen besluit is genomen over de ernst van de bodemvervuiling en de sanering, en adviseren u geen besluit over het bestemmingsplan te nemen voor deze locatie.

Na het besluit van 10 oktober 2006 in de gemeenteraad is er overleg geweest tussen projectontwikkelaar, de wijkorganisatie en de gemeente voor de nadere uitwerking van het bouwplan en het beheer of sloop van de aangekochte panden. Dit overleg is door de gemeente bij de bezuiningsronde beëindigd.

Op 22 juni 2010 hebben wij u opnieuw geadviseerd over het op dat moment ontwikkelde bouwplan, waarbij het advies van de wijkorganisatie aan de ROV vergadering van 15 juni 2010 werd overgenomen en waarin de zorg werd uitgesproken dat alleen fase 1 zou worden uitgevoerd en er twijfels waren over de haalbaarheid van de aankoop voor de fase 2

ontwikkeling. Tevens werd daarin opnieuw de massa en het volume van het appartementen gebouw op de parkeergarage (die nu op het maaiveld was ontworpen) afgekeurd.

Op 4 oktober 2011 hebben wij u de bewonersvisie Loosduinse Vaart aangeboden waarin op deze parel van de kralenketting, de Gamma locatie conform onze eerdere adviezen. appartementen van circa 7 bouwlagen hoog werden getoond, met een laagbouwrand waarvan de gevels van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing vergelijkbaar is met de binnenruimtes elders in de Notenbuurt.

Nu in 2013 bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg is de Gemeente en de projectontwikkelaar gevraagd de laatste stand van zaken van het nog in ontwikkeling zijnde bouwplan te presenteren en te beargumenteren waarom de hoogte en massa toch passend zou zijn in de omgeving.

Tijdens de presentatie op 12 maart 2013 in ROV zijn er tot onze spijt geen nieuwe argumenten gehoord waarom dit programma met zijn massale bebouwing aansluit op de maat en de structuur van de omgeving.

Het gepresenteerde bouwplan en de later toegezonden beelden van de stedenbouwkundige visie gaan uit van bouwhoogtes van 9 lagen (28 meter) en gezinswoningen van drie verdiepingen met enkele accenten (13 meter).

De projectgroep ROV van de Commissie Loosduinen is van mening dat de hoogte van 9 bouwlagen nog steeds teveel afwijkt van het CL-referentiebeeld op de hoek van de Oude Haagweg en de Volendamlaan met 7 bouwlagen en is van mening dat ook de hoogte van de appartementen op het binnen terrein lager moeten.

In de Toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg staat op bladzijde 27 de moeizame ontwikkeling van het bouwplan en het nog ontbreken van een anterieure overeenkomst. Dit baart de CL grote zorgen, temeer omdat de verantwoordelijkheid voor bodemsanering van het fase 2 terrein, wat een andere eigenaar heeft, niet benoemd wordt.

“In haar vergadering van 18 oktober 2006 nam de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling en ruimtelijke ordening kennis van het collegebesluit van 10 oktober daaraan voorafgaand inzake het projectdocument Nieuw Rozenburgstraat 8 en 10. De grondslag voor het projectdocument lag in het initiatiefplan van de ontwikkelaar voor de locatie tussen de Oude Haagweg 481 en 571.

Grondexploitatie

Hieruit kan worden afgeleid dat – in aansluiting op het gestelde in het projectdocument daaromtrent – de gondexploitatie geheel voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn en blijven.

Het voorgenomen bouwplan zou in dit bestemmingsplan kunnen worden opgenomen onder de voorwaarde dat met de **initiatiefnemer anterieure overeenkomst** over dit bestemmingsplan gesloten zou moeten zijn, voordat dit wordt vastgesteld door de gemeenteraad. **(Dat ligt niet in de lijn der verwachting)**.

Het afsluiten van deze overeenkomst wordt verder nog bemoeilijkt doordat de initiatiefnemer met een aantal derden nog geen overeenstemming over verwerving heeft kunnen bereiken.

In de plankaart en de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg worden grotere volumes en massa's toegelaten dan in de stedenbouwkundige visie.

De Commissie Loosduinen is daar bijzonder door ontstemt.

Zo staat op bladzijde 53 een beschrijving van het plan, waarbij vermeld wordt dat de overgang naar de bestaande woonbuurt wordt gevormd door een vierlaagse bebouwing (inclusief parkeergarage in totaal 13 meter hoog) met tuinen die aansluiten op de tuinen van de bebouwing aan de Kokosnootstraat, de Okkernootstraat en de Thorbeckelaan, terwijl in het bouwplan sprake is van een drielaagse bouwlaag met enkele accenten.

Kennelijk wordt er hier een extra bouwlaag in gesmokkeld, omdat er op de Okkernootstraat een extra dakopbouwlaag wordt toegestaan. Voor het uitzicht, daglicht en zonlicht van de

bewoners op de benedenverdiepingen van de Okkernootstraat is een massale wand van vier verdiepingen hoog echter een grote verslechtering.

De CL deelt de door de Stichting Wijkberaad Notenbuurt ingediende zienswijze in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening punt 1, met de aantekening dat de vierde woonlaag alleen voor een aantal accenten acceptabel is.

Het project Nieuw Rozenburgstraat (Madevin) aan de Oude Haagweg:

We maken bezwaar tegen het volume, massa en de hoogte van 28 meter (9 bouwlagen).

We stemmen in dat aan de randen met de achtererven van de bebouwing aan de Kokosnootstraat en de Okkernootstraat, tuinen worden ingericht voor woningen van drie verdiepingen met een maximale bouwhoogte van 13 meter voor enkele accenten en dat aan de voorzijde van deze woningen openbare ruimten worden aangelegd.

We maken bezwaar dat de panden aan de Oude Haagweg en direct daarachter een maximale bouwhoogte van 28 meter kunnen krijgen.

We maken ook bezwaar tegen het percentage van 100% voor het binnengebied. Het volume en massa in het bestemmingsplan overtreft daardoor zelfs het reeds omstreden stedenbouwkundigplan

Toelichting:

Uitgaande van het gemeentelijke beleid van minimaal 5 bouwlagen langs doorgaande wegen zou een maximale bouwhoogte langs de Oude Haagweg van 7 bouwlagen mogelijk binnen de redelijk te verwachten ontwikkelingen kunnen vallen.

Om ook toe te staan dat het binnengebied tussen de Oude Haagweg en de woningen van 10/13 m hoog 100% te kunnen bebouwen met 7 of 9 meter hoog neemt onaanvaardbaar het uitzicht en zonlicht weg en veroorzaakt wel onevenredige schaduw hinder aan de panden aan de Okkernootstraat.

Advies van de CL:

- a. Het percentage hoogbouw voor het binnengebied te reduceren naar het percentage dat reeds in de omstreden stedenbouwkundige visie en het ontwerp staat.
- b. De hoogte van de hoogbouw van 28 meter naar 22 meter te reduceren.
- c. De hoogte voor de eengezinswoningen drie lagen te laten zijn, met enkele accenten.

De CL kan zich niet vinden in de beantwoording in de Toelichting op blz 74.

De argumentatie dat aan de TNO norm voor minimaal 2 uur voldaan wordt is erg mager, daarmee kan je ook een toren van 20 verdiepingen goed praten.

Dat de panden direct achter de wand parallel aan de Oude Haagweg ook een bouwhoogte van niet meer dan 28 meter mogen kennen past in het beleid.

De diepte van het terrein biedt daartoe de ruimte, zonder een onevenredig nadeel op te leveren.

De CL is het daar mee oneens, het beleid is dat er voor een binnenruimte een ontsluiting naar de openbare weg dient te zijn, mede voor brandveiligheid en de bouw waar tegen aangekeken wordt is onevenredig massaal en redelijkerwijs een niet te verwachten ontwikkeling.

De Commissie Loosduinen geeft gezien bovenstaande overwegingen een negatief advies op het ontwerpbestemmingsplan Rosenberg.

De Commissie Loosduinen heeft grote twijfels over de realisatie van fase 2 en adviseert dat het plan voor fase 1 zelfstandig aan de gemeenteraad wordt aangeboden, met een uitleg hoe voor fase 2 de bodemverontreiniging zal worden aangepakt.

De voorzitter CL

wn secretaris CL

P. Wijsman

H. Weijs

CC Gemeente Den Haag / Griffie
t.a.v. de Gemeenteraadsleden Den Haag, Postbus 19157, 2500 CD Den Haag