

Betreft: Reactie bewoners op brief Herontwikkeling Juliana van Stolberglaan 148
Den Haag, 16-02-2017

Geachte Raadsleden,

In zijn brief van 17 januari 2017 (RIS296110) laat Dhr. Wijsmuller weten dat het huidige plan voor herontwikkeling van Juliana van Stolberglaan 148, van één kantoorgebouw van 5 verdiepingen tot vier woontorens van 9 verdiepingen zal worden uitgewerkt tot een omgevingsvergunningsaanvraag. Deze aanvraag is ondertussen ingediend.

Naar aanleiding van onze eerdere bezwaren, heeft de gemeente adviesbureau Alphaplan opdracht gegeven het huidige plan te financieel beoordelen t.o.v. twee alternatieve plannen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en informatie in de eerdere PUK worden de bezwaren van de bewoners verworpen. Echter, de resultaten van het onderzoek en de overige argumenten zijn allerm minst eenduidig. De stelligheid waarmee de wethouder conclusies trekt in zijn brief verbaast ons; wij voelen ons daarom wederom niet serieus genomen door de gemeente en maken ons zorgen om het democratische proces. Wij willen u daarom graag op de volgende zaken attenderen:

1. De bewoners en de raad zijn herhaaldelijk verkeerd geïnformeerd
2. 9 verdiepingen passen stedenbouwkundig niet in dit deel van Bezuidenhout
3. Het is financieel en technisch mogelijk om met de torens te schuiven
4. Toegezegde documenten zijn niet of na heel veel getouwtrek ontvangen
5. Communicatie met de omwonenden verloopt slecht
6. WOB verzoek wordt maximaal vertraagd

Hieronder zijn de punten toegelicht:

1) De bewoners en de raad zijn herhaaldelijk verkeerd geïnformeerd.

De bewoners hebben verzocht de hoogte van de geplande torens te maximaliseren op 7 verdiepingen. De gemeente en projectontwikkelaar hebben tot nu aangegeven dat een groter bouwvolume noodzakelijk is om de kosten van de parkeergarage te compenseren; de wethouder herhaalt dit in de brief. De parkeergarage is door de Welstandscommissie Den Haag in eerder overleg met de projecthouder afgedwongen. Uit het onderzoek blijkt echter duidelijk dat de verwervingskosten van ca 7 mln in veel grotere mate bijdrage aan het noodzakelijk bouwvolume. Deze aankoopsom is meer dan het driedubbele van de kosten voor de parkeergarage en daarmee maatgevend voor de commerciële onderbouw van het hogere aantal bouwlagen. De kosten van de parkeergarage worden bovendien volledig gecompenseerd door de verkoop van diezelfde parkeerplaatsen. De bewoners en de gemeenteraad zijn dus herhaaldelijk onjuist geïnformeerd.

2) 9 verdiepingen passen stedenbouwkundig niet in dit deel van Bezuidenhout.

De financiële haalbaarheid van het plan wordt nu gepresenteerd als valide onderbouw voor het volume en de hoogte van de nieuwbouw. Ook wordt genoemd dat de hoogte stedenbouwkundig acceptabel en in relatie tot de omgeving is. Eerder werd in de PUK gesteld dat in de omgeving van de locatie een veelheid aan bouwhoogtes voorkomt en dat de hoogte in de wijk past. Ook werd het structuurplan van Dudok genoemd als stedenbouwkundig argument.

De nu geplande nieuwbouw omvat 4 torens van ieder ca 28m. Echter, vanaf het Beatrixkwartier komen soortgelijke hoogten in Bezuidenhout-midden slechts incidenteel voor en dit betreft in de meeste gevallen kleinere details, zoals schoorstenen of een teruggetrokken opbouw. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt voor de JvSlaan gesproken over "uitschieters tot 22 meter"¹. In eerder overleg heeft dhr Wijsmuller zelf aangegeven dat dergelijke details geen precedentwerking mogen hebben voor nieuwbouw; er zijn geen nieuwe conclusies die dit tegenspreken. Het bestemmingsplan beschrijft de wijk als 3 tot 4 bouwlagen, uitgezonderd de 'torentjes' van 6 bouwlagen aan de JvSlaan; dit is in sterk contrast met de voorgestelde 9 lagen.

Ook is het is op z'n minst bedenkelijk dat vanaf de eerste bekendmaking alle torens 9 verdiepingen tellen; twee van de torens staan langs de Koningin Maria laan en hier is volgens het huidige bestemmingsplan tot 5 bouwlagen toegestaan. Verder is het genoemde structuurplan van Dudok

¹ Toelichting bestemmingsplan Bezuidenhout, paragraaf "5.2.7.1 Vijf lagen"

toentertijd helemaal niet geaccepteerd door de gemeente (“*woningbouw in meer dan vier woonlagen is niet Haags*”²); dit kan daarom onmogelijk een argument vormen voor de huidige plannen. Het handhaven van de relatief lage bebouwing is ook al jaren bepleit door de bewoners en het wijkberaad. Meer dan 70 huishoudens rondom de Juliana van Stolberglaan hebben in een enquête aangegeven de nieuwbouw in deze vorm niet te accepteren. Het collectief heeft in eerdere gesprekken aangegeven geen bezwaar te hebben met een beperkte toename van de hoogte, met de gedachte dat dit onvermijdelijk is; de winst van projectontwikkelaars mag echter niet de beslissende reden zijn om onbeperkt de hoogte in te gaan.

3) *Het is financieel en technisch mogelijk om met de torens te schuiven.*

De wethouder geeft in zijn brief aan dat de torens aan de JvSlaan reeds zijn verschoven en presenteert dit als tegemoetkoming aan de bewoners; er is echter voldoende reden aan te nemen dat de initiële positie niet aan de Haagse bezonningsnorm voldeed. De resultaten van de eerste bezonningsstudie zijn niet openbaar gemaakt. Uit het onderzoek van Alphaplan blijkt bovendien dat het verder schuiven van de torens richting JvS-laan, mogelijk is; de verwachte kosten van de extra geluidsmaatregelen zijn door Alphaplan ingeschat als niet significant op de totale bouwsom. Het effect op de verwachte opbrengst van de woningen is klein. Alphaplan gaf verder aan dat het huidige ontwerp of varianten hierop zonder aanzienlijke meerkosten constructief bruikbaar zijn in geval verder naar de JvSlaan wordt geschoven, bijv. door aan deze zijde de twee torens te ‘spiegelen’. Dit is allemaal niet genoemd in de conclusies van de wethouder.

4) *Toegezegde documenten zijn niet of na heel veel getouwtrek ontvangen.*

In zijn brief meldt de wethouder dat alle woningen voldoen aan de bezonningsnorm. Echter, de bezonningsstudie moest herhaaldelijk opnieuw worden gedaan, aangezien er door het collectief aanzienlijke fouten zijn geconstateerd in eerdere versies. Er zijn nog steeds vragen naar aanleiding van de laatste resultaten. Overige onderzoeken (geluid, wind, grondwater, etc) zijn toegezegd; tot op heden is hier niets van ontvangen. Door de gang van zaken met de bezonning ontbreekt het vertrouwen in de juistheid van overige onderzoeken. Verder dient hier nog te worden vermeld dat volgens de studie de bezonning inderdaad zal verbeteren voor een deel (resp. 30 en 20%) van de huizen in Wilhelminastraat en Emmastraat; door de toegenomen hoogte zal het merendeel van de huizen er echter op achteruit gaan (resp. 60 en 50%).

5) *Communicatie met de omwonenden verloopt slecht.*

De communicatie met de bewoners loopt vanaf de bekendmaking van de plannen stroef en is slechts op gang gekomen na aandringen van de bewoners zelf. De bewoners moeten erg hun best doen om gehoord te worden en serieus genomen te worden. Het is duidelijk dat de trein al vertrokken is en niet meer gestopt mag worden. De Wilhelminastraat gaat de komende jaren op de schop aangezien er door twee grote projecten zo’n 350 huishoudens bij komen; hier wordt volledig aan voorbij gegaan door gemeente en projecthouder. Toegezegde informatie is niet volledig, incorrect of wordt achtergehouden.

6) *WOB-verzoek wordt maximaal vertraagd.*

Eind juli heeft het bewonerscollectief een WOB verzoek bij de gemeente ingediend om meer informatie omtrent het beslissingsproces rondom de herontwikkeling van Juliana van Stolberglaan 148 te verkrijgen; specifiek of er sprake is van afspraken met de projectontwikkelaar ten tijde van de aankoop en hoe alternatieven zijn geëvalueerd. Het verkrijgen van de informatie verloopt moeizaam; slechts een deel van de beschikbare informatie is verstrekt. Hier is door de bewoners bezwaar tegen aangetekend. Bij de behandeling van het bezwaar is de gemeente op de vingers getikt; de onderbouwing om verschillende documenten niet openbaar te maken is afgekeurd. De documenten zijn echter nog steeds niet vrijgegeven. Wij vinden dat het huidige besluit over de nieuwbouw niet kan worden genomen zonder dat de resterende stukken openbaar worden gemaakt en zijn ingezien.

Uit de WOB blijkt overigens dat in de aanloop naar de eerste communicatie met de buurt vanuit de gemeente wordt opgeroepen om het plan samen met de projectontwikkelaar ‘schouder aan schouder’ te presenteren; het collectief had graag gezien dat de gemeente zich onpartijdiger had opgesteld en zich ook hard had gemaakt voor de belangen van de bestaande bewoners.

² Dr. Ir. Leo Oorschot, “Conflicten over Haagse Stadsbeelden”

Samengevat; Wij begrijpen dat er nieuwbouw moet komen. Wij willen echter dat er rekening wordt gehouden met de huidige bewoners en het karakter van het Bezuidenhout. Een kleiner bouwvolume (lagere torens!) kan op een veel breder draagvlak rekenen dan het voorstel dat dhr. Wijsmuller wil steunen en zal nog steeds een aanzienlijke bijdrage leveren aan het verdichten van stedelijk Den Haag. Lagere torens en verder verschuiven van de woonblokken is financieel en technisch mogelijk. De winstmarge van de projectontwikkelaar mag geen reden zijn om onbeperkt hoogbouw toe te staan in Bezuidenhout; hoogbouw is niet verenigbaar met het karakter van de wijk.

Wij raden u dan ook aan de wethouder op te roepen zijn plannen bij te stellen en rekening te houden met de eerder genoemde punten. Wij begrijpen dat er nieuwbouw moet komen.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Collectief Bezuidenhout