

Verslag bewonersavond Park Bloemendaal

27 november 2017

St. Franciscuskerk, Den Haag

Het zuidelijk deel van de Parnassia-locatie Monsterseweg wordt herontwikkeld tot woonpark, [Park Bloemendaal](#) genaamd. Het gaat om het gebied ten oosten van de Oorberlaan en ten noorden van Vroondaal. Voor dit gebied heeft het bureau Vollmer & Partners in opdracht van de Parnassia Goep een stedenbouwkundige visie ontwikkeld en de gemeente Den Haag werkt momenteel aan een Planuitwerkingskader (PUK) voor dit gebied. Op maandag 27 november tussen 19:00 en 21:30 uur vond een bewonersavond plaats over deze herontwikkeling in de St. Franciscuskerk op de Parnassia-locatie aan de Monsterseweg.

Inleiding

Gespreksleider Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom en peilt welke bewonersgroepen we in de zaal hebben. Er zijn ongeveer 120 bewoners aanwezig, van wie een ruime meerderheid (naar schatting 80%) op het terrein van Parnassia zelf woont, als koper of huurder en mogelijk als medewerker of cliënt. Ook enkele bewoners uit Vroondaal zijn aanwezig. Verder schetst Arjan Kaashoek het programma van de avond. Het eerste deel van de avond vindt plenair plaats, zodat iedereen de hoofdlijnen van inhoud en proces meekrijgt. Daarna is er ruimschoots gelegenheid om individueel vragen te stellen en wensen/opmerkingen mee te geven aan betrokkenen van STAAT Bouwmanagement, de gemeente, Parnassia en de door Parnassia ingeschakelde medewerkers, zoals de stedenbouwkundige/landschapsarchitect.

Aanleiding

Karel de Wilde, directeur van STAAT Bouwmanagement, licht de aanleiding van de ontwikkeling toe. Door de veranderingen in de zorg heeft Parnassia in de loop van de afgelopen decennia steeds minder bedden nodig. Cliënten wonen zelfstandiger. Waar andere instellingen hun cliënten aanvankelijk vooral naar de stad verhuisden, was Parnassia destijds vernieuwend bezig door juist de stad naar de zorglocatie te halen: omgekeerde integratie heette dat. Zo kwam het dat er reeds in de jaren '90 oude klinieken werden gesloopt en woningbouw voor cliënten en reguliere Hagenaars werden gebouwd op het terrein. Veel bewoners van de woonwijk zitten nu in de zaal. Deze ontwikkeling is doorgezet en ook nu zijn en worden binnenkort verouderde klinieken gesloopt, allemaal in de zuidstrook. Daar ontstaat ruimte voor woningbouw in verschillende segmenten. Uitgangspunt is 250 tot 300 woningen, waarvan 30% sociale woningbouw (met een zorgindicatie), 10% voor particuliere opdrachtgevers (vrije kavels) en 60% koopwoningen, te bouwen door projectontwikkelaars. Parnassia bouwt zelf geen woningen en STAAT evenmin. Zij verkopen de gronden aan één of meerderere projectontwikkelaar(s). Met de opbrengsten van de gronden wordt moderne huisvesting voor de zorg gebouwd, zoals al eerder is gebeurd op dit terrein en ook op andere locaties van Parnassia in Nederland.

Er is een plankaart gemaakt met daarop een proefverkaveling. Deze kaart lijkt heel gedetailleerd, maar is zo getekend om te kunnen zien hoeveel woningen er zouden passen op deze locatie, uiteraard met inachtneming van de natuur en bestaande waardevolle bomen en waterstructuur. Waar je nu ieder huisje kan tellen zullen dit straks dus meer woonvlekken worden in de gemeentelijke stukken. Ontwikkelaars kunnen tot een iets andere verdeling of woningaantallen komen, maar op deze manier krijgen we toch een beeld van hoe het eruit kan gaan zien.

Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning

Tom Bullens van bureau Vollmer en Partners licht het stedenbouwkundig plan toe op hoofdlijnen. Bestaande kwaliteiten worden gekoesterd en waar mogelijk versterkt en de mindere panden en plekken stapsgewijs vervangen. Zie de presentatie. In de proefverkaveling is uitgegaan van een zeer groen woongebied met veel ruimte tussen de bebouwing. Een bomendeskundige gaat bepalen wat de waardevolle en minder waardevolle bomen zijn. Dit wordt getoond op een bomeninventarisatiekaart.

Vanaf de Oorberlaan richting Madepolder verschuiven de woonmilieus van stevige blokken naar tweekappers en uiteindelijk ruim opgezette, deels vrijstaande woningen. Drie appartementengebouwen met waarschijnlijk 3 bouwlagen plus kap zijn bedoeld voor de sociale woningbouw en liggen het meest noordelijk, grenzend aan het gebied met de zorgvoorzieningen.

De auto-ontsluiting vindt grotendeels plaats via een nieuwe weg ten zuiden van de Henry Denisstraat. Deze nieuwe weg gaat met een bocht omhoog zodat die ongeveer over de huidige Bertus de Harderweg komt te liggen, en uiteindelijk door naar de Oorberlaan. Er is tussen Parnassia en de gemeente verschil van inzicht over de auto-ontsluiting van het oostelijk gelegen buurtje. Parnassia heeft hier een voorkeur voor auto-ontsluiting via de Bep Bakhuysweg, de gemeente ziet liever al het autoverkeer via de Oorberlaan verlopen. Met een fietsroute wordt het gebied verbonden met Vroondaal, ook hier zijn nog meerdere plekken denkbaar: in het verlengde van de Bep Bakhuysweg of meer naar het westen. Tot slot toont Tom Bullens nog enkele eerste referentiebeelden voor de architectuur, al zal dat pas later volgend jaar meer aandacht krijgen.

Bovenstaande punten roepen vragen en reacties op in de zaal. Verderop in dit verslag komen deze vragen en reacties aan de orde.

Vervolgproces

Simon Bremmer, projectleider bij de gemeente Den Haag, vertelt meer over het vervolgproces:

- **4 december:** terugkoppeling aan wethouder. Dit is geen formeel besluitvormingsmoment, maar een informele terugkoppeling.
- **December / januari*):** College B&W behandelt PlanUitwerkingsKader (PUK). Dit is de basis waarop het College besluit dat er een traject moet worden gestart om te komen tot een nieuw Bestemmingsplan. Voor het plan zoals het er nu voorligt, zal dit nodig zijn.

- **Begin 2018:** Principe-overeenkomst tussen Parnassia en de Gemeente Den Haag
- **Januari - augustus 2018:** Voorbereiding Bestemmingsplan (diverse onderzoeken, denk aan verkeer en milieu)
- **Sep 2018:** Ontwerp-Bestemmingsplan 6 weken ter inzage. Dit is een formeel onderdeel van het proces, waarop iedereen zienswijzen kan indienen.
- **Eind 2018:** Gemeenteraad stelt Bestemmingsplan vast

**) Noot: na de bewonersavond is besloten dit uit te stellen tot februari/maart. Er wordt een klanbordgroep ingesteld om met name over de onderwerpen verkeer (auto, fiets, parkeren) en groen/natuurwaarden het gesprek aan te gaan en te onderzoeken op welke wijze er aan de bezwaren tegemoet kan worden gekomen.*

Het geschetste proces roept een groot aantal vragen en reacties op in de zaal. Op de volgende pagina van dit verslag komen deze vragen en reacties aan de orde.

Vervolgens licht Karel de Wilde toe wat STAAT/Parnassia in 2018 doet en hoe het verder gaat in 2019, zodat het tijdspad compleet is:

- **December:** afronding Verkenning n.a.v. vanavond
- **Begin 2018:** Principe-overeenkomst Parnassia-gemeente
- **Januari - augustus 2018:** Onderzoek + overleg gemeente over beeldkwaliteit
- **4e kwartaal 2018:** Selectieproces ontwikkelaar(s)
- **2019:** ontwikkelaar vraagt Omgevingsvergunning aan, start verkoop
- **2020:** ontwikkelaar start met bouw

Communicatie

In de aanloop naar deze avond hebben reeds verkennende gesprekken plaatsgevonden met de Wijkvereniging Bloemendaal (in het reguliere contact met Parnassia), Wijkvereniging Hofstedepark Vroondaal, de GEM Vroondaal (dat is de combinatie van Gemeente Den Haag en de ontwikkelaars) van Vroondaal), de AVN (Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's Gravenhage en omstreken) en de Commissie Loosduinen. Met de Wijkraad Kom Loosduinen is kort contact geweest, (geen behoefte aan een eigen gesprek voorafgaand aan de avond). Aan de sportverenigingen is de uitnodiging gedaan om in gesprek te gaan, ook van die zijde tot deze avond nog geen reactie.

Op www.parkbloemendaal.nl staat actuele informatie over de inhoud en het proces. Iedereen kan zich (vanavond en later via de website) abonneren op een [digitale nieuwsbrief](#), deze wordt minstens eens per kwartaal verstuurd en indien nodig vaker. Daarnaast kan iedereen zich vanavond en later via info@parkbloemendaal.nl aanmelden om in een klankbordgroep regelmatig mee te denken over Park Bloemendaal.

Tijdens de avond krijgt een vertegenwoordiger van de Wijkvereniging Bloemendaal op diens verzoek de gelegenheid om de aandacht te vestigen op deze bewonersvereniging, met de oproep aan bewoners om actief te worden. De vereniging is een tijdlang wat minder actief geweest, maar met de komst van een nieuw bestuur kan nu weer een actieve opstelling worden verwacht.

Vragen en reacties vanuit de zaal

De plenaire presentatie roepen vragen en reacties op uit de zaal. Bijna alle plenaire vragen gaan over de woningaantallen, auto-ontsluiting, parkeren en het proces:

Woningaantallen:

Met dit plan komt er behoorlijk veel woningbouw op de zuidstrook. Ik heb een toezegging van Parnassia dat er niet meer dan 15% van het park bebouwd zal worden, klopt dat nu nog wel?

Ja dat is een bekend getal en dat monitoren wij. Dit bouwplan past volledig binnen dat percentage.

Betekent dit dat de bebouwing de hoogte in gaat? Wat zijn de maximale bouwhoogtes?

Er komen 2 onder 1 kappers, vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen. De laatste komen waarschijnlijk op 3 tot 4 lagen met kap, dit sluit aan bij de bestaande bebouwing van het nabijgelegen zorggebouw. De andere woningtypes hebben de normale bouwhoogten die je daarbij verwacht. Geen hoogbouw dus.

Is er wel behoefte aan deze woningen, gelet op eerdere ontwikkelingen in Vroondaal?

Ja. Er is een woningmarktonderzoek gedaan. Dat ging over deze locatie en ook over het type woningen. Er is zeker behoefte aan deze woningen, bleek uit dit onderzoek.

Wordt Park Bloemendaal in fasen ontwikkeld of in één keer?

Dat is nog niet duidelijk, het zou beide kunnen.

Auto-ontsluiting:

Hoe wil je omgaan met bewoners en toekomstige verkeersstromen? Op het terrein zelf zijn straten smal en is er bijvoorbeeld geen stoep.

Wij houden hier uiteraard rekening mee. Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd door het gebied en parallel aan deze nieuwe weg worden voetpaden aangelegd welke zijn verbonden aan paden elders op het terrein.

Hoe gaan jullie om met de ontsluiting bij de Bep Bakhuysweg?

Deze opties staan nog open. De voorkeur van de gemeente is om niet over de Bep Bakhuysweg te gaan. Hier gaan we naar kijken.

Waarom is er geen auto-ontsluiting naar de Madesteinweg?

Dit gaan wij onderzoeken.

Wordt er ook rekening gehouden met het openbaar vervoer en de toenemende drukte?

Zeker, dit is een belangrijke vraag. Er volgt nog een gedegen verkeerskundig onderzoek, daarin wordt het OV ook meegenomen.

Aan de andere kant van de Oorberlaan is Westlandse Zoom ook bezig met nieuwbouwwontwikkelingen. Wat gaat er gebeuren met de infrastructuur en voorzieningen, want er komt een behoorlijke druk op het gebied.

Mogelijk worden de wegen en kruispunten aangepast om dit mogelijk te maken. Dit gaan we afstemmen met de buurgemeenten.

Parkeren:

Hoe gaan jullie om met parkeren / parkeerbeleid? In de wijk maken we ons zorgen dat bestaande parkeerplekken verdwijnen. De parkeerdruk is nu al te hoog, dat wordt nog lastiger.

Parkeerruimte voor bewoners van Park Bloemendaal moet op Park Bloemendaal zelf worden gerealiseerd. Daar komt ook ruimte voor bezoekersparkeren.

Proces:

Is het mogelijk om meer tijd te krijgen om op deze plannen te reageren vanuit de buurt?

Wij zullen uw vraag intern bespreken.

(Inmiddels is duidelijk geworden dat er inderdaad meer tijd beschikbaar komt)

Wij zouden graag een toelichting krijgen op de plannen en het kaartmateriaal, omdat het nu niet duidelijk is hoe we dit moeten lezen.

Wij zullen zorgen voor een toelichting bij de kaarten, door een beknopte tekstuele toelichting bij de kaarten op de website www.parkbloemendaal.nl te zetten.

Wat houdt het PUK in, wat zijn de kaders en hoe kunnen wij hierop reageren?

Het op te stellen Planuitwerkingskader (PUK) door de Gemeente Den Haag geeft sturing aan de verdere planvorming voor de zuidzijde van Parnassia. Een PUK wordt alleen door het College van BenW vastgesteld. Het gaat ter informatie naar de raad. Een PUK geeft het kader mee van een herontwikkeling, dus de grote lijnen zou je kunnen zeggen. Het gaat dan ook om voorlopige plannen. Het betrekken van belanghebbenden bij de planvorming van een project is een belangrijke voorwaarde voor de Gemeente om een PUK op te stellen ten behoeve van een ontwikkeling. Een PUK kent geen formele inspraakprocedure zoals een bestemmingsplan.

Een PUK vormt de basis om een bestemmingsplansprocedure op te starten. Met zo'n procedure moeten er meer onderzoeken worden uitgevoerd. Denk aan verkeer (auto, fiets, OV, parkeren) en milieu (bomeninventarisatie etc.). Ook vindt in die periode verdere consultatie van de omwonenden plaats. Bovendien volgt er tijdens de bestemmingsplanprocedure een formele inspraakprocedure, waar u formeel zienswijzen kunt indienen. Pas daarna besluit de gemeenteraad, over het vaststellen van het bestemmingsplan, omdat de raadsleden dan alles hebben kunnen afwegen. Als u op internet zoekt naar planuitwerkingskader kunt u verschillende voorbeelden vinden.

Diversen:

Ik zou graag ook (winkel)voorzieningen op het terrein willen.

Dank voor uw suggestie, we zullen de mogelijkheid bekijken.

Hoe zit het met de financiering?

De ontwikkeling ligt bij de initiatiefnemer zelf, dus niet bij de gemeente. Er wordt een zogeheten anterieure overeenkomst gesloten tussen Parnassia en de gemeente wanneer er kosten uit dit plan voortkomen, zoals het aanpassen van kruispunten/riolering/etc. De ontwikkelaar moet dit dan uiteindelijk betalen. De gronden zijn niet van de gemeente. Als het plan helemaal klaar is wordt Park Bloemendaal waarschijnlijk openbare ruimte en gaat de gemeente de straten beheren. Dit is nog niet helemaal zeker.

Vragen, wensen en opmerkingen bij informatietafels

Na de het plenaire deel konden bezoekers in gesprek gaan met betrokkenen bij vier verschillende thematafels. Daar zijn ook diverse vragen en opmerkingen binnengekomen:

Verkeer/plan

Bij de tafel verkeer/plan kwamen veel vragen aan bod die eveneens tijdens het plenaire deel naar voren kwamen, maar er werden ook nieuwe vragen gesteld. Waar mogelijk werd ter plekke antwoord gegeven, dat staat er in dat geval bij.

Is het een idee om een éénrichtingscircuit in te richten op het terrein?

Interessante suggestie, we gaan deze mogelijkheid onderzoeken.

Wij gebruiken nu parkeerterreinen die eigenlijk voor kantoren bedoeld waren. Sinds die kantoren enkele jaren geleden gesloten zijn, voelt dat dus als eigen parkeerruimte voor de wijk. Hoe wordt hiermee omgegaan?

Dat is dus in feite geen openbare parkeerruimte, maar in de praktijk wordt het wel zo gebruikt. Het is goed om ons dat te realiseren. We gaan kijken hoe we hiermee om kunnen gaan.

Waarom geen ontsluiting via Vroondaal?

Met de komst van een groot aantal nieuwe woningen in Vroondaal zelf zou dit teveel worden. Dit wordt nog een keer nagezocht

Natuur/bomen

Bij de informatietafel over natuur/bomen was veel waardering voor de grondige bomeninventarisatie met veel aandacht voor bestaand groen en ruimschootse nieuwe aanplant. Vragen die nog naar voren kwamen waren:

Kunnen bij de inventarisatie ook de natuurwaarden op/rond de (nieuwe) ontsluitingswegen worden meegenomen?

Goede suggestie, die zullen we meenemen.

Hoe gaat men om met het weghalen van plekken met een bepaalde natuurwaarde? Wat komt hiervoor in de plaats?

De inventarisatie moet nog specifieker worden en dan zal blijken of er plekken zijn met bovengemiddelde natuurwaarde. Het hangt van de kwaliteit van de natuurwaarde af of hiervoor moet worden gecompenseerd. De gemeente ziet hier nauw op toe. Ook hebben we zelf al contact gelegd met de AVN, die daarin goed kan adviseren.

Hoe is de aandacht voor fauna, ook in de huidige woongebieden op het terrein?

Voor de fauna op Park Bloemendaal geldt hetzelfde als voor de flora, zoals in het vorige antwoord bedoeld. We begrijpen dat we Park Bloemendaal en de directe omgeving in dit opzicht ook als één geheel moeten bekijken en moeten onderzoeken of ingrepen in Park Bloemendaal effecten heeft voor de fauna in de directe omgeving, zoals de rest van het Parnassia-terrein.

Proces

Bij de informatietafel over het proces kwamen de vragen overeen met het plenaire gedeelte. Er kwam tijdens de individuele gesprekken vooral naar voren dat omwonenden genoeg tijd willen om iets te kunnen inbrengen en zij meer duidelijkheid over de plannen en de functie van het PUK op prijs stellen. Daarnaast geven omwonden aan dat zij een aanspreekpunt bij de gemeente, en niet alleen bij Parnassia/STAAT bij dit project prettig vinden.

Zorgvoorzieningen

Bij de tafel met zorgvoorzieningen was men positief en vooral geïnteresseerd in de voorzieningen op het terrein. Er werden enkele vragen gesteld:

Moet ik me zorgen maken dat er nog meer zorgterrein verdwijnt voor woningbouw?

Nee, daar is geen sprake van. De rest van het terrein is voor zorg bedoeld.

Zullen kopers van Park Bloemendaal straks wel beseffen dat patiënten van het FPA (Forensisch Psychiatrische Afdeling) hun burens worden? Hoe wordt hiermee omgegaan?

We zullen altijd duidelijk zijn over de nabijheid van de psychiatrische instellingen. In de jaren '90 bleek dat hier geen belemmering voor nieuwe bewoners en ook elders in Nederland blijkt dat prima samen te gaan.

Aan de Nicolaas van Akenstraat zijn patiënten vaak luidruchtig, wilt u hier iets aan doen?

Dank voor uw tip, Parnassia zal hier extra alert op zijn.

Overige vragen:

Is het wel verstandig sociale huurwoningen tussen cliënten te bouwen?

Ja, dit zijn sociale huurwoningen met een zorgindicatie. Deze woningen zijn juist bedoeld voor cliënten.

Wordt de wijk gasloos?

Ja

Komen er ook meergeneratiewoningen?

Die zijn nu nog niet voorzien, we gaan hierover nadenken, dank voor uw suggestie.