

Verlag informatieavond Park Bloemendaal

1 juli 2019 – herziene versie 6 september 2019

St. Franciscuskerk, Den Haag



Zoals al langer bekend is, wordt een deel van de Parnassia-locatie Monsterseweg herontwikkeld tot een woonpark dat het sluitstuk inhoudt van de omgekeerde integratie. In november 2017 vond de eerste publieke bijeenkomst plaats, waar de eerste versie van het stedenbouwkundig ontwerp werd gepresenteerd. Vervolgens is er met de klankbordgroep nauw samengewerkt om dit stedenbouwkundig kader nader te bespreken. Naar aanleiding van wensen en zorgen die door de klankbordgroep in het eerste kwartaal van 2018 werden geuit, is er hard gewerkt aan een herzien stedenbouwkundig plan. Dit concept is half juni 2019 gepresenteerd aan de klankbordgroep. Vandaag wordt het ook gepresenteerd aan alle omwonenden in deze openbare bewonersavond.

Inleiding

Arjan Kaashoek van de Wijde Blik is gespreksleider en peilt wie we in de zaal hebben. De meesten zijn bewoners van het Parnassia-terrein zelf. Hiernaast zijn er een krappe tien leden van de klankbordgroep aanwezig. In totaal zijn er circa 75 aanwezigen. Vervolgens legt Arjan Kaashoek uit dat ondanks dat de laatste bijeenkomst al even geleden is (maart 2018), er zeker niet is stilgezeten. Er is hard gewerkt om de aandachtspunten die de bewoners

hebben aangevoerd ter harte te nemen en te implementeren in een herziene versie van het stedenbouwkundig plan. Vanavond koppelen we terug wat er veranderd is en leggen we het nieuwe naast het oude stedenbouwkundig plan. Dit wordt met verschillende betrokkenen bij dit project gedaan:

- Gerben Bootink, gemeentelijk projectleider;
- Lex Hofstra, gemeentelijk projectleider verkeer Den Haag Zuid West;
- Marc Emous, Amgea Vastgoed (bouwkundig / vastgoed adviseur van Parnassia, vervangt Karel de Wilde van STAAT, die wel aanwezig maar vanavond zeer slecht bij stem is;
- Tom Bullens, stedenbouwkundige, Vollmer & Partners.

Klankbordgroep

Johan Koek, voorzitter van de wijkvereniging, krijgt als eerste het woord. Arjan Kaashoek vraagt hem te reflecteren op de bijeenkomst van twee weken geleden, waar het plan gepresenteerd werd aan de klankbordgroep. Koek geeft aan dat er naar een aantal zaken goed geluisterd is. Volgens Koek zijn er echter ook nog een aantal punten waar de Klankbordgroep twee weken geleden kritisch over was, met name op het gebied van ontsluiting van het verkeer. Vooral het verkeer op de Bep Bakhuijsweg is nog een aandachtspunt. Johan Koek geeft aan dat de Bep Bakhuijsweg een te beperkte capaciteit heeft voor de verwachte verkeersaanwas. De combinatie van de verkeersafwikkeling van de huidige woonwijk, de nieuwbouw op het Emiliehoeve-terrein, de nieuwbouw Forrest Lane, maar ook de recente ontwikkelingen omtrent de woningen in de Ad van Emmenestraat roept de vraag op of de toenemende verkeersdruk op de Bep Bakhuijsweg in de toekomst niet tot onaanvaardbare, gevaarlijke situaties gaat leiden – ook voor Parnassia-cliënten die niet altijd oog hebben voor naderend verkeer. Er is dan ook alle aanleiding om alternatieve ontsluitingsroutes serieus te verkennen met het oog op de veiligheid van alle weggebruikers. De klankbordgroep heeft afgelopen week een aantal ontsluitingsalternatieven ingediend, zie bijlage “Ontsluitingsalternatieven_klankbordgroep_24juni2019.pdf”.

Vanavond zullen Parnassia en de gemeente waar mogelijk hierop reageren.

Oude plankaart

Bij dit verslag hoort als bijlage de presentatie van deze avond, die de volgende dag is geplaatst op www.parkbloemendaal.nl (Presentatie Bewonersavond 1-7-2019.pdf).

Er wordt in eerste instantie door Arjan Kaashoek kort samengevat wat de meest significante veranderingen zijn in het nieuwe planconcept. Zo worden de bosvakken die in eerste instantie bebouwd zouden worden, behouden. De bouwblokken staan verder uit elkaar, waardoor er meer doorgang en integratie met de natuur is. De kas en tuin blijven behouden, er komt dus geen woongebouw bij Orio. Ook worden er zorgwoningen ingepast op het landgoed. Het wooncluster op de locatie van de Emiliehoeve telt minder woningen. Op de Reinwaterlocatie komen 4 woningen. Tot slot komt er geen verkeerstoename in Park Bloemendaal/Parnassiaterrain als gevolg van woningbouw in de directe omgeving.

Nieuwe plankaart

Stedenbouwkundige Tom Bullens legt de oude en de nieuwe plankaart naast elkaar en vertelt in meer detail wat er veranderd is.

Doordat er door de jaren heen verschillende klinieken werden gesloopt, is er op het terrein ruimte ontstaan voor woningbouw. Het plan daarbij was om die grote complexen daarbij niet letterlijk terug te bouwen, maar het kleinschaliger en sympathieker vorm te geven. Hierdoor zou je meer landschappelijk wonen, door de woningen te integreren tussen de bossen.

Hier is vervolgens kritiek op gekomen, omdat er in het eerste conceptplan een aantal jonge bosvakken bebouwd zouden worden. Dit lag gevoelig. In het nieuwe conceptplan is daarom besloten om deze bosvakken te behouden en daar dus niet te gaan bouwen. Hierdoor moest er elders naar ruimte gezocht worden op het terrein om te kunnen bouwen. Vervolgens is er strategisch onderzoek gedaan naar de precieze reikwijdte van het zorggebied, tot hoe ver strekt dat zich eigenlijk? Vervolgens is het gelukt om de ruimte die meer aan de linkerkant van het zorggebied ligt te benutten en zijn aan die kant iets meer woningen gekomen ter compensatie van het niet bebouwen in de bosvakken. Hierdoor blijft er bij de bestaande woningen van omwonenden meer ruimte vrij.

Aan de voorzijde van gebouw Orio zouden in eerste instantie twee appartementengebouwen komen. Omwonenden waren echter niet tevreden met plannen om daar te bouwen, onder andere omdat daar inmiddels een kas staat en een tuin ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten. In het nieuwe planconcept is besloten om de twee appartementengebouwen niet aan de voorzijde van Orio te bouwen en de kas te laten staan. De bouwblokken zijn thans gesitueerd op het middengebied van de locatie, mede op aangeven van de klankbordgroep. Hiernaast is de Reinwaterlocatie nu bij het stedenbouwkundig ontwerp ingetekend. Er is daar ruimte om vier villa's te bouwen. Het thans voorliggende stedenbouwkundig ontwerp geeft een betere aansluiting bij de wensen van de direct omwonenden.

Verkeersontsluiting

Gerben Bootink, gemeentelijk projectleider, legt uit hoe er in het nieuwe planconcept is ingegaan op de wensen en zorgen over het verkeer. De Bep Bakhuijsweg is altijd een aandachtspunt geweest op dat gebied. Destijds is aangegeven dat deze weg alleen zou worden gebruikt als auto-ontsluitingsroute voor het nieuwe wooncluster wanneer er niet meer gebouwd wordt op de bosvakken achter de Henry Denisstraat. Dat is nu inderdaad het geval en dus komt de Bep Bakhuijsweg weer in beeld als auto-ontsluitingsroute. De verkeersveiligheid krijgt hier veel aandacht. De recentelijk aangedragen alternatieven van de klankbordgroep zullen goed worden onderzocht.

Het verkeer van de sociale woningbouw bij de Ma Braunweg wordt ontsloten via de oostzijde, naar de Oorberlaan.

Lex Hofstra, gemeentelijk projectleider verkeer Den Haag Zuid West gaat vervolgens in op de vraag van Arjan Kaashoek hoe er omgegaan wordt met de auto-ontsluiting rondom de

Oorberlaan en de Monsterweg. Dat zorgde namelijk voor een aantal vragen aangezien er in de omgeving ook nog andere nieuwbouwwontwikkelingen gaande zijn. De gemeente Westland is bezig met het bestemmingsplan voor Westland-Noord. Dat raakt de verkeersontsluiting op de Oorberlaan. De insteek is om zo veel mogelijk verkeer naar het zuiden toe te ontsluiten. Het merendeel van het verkeer uit Westland Noord zal in zuidelijke richting worden ontsloten. De insteek is daarom dat er geen tot vrijwel geen toename komt van verkeer op de Haagweg - Monsterseweg. Bovendien zijn we bezig om maatregelen te treffen zodat er geen sluipverkeer ontstaat op het Parnassiagebied zelf. Dit verkeersplan wordt gemaakt op basis van verkeersonderzoek en tellingen van de Gemeenten Westland en Den Haag die van eind 2018 zijn en zal uiteindelijk aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Bewoners plaatsen vraagtekens bij de stelling van de projectgroep dat er sprake is van “geen verkeerstoename als gevolg van ontwikkelingen in omgeving” (presentatie sheet 5), zie ook de vragen verderop.

Er is ook sprake geweest van een fietsroute tussen Park Bloemendaal en Vroondaal. Er komt echter geen doorgaande fietsverbinding voor dagelijks verkeer door het Parnassia terrein. Wel is het zo dat er afspraken zijn gemaakt met de betreffende gemeenten dat er in het totale gebied zo'n zesduizend woningen bijkomen en daar ook bijbehorende fietsverbindingen moeten worden gemaakt. De doorgaande routes zullen niet door het landgoed lopen, wel is er eventueel sprake van een aantal recreatieve fietsverbindingen, maar die zullen in elk geval niet lopen over de Bep Bakhuisweg.

Zoals gezegd heeft de klankbordgroep na de bijeenkomst van twee weken geleden een aantal alternatieven bedacht voor verkeersontsluitingen. De kaartjes zijn ook opgenomen in de presentatie van deze avond. Een auto-verbinding (via een nieuw bruggetje) tussen het wooncluster Emiliehoeve met Vroondaal is vanuit de gemeente niet mogelijk. De Emiliehoeve maakt deel uit van het landgoed. Bewoners achten dit geen afdoende motivering om het voorgelegde idee van “Vroondaal-Eiland” (optie B) bij voorbaat af te schrijven. De toezegging van de projectgroep om deze optie nogmaals serieus te verkennen wordt met luid applaus ontvangen vanuit de zaal, maar werd ook kritisch ontvangen door enkele bewoners uit Vroondaal. De ontsluiting van het wooncluster op de Bep Bakhuisweg verdient sowieso aandacht, zo wordt er onderzocht hoe het overzichtelijker kan worden en er meer passeer- en parkeermogelijkheden kunnen worden gecreëerd. Het voorstel van de klankbordgroep voor eventuele knippen op de Ad van Emmenestraat en de Jan Hein Donnerstraat zijn volgens Lex Hofstra interessant en worden nader onderzocht. Bewoners verzoeken de initiatiefnemers met klem om de derde voorgestelde knip - aan Forest Lane - integraal mee te nemen als onderdeel van dit ontsluitingsalternatief. Twee knippen in plaats van de voorgestelde drie lijkt bewoners echt te weinig om voldoende verkeer weg te leiden van de Bep Bakhuisweg teneinde de verkeersaanwas van de 18 woningen op de voormalige Emiliehoeve volledig te compenseren. Naschrift: Parnassia en de gemeente zullen deze voorgestelde 3^e knip inderdaad laten onderzoeken. Tot slot stelde de Klankbordgroep een alternatief voor waar woningen worden verplaatst. Dit is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

Daarnaast geven omwonenden aan dat enkele kruisingen op de Bep Bakhuisweg erg onoverzichtelijk en dus onveilig zijn. Dit wordt daarom ook verder onderzocht en er wordt gekeken naar mogelijkheden om dat te verbeteren. Ook zijn er vragen over overlast van

toekomstig werkverkeer naar aanleiding van het toekomstige bouwplan. Doordat het project nog in de planfase zit, is het nog te vroeg om hierop in te kunnen gaan.

Parkeren

Er wordt nu tijdelijk gebruik gemaakt van parkeerplekken rondom gesloopte of leegstaande klinieken. Vanuit de bewoners zijn er zorgen over de toekomstige parkeercapaciteit in de bestaande wijk. Er is onderzocht wat voor extra parkeermogelijkheden er zijn in de wijk en daar zijn een aantal mogelijke nieuwe locaties uit gekomen. Deze waren ook in maart vorig jaar al getoond, maar nu nog niet nader uitgewerkt omdat de plannen danig zijn veranderd. De locaties zijn echter nog steeds in beeld, zie presentatie. Bij de uitwerking is uiteraard ook aandacht voor sociale veiligheid en toegankelijkheid.

Natuurwaarden

Het plan is aangepast, juist ook op het gebied van groen. Zo worden drie grote bosvakken gespaard. Dit is mede ingegeven op advies van de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming (AVN), die ook input heeft gegeven hoe je de plannen voor woningbouw beter kan integreren in de natuur. Zo komen er geen grote afgesloten privétuinen, maar open groene gebieden met compacte terrassen voor de bewoners. Ook komen er mooie groenzones tussen de huizenblokken in. Bloemweides krijgen de voorkeur boven strak gemaaide gazons. De waterkant in het zuiden is nu nog een tikje steriel, in het plan komen daar rietkragen en toegankelijke oevers. Het doel is om die natuurwaarden te verbeteren. Op termijn volgt er nog een gedetailleerd flora- en faunaonderzoek in het kader van de Bestemmingsplanwijziging.

Reserveringen voor zorggebouwen

De klankbordgroep heeft gevraagd om een overzicht van welke locaties op het Parnassia-terrein er nu gereserveerd zijn voor eventuele nieuwe of vervangende zorggebouwen. Parnassia heeft tien jaar geleden een structuurvisie opgesteld, waarbij er verschillende velden zijn aangewezen voor zorglocaties. Zie presentatie. De kaart is wel indicatief. De plekken zijn gereserveerd voor als er ooit snel extra maatschappelijke zorg nodig is.

Bebouwd oppervlak

Vanuit de klankbordgroep waren er ook vragen over het maximaal te bebouwen oppervlak op het terrein. Dit is ook met het aangepaste plan weer in kaart gebracht, zie presentatie. Binnen het bestemmingsplan mag er veertien procent van het grondoppervlak bebouwd worden. Daar kan eventueel nog zo'n één procent bijkomen, mits goed beargumenteerd. In het nieuwe planconcept zou het bebouwde grondoppervlak als gevolg van de nieuwbouw op ongeveer twaalf procent komen. Dit valt dus binnen die norm. De dichtheid zal niet toenemen omdat er ook veel gebouwen gesloopt zijn.

Planning

Tot slot is er nog een inschatting van de planning van het project.

1. September 2019: Een concept van het Planuitwerkingskader (PUK). Dit is geen bestemmingsplan. Dit concept is al aangepast. De planning is dat in september het voldoende aangepast moet zijn om een serieus PUK concept te zijn.
2. December 2019: In december moet het Planuitwerkingskader definitief zijn uitgewerkt en vastgesteld.
3. Begin 2020: De procedure van het Bestemmingsplan wordt in de loop van 2020 gestart.
4. Eind 2020 – begin 2021: De verwachting is dat er tussen het einde van 2020 en het begin van 2021 een onherroepelijk bestemmingsplan is.
5. Tweede helft 2021: Na verkoop van de gronden aan een projectontwikkelaar zal deze kort daarna de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen aanvragen. Het is verplicht om voor deze vergunning contact te hebben met omwonenden om hen in te lichten over de plannen en te peilen wat de meningen hierover zijn.

Communicatie

Omwonenden worden op verschillende manieren op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in het project. Via de site www.parkbloemendaal.nl is informatie te vinden. Omwonenden worden per e-mail ook op de hoogte gehouden over het project en over eventuele toekomstige bewonersavonden. Via de website is het mogelijk om je hiervoor aan te melden. Wanneer dit logisch is, kan de klankbordgroep weer bijeen worden gevraagd. Tot slot is het mogelijk dat er indien nodig weer een grotere bijeenkomst als deze wordt georganiseerd in de kerk.

Vragen en reacties uit de zaal

De veiligheid in de wijk loopt terug. Hoe wordt er in het nieuwe concept omgegaan met verbeterde veiligheid?

Het plan is nu nog slechts op hoofdlijnen geschetst. Hoe de woningen eruit zien, waar ze precies op uitkijken en hoe het gebied eromheen ingericht wordt, is de volgende stap. We realiseren ons dat veiligheid belangrijk is, het is ook een bosrijk gebied. In de volgende fase komt veiligheid veel meer aan bod. Heeft u actuele vragen over de veiligheid in het gebied op dit moment, dan kunt u het best terecht bij Parnassia, zij beheren het terrein.

In het nieuwe plan is er ruimte voor een appartementencomplex van zes bouwlagen, is er al een idee hoeveel woningen dat worden en aan wat voor soort woningen gedacht wordt?

Het is nog niet exact bepaald wat voor woonprogramma daarbij hoort. Er wordt gedacht aan zo'n 24 woningen. Ook wordt hier gedacht aan de mogelijkheid om woningen te creëren voor een wat jonger publiek.

Waarom is het onwenselijk om het verkeer van de Emiliehoeve via Vroondaal te ontsluiten?

Het uitgangspunt is dat Park Bloemendaal in zijn eigen verkeersontsluiting voorziet. Als je de Emiliehoeve aansluit op Vroondaal, gaat het daarbij horen. De gemeente wil dat het deel uit blijft maken van het landgoed. Bovendien hebben Vroondaal en Park Bloemendaal

verschillende ontwikkelaars. Als het voor bewoners zo belangrijk is, is de gemeente wel bereid om samen met de klankbordgroep het gesprek te voeren met Vroondaal hierover.

Wordt de nieuwbouwwijk geheel afgesloten van de Harry Denisstraat?

Het doel is om inderdaad het verkeer te ontsluiten zodat het niet via de Harry Denisstraat loopt. We willen voorkomen dat het verkeer van buiten de wijk zich binnen vervolgt over de Harry Denisstraat. Hoe dit precies zal gaan, wordt nog uitgewerkt.

Als het verkeer van de nieuwe woonwijk niet via de Harry Denisstraat zal lopen, hoe voorkom je dan dat niet al dat verkeer via de Bep Bakhuijsweg verder gaat?

Beide straten verdienen inderdaad aandacht. Er wordt verder onderzocht wat de consequenties zijn en hoe we sluipverkeer tegen kunnen gaan, dit in overleg met de klankbordgroep.

Hoe verloopt het bouw- en- ontwikkelingsproces verder?

Dit plan is nog in hoofdlijnen ontworpen. De grondvormen staan vast, hoe het eruit komt te zien nog niet. We werken van grof naar fijn. Vanaf het Bestemmingsplan is er meer te zeggen over de exacte uitvoering van het plan.

Waarom wil Parnassia woningbouw op zijn gebied en niet gewoon zorgcomplexen?

De afgelopen jaren is er door het slopen van verschillende complexen flink ruimte ontstaan. Met als oorzaak een bezuiniging op het aantal bedden in de GGZ. Om die reden zijn er meerdere klinieken gesloopt. Met de ontstane grondposities kan Parnassia een nieuwe functie creëren en de gronden vervolgens verkopen. Dat geld wordt gebruikt om verder te investeren in kwalitatief goede zorg en in eigentijdse, moderne zorggebouwen.

Wij waarderen het ontzettend dat de bosvakken behouden blijven. Toch zal er ook op de resterende plekken nog wel bomenkap plaats moeten vinden. Die bomen moeten worden verplaatst of vervangen in het plangebied. Kan de reinwaterlocatie hiervoor niet worden gebruikt, zodat daar dus geen woningen komen?

We hebben in het nieuwe concept een heel bos weten te sparen. Op dit veldje heeft in het verleden bebouwing gestaan en het blijft ook het plan om daar woningbouw te realiseren.

Is het mogelijk om bij de Bestemmingsplanwijziging een groenbestemming te geven aan bosvakken, zodat er meer garantie is dat die in de toekomst niet bebouwd worden?

Ja, die mogelijkheid bestaat. De gemeente en Parnassia zullen dit bespreken.

Is Vestia (eigenaar van 64 huurwoningen op het park) betrokken bij het gehele planconcept?

Parnassia geeft aan dat Vestia helaas onvoldoende is betrokken bij de planvorming. In de toekomst zal Vestia nauwer betrokken worden bij het proces.

Bijlagen bij dit verslag:

- *Presentatie Bewonersavond 1-7-2019.pdf*
- *Ontsluitingsalternatieven_klankbordgroep_24juni2019.pdf*