



Burgemeester en wethouders van Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Juridische Planvorming en Omgevingsrecht (JPO)
Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Ter attentie van mevrouw F. Busso Sanchez
Per e-mail: fiorella.bussosanchez@denhaag.nl
cc bestemmingsplannen@denhaag.nl

Den Haag, 24 augustus 2023

Reactie AVN op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan Zichten 2 en 3

Geacht College,

Dank voor de gelegenheid in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, een reactie te geven op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan Zichten 2 en 3.

In deze reactie gaan wij in op de noodzaak van een functionele ecologische zone voordat wordt gebouwd, het voorkomen van milieueffecten, natuurinclusief bouwen, en het groen bestemmen van groene wiggén. Daarnaast nog wat aanvullende voorstellen voor plankaart en regels, o.a. m.b.t. het oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouwen zijnde, de effecten van bezonning en windhinder, en transparantie van gebouwen.

Het doel van concept ontwerp-bestemmingsplan Zichten 2 en 3 is: *" het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op de drie kavels die vallen binnen het plangebied, conform de kaders van het ambitiesdocument Dreven, Gaarden, Zichten en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Zichten zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting. Zichten 2 en 3 beoogt daarmee de realisatie van een verdichtingsopgave van extra woningen, bedrijfsruimte, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de uitbreiding van de woningvoorraad naar 600 woningen."*

"Verkeerde volgorde", zo geen integrale afweging

We missen in de planning de integrale afweging met natuurbelangen. We laten ons niet uit over bouwopgaven, maar willen die wel integraal afgewogen zien tegen andere belangen, met name de basiskwaliteit natuur in een bestemmingsplan Bouwlust. Postzegelplannen als deze versnipperen immers de besluitvorming en belemmeren het overzicht over te behalen doelen. De te realiseren nieuwbouw ligt binnen het vigerende bestemmingsplan Bouwlust uit 2015. Pas dit eerst aan aan de verdichtingseisen onder de voorwaarden van de basiskwaliteit natuur. Postzegelplannen moeten daaraan vervolgens voldoen.

Waar blijft de ecologische zone?

Het probleem met dit bestemmingsplan is volgens de AVN dat het niet integraal is. Hoe verhoudt het zich tot het integrale bestemmingsplan Bouwlust dat sedert 2015 vigeert? Dat

strekt van Dedemsvaartweg tot Lozerlaan. En hoe verhoudt zich de hierin vastgelegde bouwopgave tot de bestemming van -met name- het omringende groen?

- a. Juist op de plek van de te realiseren drie kavels van dit plan ligt momenteel de ecologische verbinding langs de sportvelden Escamp, onderdeel van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. We maken ons zorgen over de betreffende ecologische verbinding. In een motie [L.20 PvdD Laat ecologische zone met rust](#) sprak de Gemeenteraad zich uit dat de ecologische verbinding niet mag verdwijnen. Tevens nam de Gemeenteraad een amendement aan dat de nieuwe ecologische zone vastgelegd moet worden [AH.M PvdD Leg nieuwe ecologische zone vast](#).
Wij willen deze in een integraal bestemmingsplan als Bouwlust geborgd zien.
Ook moet deze borging recht doen aan de ambities zoals die in de Nota Stadsnatuur geformuleerd zijn: *“om de ecologische verbindingzones zo optimaal mogelijk te laten fungeren als robuuste, vitale groenblauwe structuren met grote, aaneengesloten, diverse en bloemrijke natuurvriendelijke oevers, weides en struweel die zorgen voor robuuste populaties van wilde bijen, dagvlinders, sprinkhanen, kleine zoogdieren, vissen en amfibieën.”*
Bovendien is de norm voor de ecozones 30m breed en de ambitie 50m of meer.
- b. Bij het verplaatsen van de ecologische verbinding vraagt de AVN dat de verplaatste ecologische verbinding eerst functioneert vóórdát de bouw op de kavels start. We vragen dit in de overgangsregels te regelen.
- c. De sportvoorzieningen mogen de ecologische kwaliteit van de verbindingzone niet in de weg zitten of aantasten. De gemeente beoogt een stedelijke rand langs het sportpark van de wijk. De randen van het gebied zouden aantrekkelijke groene verblijfsgebieden moeten worden, geïntegreerd met de sportverenigingen, nieuwe sportactiviteiten en ecologie. Zorg daarbij voor een goede zonering met een ecologische strook van 50 meter breed.
- d. Naast de gebouwen liggen groenstroken met groen/bomen. Die maken de ecozone als het ware breder. Het is belangrijk daarvoor ook te compenseren. Als we goed tellen op de boombalans uit het Schetsontwerp van januari 2022 gaan door de bouw ongeveer 29 bomen verloren daar en in de ecozone.

Miieueffecten: egels, vleermuizen en boomaanplant

Op grond van dit onderzoek wordt in het PlanMER Den Haag Zuidwest geconstateerd dat in Zuidwest beschermde soorten aanwezig zijn, zoals egels en verschillende soorten vleermuizen. Bij sloop en nieuwbouw wordt het leefgebied van deze soorten aangetast. Zonder het toepassen van mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld tijdige realisatie van alternatieve verblijfplaatsen) bestaat het risico op het overtreden van de Wet natuurbescherming. Bij de verdere uitwerking van het plan moet nader onderzocht worden welke beschermde soorten aanwezig zijn en negatief beïnvloed kunnen worden.

Meer dan de helft van de bomen in het gebied is slecht verplantbaar. Per straat of deelproject van Zuidwest dient een bomeneffectenanalyse te worden uitgevoerd, waarmee in een vroeg stadium inzichtelijk wordt gemaakt of en hoe de bomen kunnen worden ingepast in de nieuwe situatie en waar eventuele knelpunten liggen met ondergrondse infrastructuur;

AVN dringt daarom aan op

- Bekendmaking van mitigerende maatregelen om het leefgebied van benoemde diersoorten en het beperken van verstoring te waarborgen
- Een spoedige bomeneffectenanalyse voor Zichten 2 en 3

Natuurinclusief bouwen

Het bestemmingsplan wil dat Zichten stevige stedelijke wanden krijgt aan het sportpark van de



wijk. AVN wil echter niet dat de nieuwbouw langs de ecologische verbinding uit hoge muren bestaat. We vragen speciale aandacht voor het natuurinclusief inrichten dat van onderaf zal moeten geschieden. De basismaatregelen ontleenden we aan landschapsarchitect Maïke van Stiphout. Bouw in terrasvorm, maak wanden poreus en richt daken groen in. Maak ook openingen naar het groen.

Op de schetsen komt **hoogbouw** aan de kant van de ecozone, dat geeft schaduw en windhinder in de smalle

ecozone. Waarom de hoogbouw niet aan de andere kant, tragsgewijs naar boven?

Groene wiggen groen maken

Op de plankaart zijn Groene wiggen aangegeven die vanuit de sportvelden het plangebied Zichten 1 en 2 inlopen. Anders dan de naam doet vermoeden zijn dit langzaam verkeerroutes die vanuit de sportvelden het woongebied inlopen. In de toelichting staat vermeld dat ze verlevendigd worden met expressieve, aantrekkelijke overhoekse ruimtes op de hoeken; een representatieve entreehal, of een aantrekkelijk alternatief niet-woonprogramma (koffiebar, buurthuiskamer, etc.).

Groene wiggen leiden echter niet alleen recreanten naar het sportpark toe; ze leiden ook de natuur vanuit het park -en de beoogde ecologische zone- het woongebied in.

In het Schetsontwerp uit januari 2022 staat over de wiggen (5.1) : “Ze bestaan voornamelijk uit groen, verwijden zich richting de ecozones en lopen daar onopvallend in over.” Volgens hoofdstuk 6 worden in de groene wiggen nieuwe bomen geplant. Die zullen slechts deels kunnen compenseren voor de bomen die stonden ter plekke van de nieuwe gebouwen.

PlanMER wijst erop, dat verdichting leidt tot extra recreatiedruk in parken waar veel beschermde soorten aanwezig zijn. Deze toename kan leiden tot verstoring van de aanwezige soorten. Houdt daarmee rekening bij de aanleg van groene wiggen.

Geef dus de wiggen een groene bestemming. In plaats van zoals in het concept ontwerp-bestemmingsplan de bestemming ‘verkeer’.

Aanvullende voorstellen over plankaart en regels.

Plankaart

Wat is er gebeurd met de sloot? Die ontbreekt op de plankaart van het concept ontwerp.

Opmerkingen over de regels:

Begrippen

“1.17 Binnentuin

Een tuin met voldoende gronddekking op een aangepaste constructie voor volwaardig groen, voldoende waterberging en de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van circa 1 meter of zijn er openingen in het dek. De beplanting is van zodanige kwaliteit dat er sprake is van compensatie voor eerder aanwezige tuinen op maaiveld en kan daardoor onder andere voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna bieden.”

Voorstel: daaraan toevoegen een maximum oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De AVN stelt voor maximaal 30% verharding en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Bestemmingen

Ecologische verbindingszone

De ecologische verbindingszone is niet aangegeven, itt andere bestemmingsplannen, bijv. Zorgvliet, waar een gebiedsaanduiding op de plankaart staat.

In de regels staat in dat bestemmingsplan: “Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - ecologische verbindingszone' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het in stand houden van de stedelijke ecologische verbindingszone...”

Groen, Itt aan wat in toelichting wordt geschetst, staat er geen maximum aan oppervlak verharding.

Ook niet aan het oppervlak ‘bouwwerken geen gebouwen zijnde’. Dat toevoegen. De AVN stelt voor maximaal 20% verharding en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen “Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van: de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder; ...”
Daarbij is het belangrijk ook eisen aan te geven t.a.v. bezonning en windhinder in de ecologische verbindingszone/het groen.

Gemengd en Wonen

“Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van: de situering en/of vormgeving en mate van transparantie van gebouwen buiten het bouwvlak, zulks ter behoud van de aanwezige bomen”
Dit staat bij ‘gemengd’ maar niet bij ‘wonen’. De AVN stelt voor het daar ook toe te voegen.

We verzoeken u vriendelijk het concept ontwerp-bestemmingsplan Zichten 2 en 3 aan te passen zoals door ons voorgesteld.

Met vriendelijke groeten,

Dick Ooms
Voorzitter AVN

Caroline de Jong
Secretaris AVN