

info@avn.nl Contactpersoon: arnimvanoorschot@live.nl

Burgemeester en wethouders van Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling Afdeling Juridische Planvorming en Omgevingsrecht (JPO)
Postbus 12655 2500 DP Den Haag
Ter attentie van de Haar Y. Azoumy
Per e-mail: youssef.azouny@denhaag.nl
cc bestemmingsplannen@denhaag.nl

Den Haag, 23 augustus 2023

Reactie AVN op het concept van het ontwerp-bestemmingsplan Dreven 1

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 Dreven 1, uiterlijk 24 augustus 2023.

Samenvattend stelt de AVN voor:

- Richt de openingen in de bebouwing langs de groenstrook op het groen en laat dit groen op maaiveldhoogte doorlopen in de binnentuinen.
- Geef binnentuinen een groenbestemming
- Beperk het oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouw zijnde in het groen en in de binnentuinen

Het plangebied Dreven 1 wordt begrensd door de Melis Stokelaan en aan de noordoostzijde door de Dorpersdreef. De Pachtersdreef vormt samen met een openbaar wateroppervlak de grens aan de zuid(oost)zijde van het plangebied. De gehele westzijde van het plangebied Dreven fase 1 wordt begrensd door de Dreef. Wij vragen met name aandacht voor de zuidoostelijke grens daarvan aan de Pachtersdreef.

Bij de beoordeling van de uitgangspunten van Dreven Gaarden Zichten vroegen we speciale aandacht voor:

1. **Ecologische verbindingzones:** houd ze waar ze zijn. Dit stelden wij n.a.v. bestemmingsplan Zichten 1 en 2 aan de orde. In Dreven is wel groen maar dit behoort niet tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Het groen sluit wel op elkaar aan. Aan de andere kant van de Lozerlaan ligt het grote groengebied de Uithof.
2. **Behoud de groen-blauwe structuur.** Zuidwest is één van de meest groene wijken van de stad, met een helder raamwerk en weidse opzet van lanen, singels, parken en pleinen. Dat moet zo blijven. Houdt het oppervlak groen en water daadwerkelijk in stand. En doe dit met speciale aandacht voor natuurwaarden. Er is grote behoefte aan natuurlijk groen!

3. **Strokenbouw in het groen heeft de voorkeur boven halfopen bouwblokken**, De wijken Zichten Dreven en Gaarden werden opgezet volgens de principes van CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne): stroken-en hoogbouw in uitgestrekte groenzones. AVN benadrukt de groene opzet van CIAM: De groenaanleg werd de basis van de wijk. In het bijzonder vrijstaande hoogbouw in het groen werd gezien als een manier om licht, lucht, en contact met de natuur te verenigen met een hoge dichtheid.
4. **De samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen** die in het beschermd stadsgezicht zo op prijs gesteld wordt moet als uitgangspunt gelden *“De open verkavelingsstructuur is de belangrijkste kwaliteit die onmiskenbaar onderdruk komt te staan door onze verdichtingsopgaaf.”*

Wanneer we BESTEMMINGSPLAN DREVEN 1 toetsen aan 2, 3 en 4 dan merkt de AVN op:

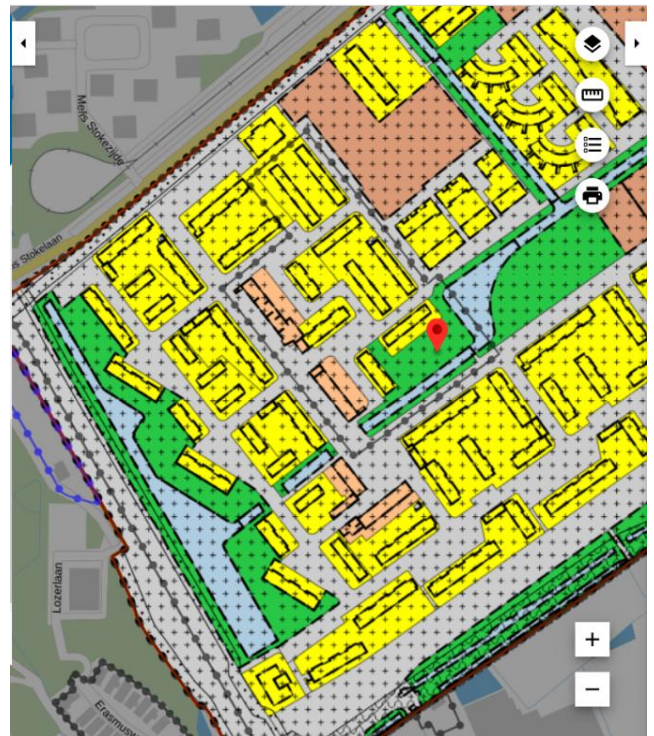
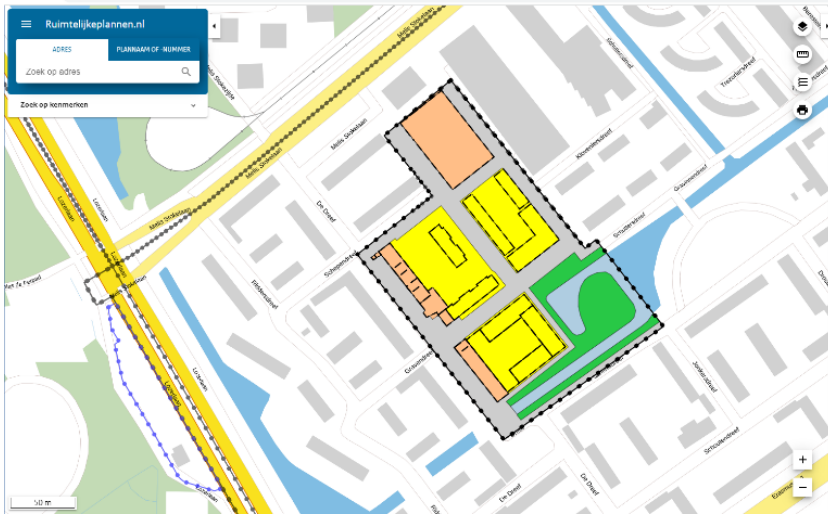
Ad 2. Behoud van de groenblauwe structuur

Dreven 1 ligt aan een groen-blauwe strook van hoge kwaliteit aan de Pachtersdreef. In de toelichting belooft het concept bestemmingsplan: *“De openbare ruimte en de onderliggende infrastructuur zullen grotendeels worden heringericht met zoveel mogelijk behoud en versterking van de bestaande karakteristieke en waardevolle groenstructuren. Een goede verbinding en aansluiting op de omringende stad en verduurzaming zijn daarin leidend”*. Dat is een goed uitgangspunt.

Maar richt het gebied er dan ook op in en rangschik de bebouwing zo dat deze zoveel mogelijk van de groen-blauwe kwaliteit meeprofiteert.

- Richt de openingen in de bebouwing langs de groenstrook op het groen en laat dit groen op maaielhoopte doorlopen in de binnentuinen.
- Geef de binnentuinen een groenbestemming
- Beperk het oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouw zijnde in het groen



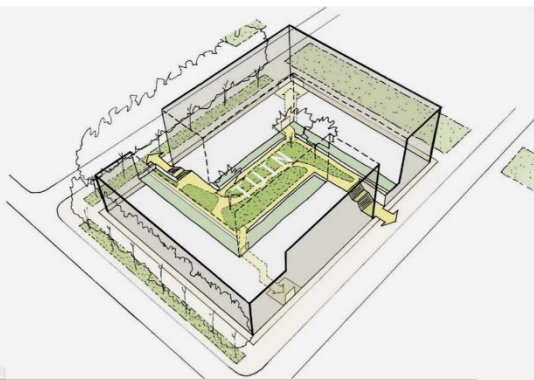


Als we de plankaart van het vigerende bestemmingsplan vergelijken met het concept ontwerp-bestemmingsplan, valt op dat:

- de groen-blaue verbinding richting Uithof blijft
- maar het groen minder breed is dan in de huidige situatie
- een groter oppervlak water wordt aangelegd

Zoals hierboven in zijn algemeenheid gesteld, is een oplossing voor meer aaneengesloten groen de opening van het gebouw aan de kant van de Pachtersdreef te richten op het groen. Ook het U-vormige gebouw aan de Gravinnedreef kan worden gedraaid zodat de opening is gericht op het groen.

Ad.3 Strokenbouw in het groen heeft de voorkeur boven halfopen bouwblokken.



Ook in bestemmingsplan Dreven 1 is weer sprake van halfopen bouwblokken.

De ruimtelijke verbinding tussen de binnenruimtes en het openbaar gebied ontstaat door openingen in de bouwblokkenstructuur. Uitgangspunt is dat elk bouwblok minimaal twee openingen of opengewerkte hoeken heeft naar de collectieve binnenwereld: het collectieve binnenterrein is via deze openingen toegankelijk of 'doorwaadbaar' en draagt zo bij aan ontmoeting en interactie.

Maak de openingen groot genoeg en laat op de binnenterreinen genoeg licht toe. Bomen komen in de schaduw niet goed tot ontwikkeling. De schets uit het Beeldkwaliteitsplan spreekt ons aan.

Het beste is als binnentuinen op maaiveld gerealiseerd worden, zeker aansluitend op het groen. Ook voor egels moet het terrein toegankelijk zijn.

Voor twee gebouwen zijn de binnentuinen op maaiveld, er is geen hoogte aangegeven. Bij een van de twee, met bestemming wonen 2 staat wel dat er garageboxen en XXX komen. Niet waar, of dat er een maximum oppervlak van is.

Bij het gebouw langs de Pachtersdreef -naast het groen- is er echter wel sprake van een binnentuin op de garage van 4m hoogte. Zie begrippen 1.17. over binnentuinen. De AVN stelt voor toe te voegen een maximum oppervlak aan verharding en bouwwerken geen gebouwen zijnde op 30% van de binnentuin.

Ad. 4 Met dit plan wil de gemeente tegemoetkomen aan de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen en de groen-blauwe structuur niet aantasten. Men beoogt het groenoppervlak te laten toenemen ondanks het grotere bouwvolume. Een paar kritische opmerkingen daarbij:

-Is dit werkelijk het geval? Mogen we daar een berekening van zien? Zijn de binnenterreinen/daktuinen daarin meegeteld?

-Zie boven voorstellen voor verbetering uit oogpunt van op elkaar aansluitend groen.

We verzoeken u vriendelijk het concept ontwerp-bestemmingsplan Dreven 1 aan te passen zoals door ons voorgesteld.

Met vriendelijke groeten,

Dick Ooms
Voorzitter AVN

Caroline de Jong
Secretaris AVN