

Gemeente Den Haag
t.a.v. het College van B&W en de Gemeenteraad
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Voorburg, 12 september 2013

Betreft: zienswijze/reactie op het gebiedsperspectief A4/Vlietzone.

Geachte College en leden van de Raad,

Het is inmiddels acht jaar geleden dat de A4/Vlietzone door de gemeente Den Haag als een van de negen masterplangebieden is aangewezen waarmee het Haagse gemeentebestuur, Den Haag als "Wereldstad aan Zee" op de kaart wilde zetten. De matige economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben de gemeente echter gedwongen een nieuwe koers in te slaan. Daarbij is de status van prioritair ontwikkelingsgebied nadrukkelijk losgelaten en is begin 2011 tevens besloten voor de Vlietzone geen Masterplan op te stellen. De gemeentelijke inspanningen waren vervolgens vooral gericht op:

- de planvorming voor het regionale hoofdwegennet (A4 en Rotterdamsebaan) en
- de vaststelling van een beheerverordening, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in de Vlietzone tot op zekere hoogte werden bevroren binnen de randvoorwaarden zoals die in de oude bestemmingsplannen voor de Vlietzone waren vastgelegd.

Met het oog op deze voorgeschiedenis heeft de Vereniging Houdt Vlietrand Groen met belangstelling kennis genomen van een nieuw beleidskader voor de Vlietzone. Het gebiedsperspectief wordt gepresenteerd als een "eindproduct voor de voorzienbare toekomst" en richt zich volgens de inhoudsopgave op de versterking van landschappelijke kwaliteiten - met name in de landgoederenzone - en een betere bereikbaarheid.

Het spreekt voor zich dat wij het gebiedsperspectief met grote belangstelling hebben gelezen. Wij zijn tot de conclusie gekomen, dat de nota niet waar maakt wat zij beoogt. Meer concreet plaatsen wij de volgende kanttekeningen:

1. het gebiedsperspectief is duidelijk geen eindproduct, maar een beleidsnota die **gelegenheidsplanologie** op de korte termijn in de hand werkt,
2. de nota leidt tot verdichting en bebouwing van thans nog gawe en beeldbepalende Vlietpanorama's en tot onnodig **kwaliteitsverlies** in de landgoederenzone,
3. het gebiedsperspectief bevat een **te ruim en te vaag toetsingskader** voor nieuwe buitenplaatsen of landgoederen,
4. de nota **laat kansen liggen** voor een robuuste groenontwikkeling, als casco voor toekomstige woon- en werkmilieus en
5. het gebiedsperspectief bevat **onduidelijke en ontoereikende duurzaamheidsambities**.

Een en ander zal hieronder nader worden toegelicht:

Gelegenheidsplanologie voor de korte termijn

Na lezing van het gebiedsperspectief is onze vereniging tot de conclusie gekomen, dat de thans voorliggende beleidsnota voor de Vlietzone noch op de korte noch op de lange termijn als objectief en degelijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven gebruikt kan worden.

De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- het selectieve karakter van in de nota gekozen ambities,
- het gebrek aan samenhang tussen de in de nota genoemde ruimtelijke initiatieven en
- het gebrek aan objectieve, gekwantificeerde toetsingscriteria, waaraan de aanvaardbaarheid van nieuwe initiatieven kan worden getoetst.

Door deze tekortkomingen heeft het gebiedsperspectief niet de uitstraling van een gedegen eindproduct voor de voorzienbare toekomst, zoals de nota zichzelf graag presenteert. De nota wekt veelmeer de indruk van een zeer selectief beleidskader waarmee gelegenheidsplanologie op de korte termijn in de hand wordt gewerkt en waarbij vooral ruimte wordt geboden aan:

- vastgoedontwikkeling in thans nog onbebouwde Vlietpanorama's,
- een onsamenhangend aantal aan duurzaamheidsinitiatieven en
- de verdere ontwikkeling van de infrastructuur.

Kwaliteitsverlies landgoederenzone

Eén van de belangrijkste kwaliteiten van de Vlietzone is volgens het gebiedsperspectief, de landgoederenzone met haar beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle buitenplaatsen. De hoge landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van deze buitenplaatsen zijn voor het Haagse gemeentebestuur zelfs aanleiding de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen als één van de hoofdambitie van het gebiedsperspectief aan te merken. Dit vindt zijn neerslag in een summier beschrijving van de karakteristiek van de landgoederenzone en in de aanwijzing van drie nieuwe buitenplaats-locaties ter hoogte van Vredenoord, recreatiecomplex Rijn Schie en Huize Eemwijk.

Ook al zijn wij met de gemeente van mening, dat de kwaliteit van de landgoederenzone behouden en versterkt moet worden, wij moeten echter constateren dat met de thans voorgestelde aanwijzing van nieuwe buitenplaatsen juist het tegendeel zal worden bereikt. Met name de nieuwe buitens ter hoogte van Rijn Schie en tegenover Huize Eemwijk zouden in een thans nog ongerept polderlandschap worden geplaatst. Hierdoor zou het nog gave Vlietpanorama ter plaatse voor goed verloren gaan.

In landschappelijk opzicht bevreemdt het ons, dat in beide gevallen sprake is van volledig solitaire, op zich zelf staande initiatieven. Zij houden en zoeken geen enkel verband met hun rechtstreekse omgeving en zij voldoen volgens reeds beschikbare (niet in de nota genoemde) gegevens op geen enkele manier aan de definitie van landgoederen en buitenplaatsen zoals deze doorgaans door de provincie Zuid-Holland en de Rijksoverheid wordt gehanteerd.

Met het oog op deze tekortkomingen, verzoeken wij het college en de raad van de voorgestelde aanwijzing af te zien. Als alternatief bepleiten wij een buitenplaats-ontwikkeling zoals geschetst in onze Groenvisie voor de Vlietzone van 2012. In dit toekomstperspectief is ook door ons voor nieuwe buitenplaatsen nabij Rijn Schie en Huize Eemwijk gepleit, maar wel onder de voorwaarde dat:

- bestaande Vlietpanorama's zo veel mogelijk worden behouden en

- nieuwe buitenplaatsen in samenhang met aangrenzende functies herontwikkeld dienen te worden (bijvoorbeeld door het hergebruik van braakliggende terreinen zoals ter hoogte van de spoorwegwerkplaats Leidschendam).

Onbruikbaar toetsingskader

Gemeten aan het op dit moment geldende formele beleidskader (de Beheersverordening Vlietzone) is het voorstel voor nieuwe buitenplaatsen in strijd met het ruimtelijk beleid van gemeente en provincie. De beheersverordening voorziet immers niet in de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen en aan de provinciale criteria voor nieuwe landgoederen wordt evenmin voldaan. Medewerking aan strijdige initiatieven is alleen mogelijk, indien door middel van een nadere ruimtelijke onderbouwing aangetoond wordt, dat van het nieuwe strijdige initiatief geen significant negatieve effecten uitgaan (bijvoorbeeld door een te dominant of te hoog bouwvolume, toename van de parkeerdruk en verkeersintensiteit, verlies aan groenkwaliteiten, milieuhinder etc.).

Op basis van een nadere analyse van het gebiedsperspectief moet echter de conclusie worden getrokken dat het gebiedsperspectief op al deze punten onvoldoende, objectief toetsbare toetsingscriteria bevat. En voor zo ver zij wel criteria bevat, bieden zij veel ruimere bouwmogelijkheden dan voor buitenplaatsen als kenmerkend en typerend mag worden beschouwd. Zichtbaar wordt dit aan het voorstel voor een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 20 m, die duidelijk hoger is dan de bouwhoogte van alle reeds bestaande buitenplaatsen in de Vlietzone of de beperkte toegankelijkheid van de buitenplaatsen (circa 33% in plaats van de gebruikelijke 85–90% aan beleefbare groenstructuren). Het is voor ons niet aanvaardbaar en welhaast misleidend dat in het gebiedsperspectief ontwikkelingsvoorwaarden worden opgenomen die aantoonbaar haaks staan op de feitelijke kenmerken van reeds aanwezige buitenplaatsen en dat vervolgens gesproken wordt over een versterking van het buitenplaatskarakter van de Vlietzone.

Met het oog op het vorenstaande verzoeken wij het college en de raad daarom het thans voorgestelde buitenplaatsbeleid aanzienlijk aan te scherpen. Zodoende zouden de groene en cultuurhistorische kwaliteiten van de Vlietzone daadwerkelijk behouden kunnen worden. Als alternatief pleiten wij voor een buitenplaatsregeling met kwaliteitseisen zoals deze door de gemeenten Leidschendam-Voorburg en Voorschoten in 2007 voor de toenmalige Rijksbufferzone Duivenvoordecorridor is uitgewerkt. Op verzoek van het college van Rijksadviseurs hebben beide gemeenten destijds nadere kwaliteitseisen gesteld aan de ontwikkeling van nieuwe buitenplaatsen in deze bufferzone, waarbij tegelijkertijd voldaan werd aan de provinciale eis tot sanering van verspreid liggende glastuinbouwbedrijven. De belangrijkste voorwaarden destijds waren:

- een buitenplaats dient minimaal 85% uit onverhard of onbebouwd terrein te bestaan,
- maximaal 15% van de buitenplaats mag bebouwd of verhard zijn,
- hij dient openbaar toegankelijk te zijn,
- het hoofdgebouw van de buitenplaats heeft maximaal drie verdiepingen en één kapverdieping,
- overige gebouwen bestaan uit maximaal twee verdiepingen en een kapverdieping,
- de maximale bouwhoogte en goothoogte voor het hoofdgebouw bedragen in het geval dat onder het gebouw inpandig geparkeerd wordt resp. 14 m en 10,5 m en in overige gevallen resp. 12,5 m en 9,5 m,
- de maximale bouw- en goothoogte voor overige gebouwen bedraagt resp. 10,5 m en 7,0 m,
- een hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals een orangerie, tuinhuis, koepel, etc.,
- de parkeerfaciliteiten voor bewoners dienen inpandig gerealiseerd te worden.

In aanvulling hierop achten wij voor de Vlietzone nog de volgende toetsingscriteria wenselijk:

- de afstand van het hoofdgebouw tot de Vliet dient minimaal 30 m en bij voorkeur minimaal 70 m te bedragen; dit ter handhaving van het betreffende Vlietpanorama,

- indien de afstand kleiner is dan 70 m dient de zijdelingse afstand van het hoofdgebouw tot de eerstvolgende bebouwing minimaal 50 m te bedragen; dit ter handhaving van voldoende open ruimte in het betreffende Vlietpanorama,
- hoofdgebouw en bijgebouwen dienen in bouwhoogte en inhoud weliswaar van elkaar te verschillen maar dienen een architectonisch homogeen ensemble te vormen.

Inspraakprocedure

Gezien het feit dat zowel het gemeentelijke voorstel als bovenstaande toetsingscriteria een duidelijke afwijking inhouden van het geldende ruimtelijke beleid uit de beheersverordening, achten wij het hoe dan ook wenselijk, dat deze principiële afwijkingen van de beheersverordening aan een formele inspraakprocedure worden onderworpen. Een accordering en vaststelling van dergelijke criteria zonder inspraakprocedure achten wij in strijd met de wet en jurisprudentie en vatbaar voor een beroepsprocedure.

Gemiste kans

Op grond van het zeer selectieve karakter van het gebiedsperspectief willen wij verder nog duidelijk maken, dat wij de beperkte reikwijdte van de beleidsnota als een gemiste kans beschouwen. Het is voor ons niet helder, waarom de uitwerking van deze nota niet is aangegrepen, om de Vlietzone juist van een meer integraal beleidskader te voorzien. Zo is onze vereniging van mening dat de parallel lopende aanwijzing van groen- en recreatiegebieden in het bestemmingsplan Rotterdamsebaan zonder enige belemmering in dit gebiedsperspectief overgenomen had kunnen worden. Hetzelfde geldt voor:

- een aantal groen- en sportvoorzieningen ten noorden van Rijksweg A12,
- enkele volkstuincomplexen ten noorden en zuiden van deze hoofdweg en
- die delen van de buitenruimte van het TNO-complex in de Vlietzone- Oost, die op grond van hun huidige structuur en samenstelling als ecologisch waardevol aangemerkt kunnen worden.

Verder hebben wij met groot ongenoegen kennis genomen van het feit dat het gemeentebestuur de vaststelling van deze nota als een strategische keuze beschouwt, waarmee een grootschalige verstedelijking van de Vlietzone bewust open wordt gehouden (zie raadsvoorstel DSO/2013.553). Gezien de recente economische ontwikkelingen en het toekomstperspectief voor de komende jaren zou het naar onze mening van meer realisme getuigen, het beleid voor de Vlietzone niet op de ontwikkeling van een stedelijke, rode schakel te richten. Wij zijn ervan overtuigd dat juist in deze sterk verstedelijkte regio een beleid met groene uitgangspunten en groene lange termijn perspectieven noodzakelijk is. Voorbeelden hiervan zijn het behoud van groene kerngebieden en het opheffen van wegbarrières als de A4 door een brede groentraverse tussen (oud) Den Haag en Voorburg enerzijds en Ypenburg als relatief nieuw Haags stadsdeel anderzijds. Met onze verkenningen Van Snippergroen naar groenicoon en Groenvisie Vlietzone/A4 hebben wij hieromtrent o.a. tijdens het consultatieproces over de Vlietzone 2010 concrete suggesties aangereikt. Daarbij is tevens aangetoond dat een eenduidige keuze voor het behoud van groenkwaliteiten ook met een duurzame verstedelijkingsstrategie gecombineerd kunnen worden. Wij verzoeken u daarom bij toekomstige plannen voor het hoofdwegennet in en langs de Vlietzone geen keuzes te maken, die een groene verbinding van Ypenburg, Voorburg en Den Haag bij voorbaat onmogelijk maken

Onduidelijke duurzaamheidsambities

Zoals hiervoor al is toegelicht wordt het regisserende vermogen van het gebiedsperspectief door onze vereniging als zeer beperkt beschouwd. Duidelijk wordt dit niet alleen aan de beperking van het beleid ten aanzien van de landgoederen en groenkwaliteiten, maar ook aan de onduidelijke duurzaamheidsambities die in de beleidsnota zijn neergelegd. Zo plaatst de gemeente in hoofdstuk

4 naar onze mening terecht vraagtekens bij het locatiebeleid en de inpasbaarheid van voorzieningen voor een duurzame energieopwekking. Daarbij geeft zij aan dat voorzieningen als windturbines (citaat) “een grote ruimtelijke impact” op hun omgeving kunnen hebben. Wij zijn het hier volmondig mee eens, maar begrijpen daarom des te minder

- dat met medewerking van de gemeente in de Vlietzone een windturbine van 145 meter hoogte geplaatst dreigt te worden op het CEVA-terrein naast de spoorwegwerkplaats Leidschendam en
- dat wethouder Baldewsingh hoopt op een aanzuigende werking van deze windturbine, zodat meer bedrijven windturbines langs de A4 zullen plaatsen.

Met het oog op deze onduidelijkheid en tegenstrijdigheid pleiten wij voor een duidelijke aanscherping van de duurzaamheidsambities voor de Vlietzone. Daarbij moet een grote windturbine zoals deze nu voor het CEVA-terrein is aangevraagd, in de bebouwde kom nadrukkelijk worden uitgesloten; dit op grond van de onmiskenbaar negatieve effecten op het stads- en landschap en de risico's die deze voorzieningen in sterk verstedelijkt gebied met zich mee brengen (zie ook het risicobeleid dat veel Duitse deelstaten op dit punt in binnenstedelijk gebied voeren).

Tot slot

Afsluitend willen wij nog een keer aangeven dat wij teleurgesteld zijn dat de economische crisis bij de uitwerking van het gebiedsperspectief niet als kans is aangegrepen om voor de Vlietzone een groener toekomstperspectief te definiëren. In plaats hiervan wordt de optie van een grootschalige verstedelijking van de Vlietzone nadrukkelijk open gehouden.

Op de tweede plaats betreuren wij dat met het gebiedsperspectief een nieuw beleidskader wordt aangeboden, wat de deur open zet voor gelegenheidsplanologie en verreikend kwaliteitsverlies in de landgoederenzone. Wij vragen het college daarom:

- de beleidsnota een meer integraal en samenhangender karakter te geven, zodat zij als duidelijk groen kader voor toekomstige verstedelijking kan fungeren,
- het beleidskader voor nieuwe buitenplaatsen te herzien en aan te scherpen (zie de hiervoor genoemde suggesties) en
- het beleidskader voor duurzaamheidsambities verder te concretiseren en aan te scherpen, waarbij windturbines in of in de nabijheid van de landgoederenzone, gevarenzones, spoor- en hoofdwegen worden uitgesloten.

Verder zijn wij van mening dat inhoud en reikwijdte van de nota door maatschappelijke betrokkenheid sterk verbeterd kunnen worden. Daarnaast wil onze vereniging ook bij de toekomstige planvorming graag uw gespreks- en sparringpartner zijn om in de Vlietzone de bestaande *kwaliteiten te versterken en kansen te behouden* om het gebied een groene en waardevolle toekomst te geven.

Vriendelijke groet,

Monica Velù
Voorzitter

J.H. Diekema
penningmeester

De uitgave van de Vereniging Houdt Vlietrand Groen 'Groenvisie Vlietzone – A4' kunt u vinden op:
<http://www.volkstuinen-westvliet.nl/tedingerhof/files/Groenvisie%20Vlietzone-A4%202012.pdf>

C.c.:

- Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland
- De gemeente Leidschendam-Voorburg
- De gemeente Rijswijk
- De leden van het Bestuurlijk Overleg Ruimte Stadsgewest Haaglanden