

VOF Noordweg BV
p/a Postbus 4052
3502 HB Utrecht

Aan de bewoner(s) van
Ellertsveldlaan 120-138
Kennemerlandsingel 1-35
Zevenwoudenlaan – nieuwbouw
Noordweg 133-139
te Den Haag

Aan het Bewonersplatform Wateringse Veld
Aan de heren A. Olierook, R. Faems, J. Zumker en J. Mooibroek van gemeente Den Haag

Betreft: Noordweg – informatie voortgang ontwikkeling voormalige locatie tuincentrum Overvecht

Utrecht, 22 mei 2020

Beste omwonenden van de locatie Noordweg 141/143,

Op de locatie Noordweg 141/143 (voormalige locatie van Tuincentrum Overvecht) is VOF Noordweg Den Haag bezig met de ontwikkeling van een compact woonhof. Dit woonhof sluit aan bij de omliggende bestaande en nieuwe woningen en vormt het sluitstuk van de Wateringse Binnentuinen.

Normaal gesproken houden wij, voorafgaand aan de ter visie legging van de documenten behorende tot de ruimtelijke en omgevingsvergunningsprocedure een informatiebijeenkomst voor omwonenden. Omdat het nu onder de huidige corona-omstandigheden niet kan hebben wij een zo uitgebreid mogelijke informatiebrief opgesteld. Met deze brief informeren wij u over de stand der zaken en wat u de komende periode van ons en op de locatie kunt verwachten. Ook wordt een toelichting gegeven op de ruimtelijke en omgevingsvergunningsprocedure en hoe wij tijdens de bouwwerkzaamheden overlast zoveel als mogelijk proberen te beperken.

Met deze brief hopen wij u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Heeft u desondanks behoefte aan een gesprek? Dan staan wij daar altijd voor open. Zie daarvoor pagina 7 van deze informatiebrief.

1. Ruimtelijke en omgevingsvergunningsprocedure

Medio maart hebben wij het definitief ontwerp, tezamen met de zogenaamde Goede Ruimtelijke Onderbouwing ingediend bij gemeente Den Haag. Hiermee is de verplichte ruimtelijke procedure van start gegaan. Deze ruimtelijke procedure is nodig omdat van de locatie de bestemming gewijzigd moet worden in "Wonen". Gemeente heeft de indiening onlangs gepubliceerd. Dit betreft echt nog alleen een melding dat het is ingediend. Dit betreft dus nog niet de ter visie legging.

De gemeente heeft vervolgens de onderzoeksrapporten behorende tot deze ruimtelijke procedure beoordeeld. Deze onderzoeksrapporten moeten aantonen of de locatie geschikt is voor het gebruik als woonlocatie. De onderzoeksrapporten zijn o.a. archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, geluidsonderzoek (weg-/verkeerslawaaï), ecologische onderzoek e.d. Zodra deze onderzoeksrapporten gereed zijn, zijn de documenten gereed voor de ter visie legging. U kunt dit vanaf dan inzien. Ook worden de bouwplannen dan ter visie gelegd. Deze wijken niet af van hetgeen wij eind 2019 met u hebben gedeeld. Met dit bericht informeren wij u daarmee nogmaals, zodat u kunt zien hoe het nieuwe woonhof Noorddoever er uit gaat zien.

2. Woonhof "Noordoever"

Woonhof "Noordoever" bestaat uit 26 twee-onder-één-kap woningen en 12 beneden-/bovenwoningen.

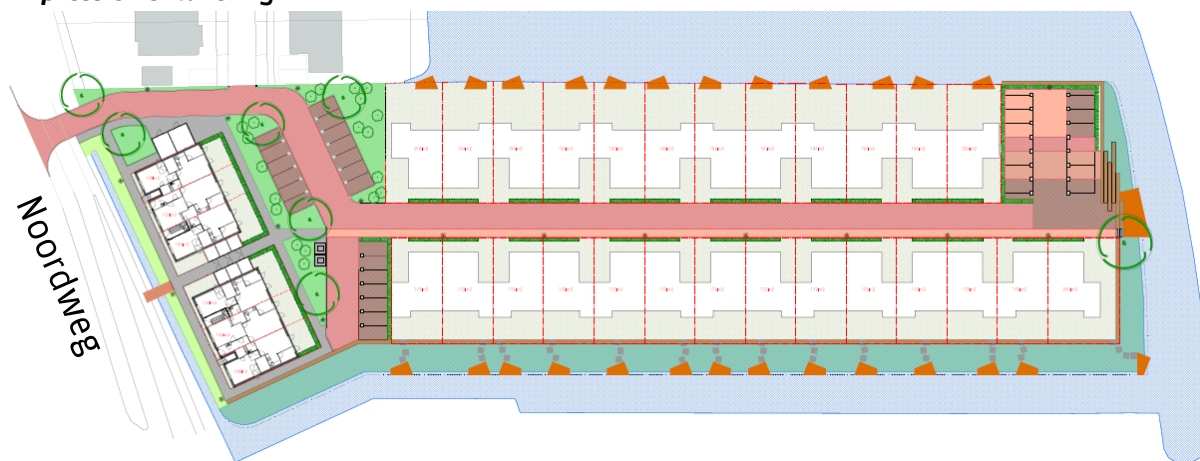
De twee-onder-een-kap woningen liggen met de achtertuinen aan het water (de noordelijke woningen) of via het groene lint indirect aan het water (de zuidelijke woningen).

De 12 beneden-/bovenwoningen komen aan de Noordweg en zijn verdeeld over twee blokken met elk twee woonlagen. Er komen dus woningen op de begane grond (eerste woonlaag) en eerste verdieping (tweede woonlaag). De buitenruimte van deze woningen komt aan het woonhof, zodat langs de Noordweg een rustig gevelbeeld behouden blijft.

Deze woningen zijn voor één à twee persoons huishoudens.

Er komen geen (sociale) huurwoningen in het plan. Alle woningen worden verkocht. Bij de beneden-/bovenwoningen vallen acht woningen in de categorie "Bereikbare koop" (maximaal € 194.000).

Impressie verkaveling



Impressie vogelvlucht vanaf Zevenwoudenlaan richting Noordweg



Impressie vogelvlucht vanaf hoek Kennemerlandsingel/Ellertsveldlaan



Impressie aanzicht vanaf Noordweg



Impressie woonhof "Noordoever"

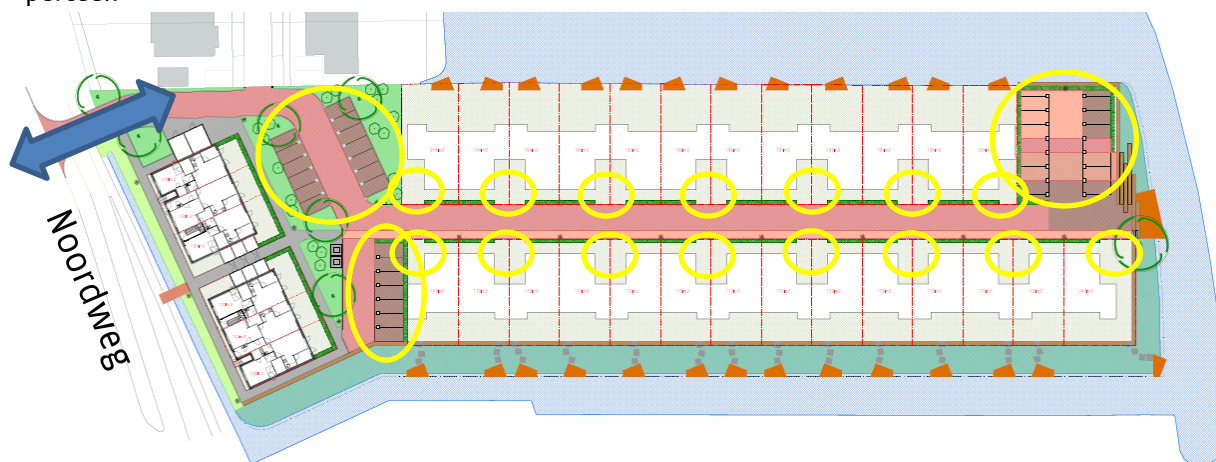


De nieuwe woningen voldoen aan alle duurzaamheidseisen van nu. Daarnaast wordt het groene lint aan de zuidzijde van de locatie onderdeel van een grotere ecologische zone. Dit groene lint komt in eigendom van gemeente Den Haag, maar met staptegels en een vlonder, kunnen de nieuwe bewoners dit wel gebruiken, zonder dat het planten en dieren verstoort in dit groene lint. Mens én dier leven hier dus echt samen.

3. Verkeer en parkeren

De toegang tot de nieuwe woningen zal gaan via de voormalige uitrit van het voormalige tuincentrum Overvecht. In de onderstaande weergave is dat met een blauwe pijl aangeduid.

Ten behoeve van het bewoners- en bezoekersparkeren is conform de gemeentelijke normering voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen staan in de onderstaande tekening aangeduid in de gele cirkels. De twee-onder-een-kap woningen hebben parkeerplaatsen op het eigen perceel.



Tijdens de uiteindelijke bouwwerkzaamheden zal de in- en uitrit van de bouwlocatie ook via de blauwe pijl zijn. De bouwplaatsinrichting (keten en opslag e.d.) komen binnen het plangebied op de locaties waar uiteindelijk de parkeerkofters komen.

4. Voorbereidende werkzaamheden

Eerder hebben wij u aangegeven te verwachten dat de bouw in het derde kwartaal van dit jaar van start gaat. Dankzij de zorgvuldigheid in het huidige beoordelingstraject, zal de bouw naar verwachting een kwartaal later starten, dus het vierde kwartaal van 2020.

Ondanks dat de bouw, mits geen bezwaar, in het vierde kwartaal van start gaat, zullen er zo nu en dan al voorbereidende werkzaamheden op de locatie zijn. Volgende week wordt daartoe aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd.

Ook zal het verder bouwrijp maken van de locatie voorafgaand aan de bouw uitgevoerd gaan worden. Dit houdt in dat kabels en leidingen al worden aangebracht, zodat de riolering er al ligt, maar ook een nieuwe trafo is noodzakelijk, zodat de nieuwe woningen aangesloten kunnen worden.

Als u vragen heeft over deze voorbereidende werkzaamheden of als er iets op de locatie gebeurt waarover u vragen heeft, dan vernemen wij dat graag van u.

5. Start verkoop

De start verkoop wordt op dit moment voorbereid, maar dit is ook afhankelijk van het verloop van de ruimtelijke en omgevingsvergunningsprocedure. Zodra we in verkoop gaan, zal hieraan uiting worden gegeven op social media, met een reclamebord, advertenties in de lokale huis-aan-huis-bladen e.d. Voor meer informatie verwijzen wij u naar <https://www.nieuwbouw-noordoever.nl/>. Deze site wordt de komende periode steeds meer aangevuld met projectspecifieke informatie, waaronder de vrij-op-naam-prijzen van de woningen. Dat is op dit moment nog niet bekend. Ook zal meer informatie gedeeld gaan worden over kavelgroottes en m²'s gebruiksoppervlakte etc.

6. Bouwwerkzaamheden

De bouw van de nieuwe woningen kan pas van start gaan als we het ruimtelijke en omgevingsvergunningsproces goed hebben doorlopen en de vergunning onherroepelijk is verstrekt. Naar verwachting kunnen we het vierde kwartaal van start gaan met de bouw. Van de bouwwerkzaamheden kunnen omwonenden overlast ondervinden, maar met de onderstaande stappen kan de overlast zoveel als mogelijk beperkt worden.

6.1. Funderingsadvies

Om te kunnen bepalen welk type heiwerk (hei- of boorpalen) moet worden toegepast, worden voorafgaand sonderingen gezet. Het funderingsadvies wordt vervolgens door de constructeur bepaald. Uit het advies zal vervolgens blijken welke palen toegepast worden. Dit wordt ook ingediend bij de vergunningsaanvraag.

Tijdens de heiwerkzaamheden (op basis van hei- of boorpalen) zullen ook trillingsmeters op de extra gevoelige omliggende bestaande objecten geplaatst worden, als uit het advies blijkt dat dit nodig is.

6.2. Vooropname

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden omliggende bestaande objecten opgenomen. Dit wordt niet bij alle objecten gedaan, maar alleen bij die objecten die in een bepaalde eventuele (afhankelijk van het nog te kiezen heisysteem) trillingscirkel liggen. Deze opname wordt kort voorafgaand aan de start van de bouw gedaan in overleg met de gebouweigenaren.

Tijdens deze vooropname wordt de omliggende bebouwing van buiten en binnen geïnspecteerd op reeds aanwezige schade. Dit wordt vastgelegd in een rapport.

6.3. Schade tijdens de bouw

Bent u ondanks bovenstaande voorzorgsmaatregelen van mening dat er ten gevolge van de bouwwerkzaamheden schade aan uw woning is ontstaan, dan kunt u daarvan tijdens de bouw melding doen. De contactgegevens maken wij u ter zijner tijd bekend.

Er zal dan op basis van het rapport van de vooropname beoordeeld worden of de schade er al zat of dat dit nieuw is ontstaan. Afhankelijk van de schade wordt dan een passende oplossing geboden.

6.4. Route bouwverkeer

Het bouwverkeer wordt ontsloten via de oude uitrit van voormalig tuincentrum Overvecht. In de onderstaande weergave is dat met een blauwe pijl aangegeven. Deze plek is gekozen omdat we daarmee zoveel mogelijk afstand houden tot de omliggende bebouwing.



6.5. Planschade

Planschade is waardevermindering van een omliggend object dat kan ontstaan na wijziging van de planologie. Met andere woorden, ten gevolge van het wijzigen van de bestemming. Als er bijvoorbeeld naast uw woning een kernreactor zou komen (wat niet mag en hier ook echt niet gaat gebeuren, maar bij wijze van voorbeeld), dan zou uw woning in waarde verminderen. U heeft dan recht op vergoeding van deze waardevermindering.

In geval van Noordoever verandert de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en omdat het laagbouw betreft is de kans op waardevermindering van de omliggende bestaande bebouwing nihil.

Bent u toch van mening dat uw pand in waarde verminderd ten gevolge van de nieuwbouw van Noordoever, dan kunt u, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente Den Haag. Aan een dergelijk verzoek zijn kosten verbonden.

6.6. Mogelijk overlast

Al doet VOF Noordweg Den Haag er alles aan om de overlast te reduceren, is het helaas niet mogelijk om te voorkomen dat u wellicht overlast ondervindt. Dit kan bijvoorbeeld tijdens het heiwerk zijn of vanwege bouwverkeer op de Noordweg.

Als er gebouwd wordt tijdens de zomerperiode kunt u wellicht ook soms een bouwradio horen, inclusief luid meezingende bouwmedewerkers. Natuurlijk zit ook aan het volume van de bouwradio een grens en aan de zangkwaliteiten van de bouwmedewerkers, maar het is daarentegen vaak wel bevorderlijk voor de werksnelheid, dus des te sneller is de eventuele overlast verholpen.

Ondervindt u tijdens de bouw onacceptabele overlast, dan kunt u dit melden bij een contactpersoon van de aannemer. Kort voorafgaand aan de start van de bouw informeren wij u met de gegevens van de contactpersoon.

6.7. Contactpersoon

Gedurende de ontwikkeling en het vergunningstraject is Esther Olsthoorn namens VOF Noordweg Den Haag uw contactpersoon. Esther Olsthoorn is bij voorkeur bereikbaar per mail via esther.olsthoorn@am.nl. Is er sprake van spoed dan kunt u bellen naar 06-34505002.

Voorafgaand aan de bouw zal de contactpersoon van de aannemer aan u kenbaar worden gemaakt. Omdat de aannemer nog niet definitief is, is er nog geen contactpersoon bekend. Als er tijdens de bouw alsnog iets niet naar uw tevredenheid wordt opgepakt door het contactpersoon van de aannemer, dan kunt u dit melden bij Esther Olsthoorn.

We hopen met het bovenstaande de mogelijke overlast tijdens de bouw van de woningen zoveel als mogelijk te beperken of er adequaat op in te springen.

7. Prognose planning

De planning kent nog een aantal onzekerheden vanwege de te doorlopen procedures. De prognose planning van de bestemmingsplanprocedure, de omgevingsvergunningsprocedure en de bouw is daarom als volgt:

- Maart t/m oktober 2020 ruimtelijke en omgevingsvergunningsprocedure*
- Juni 2020 start verkooppromotie
- Augustus/september 2020 start verkoop (mits geen zienswijze(n))
- Augustus/september/oktober 2020 bouwrijp werkzaamheden
- December 2020 start bouw

*De aanvraag wordt door gemeente Den Haag in de periode tot en met oktober 2020 twee keer gepubliceerd via de bekende publieke kanalen. U kunt de aanvraag dan ook desgewenst inzien bij de gemeente Den Haag. Het eerste moment van ter visie legging, biedt u de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Het tweede moment van ter visie legging biedt u de mogelijkheid om een beroep in te dienen, als u zienswijze niet naar uw tevredenheid in het plan is verwerkt en/of tot aanpassingen heeft geleid.

Indien u bij de eerste ter visie legging geen zienswijze heeft ingediend, kunt u bij de tweede ter visie legging geen beroep indienen.

8. Vervolg

Als u daaraan behoefte heeft zijn wij altijd bereid om met u en de overige omwonenden in gesprek te gaan over woonhof Noordoever. Heeft u aanvullende vragen of behoefte aan een persoonlijk gesprek? Stuur dan gerust een e-mail aan esther.olsthoorn@am.nl onder vermelding van uw naam, telefoonnummer en adres.

Indien er meerdere aanmeldingen zijn en meer algemene vragen dan organiseren wij een online bijeenkomst via Microsoft Teams. Als het alleen persoonlijke vragen betreft, dan zullen wij dit direct met u afstemmen.

Over de tussentijdse procedurestappen informeert VOF Noordweg Den Haag u verder niet. Dit kunt u volgen via de publicaties van gemeente Den Haag.

Voorafgaand aan de start bouw wordt u nader geïnformeerd over het bouwproces, planning en de contactpersoon.

Met vriendelijke groet,
Mede namens het projectteam van VOF Noordweg Den Haag,



Esther Olsthoorn
Projectontwikkelaar

VOF Noordweg BV is een samenwerking tussen AM, BPD en Weboma