



Vereniging "De Vogelwijk"

Secretariaat: Fuutlaan 10, 2566 SC Den Haag

Gironummer Penningmeester: 29 54 54

Aangetekend

's-GRAVENHAGE, 11 oktober 1990

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 80000
2508 GA Den Haag

Bezwaarschrift AROB-bezwaar

Onderwerp: AROB-bezwaar tegen het afgeven door Uw college van bouwvergunningen op 17 september 1990 voor het bouwen van 5 woningen op het Eiberplein en tegen het afgeven door het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland van verklaringen van geen bezwaar op 19 juni 1990.

Het betreft de bouwvergunningen:

voor een eengezinshuis aan het Eiberplein tussen de Kiplaan en de Tuinfluiterlaan, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2539 (bijlage 1)

voor een eengezinshuis aan het Eiberplein tussen de Kiplaan en de Rietzangerlaan, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2540 (bijlage 2)

voor een eengezinshuis aan de Vliegenvangerlaan hoek Wildhoeftaan naast nr. 25, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2543 (bijlage 3)

voor een eengezinshuis aan de Vliegenvangerlaan hoek Wildhoeftaan naast nr. 27, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2544 (bijlage 4)

voor een eengezinshuis aan het Eiberplein hoek Fuutlaan, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2544 (bijlage 5)

het betreft tevens de verklaringen van geen bezwaar afgegeven door het College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland per brief dd. 19 juni 1990 (bijlage 6), zie ook bijlagen 7 en 8

INLEIDING

Als bestuur van de wijkvereniging "De Vogelwijk" brengen wij hiermede onder Uw aandacht:

- dat het bestuur van de wijkvereniging statutair gehouden is de gemeenschappelijke belangen van de bewoners van de Vogelwijk te behartigen (art. 2 van de statuten);
- dat tijdens een zeer druk bezochte algemene ledenvergadering van de wijkvereniging (er waren meer dan 150 leden aanwezig) op 24 november 1986 unaniem werd besloten de bebouwingsplannen voor het Eiberplein af te wijzen;
- dat de vergadering het bestuur eveneens unaniem heeft opgedragen zich tot het uiterste te verzetten tegen deze bebouwingsplannen en daarbij gebruik te maken van alle daartoe beschikbare rechtsmiddelen;
- dat de daartoe noodzakelijke financiële middelen uit de verenigingskas beschikbaar werden gesteld;
- dat deze uitspraken van de vergadering nog werden ondersteund door een handtekeningenactie die meer dan 1250 handtekeningen uit de gehele wijk heeft opgeleverd;
- dat op grond van het bovenstaande, alsmede op grond van hieronder nog te noemen feiten en constatering de kwestie van de bebouwingsplannen voor het Eiberplein als "gemeenschappelijke belangen" van de wijkbewoners dienen te worden gekwalificeerd.

ALGEMEEN

De Vogelwijk is in de eerste decennia van deze eeuw ontworpen en vervolgens gebouwd als een tuinstadwijk met een open karakter volgens een bepaald stedenbouwkundig concept voor de gehele wijk. De wijk is in die vorm uniek. Het open karakter wordt o.m. bepaald door een rijke schakering aan pleinvormen en lanen met brede groenstroken. Daarin ligt juist de charme en aantrekkelijkheid van deze wijk. Het is kennelijk de bedoeling geweest om dit karakter van tuinstadwijk ook in de toekomst te bewaren, getuige de inhoud de inhoud van de publicatie " 's-Gravenhage als woonstad" die in 1927 in opdracht van het gemeentebestuur is uitgegeven door de Dienst Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting. Daarin staat o.m. vermeld over de tuinstadwijk Houtrust/Segbroek (later de Vogelwijk):

"Door strenge bepalingen betreffende de wijze van bebouwing van de grond (ten hoogste 22 % van de oppervlakte van de grond mag bebouwd worden; overal moeten voortuinen zijn; de tuinafscheidingen moeten geschieden door open hekken, enz.) wordt getracht het tuinstadkarakter ook voor de toekomst vast te leggen. Degene, die hier zijn woning laat bouwen, heeft daardoor de zekerheid, dat ook in de toekomst het genot van het wonen in een goed aangelegde, goed verzorgde wijk, onverkort

mogelijkheden zijn voor nieuwbouw in de wijk, dan zou dit alleen mogen geschieden op basis van een bestemmingsplan voor de gehele wijk, waarin, na een gedegen ruimtelijke studie, het totale stedenbouwkundige concept van de wijk in zijn geheel wordt meegewogen en het karakter van de Vogelwijk in zijn waarde wordt gelaten.

DE GEMEENTE

1. De commissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing en de gemeenteraad.

a. Beginselplan

Op 21 november 1985 werd bij de gemeente een beginselaanvraag ingediend voor de bouw van zes woningen op het Eiberplein. De welstandscommissie gaf op dit beginselplan op 24 juli 1986 een afwijzend advies. In een brief dd. 1 september 1986 schreef de toenmalige wethouder aan de leden en plv. leden van de commissie voor ruimtelijke ordening en stadsvernieuwing (ROSV) dat het plein met de omliggende terreinen stedenbouwkundig gezien één geheel vormt en dat het daarom aanbeveling verdient om het gehele plein en het bouwplan te betrekken in de procedure ex art. 19 van de wet op de ruimtelijke ordening (WRO) jo. art. 50 lid 8 van de woningwet (Ww). Copie van deze brief is hierbij gevoegd als bijlage 10. In de vergadering van 24 september 1986 heeft de commissie dit standpunt onderschreven en in brieven van het college van B & W is het bij herhaling bevestigd, o.a. zeer duidelijk in de brief van 9 februari 1987, waarvan eveneens een copie is toegevoegd als bijlage 11. Ook de welstandscommissie is bij de beoordeling van de plannen steeds uitgegaan van de stedenbouwkundige eenheid van het plein en het bouwplan.

b. Eerste bouwplan

Op 1 december 1986 werden bouwaanvragen voor zes woningen ingediend. Deze zouden op 19 maart 1987 in de welstandscommissie worden behandeld. Reeds een week daarvoor maakte B & W bekend te overwegen de bouwvergunningen af te geven. Op 19 maart 1987 werden de bouwplannen door de welstandscommissie afgewezen. Ondanks dit negatieve advies werden de bouwplannen reeds de volgende dag, op 20 maart 1987, ter visie gelegd, waarmee B & W de uitspraak van de welstandscommissie volledig negeerde. Op 31 maart 1987 heeft het bestuur van de wijkvereniging bij het college van B & W een bezwaarschrift tegen de bouwplannen ingediend. Copie hiervan is hierbij gevoegd als bijlage 12. Op dit bezwaarschrift hebben wij alleen een ontvangstbevestiging ontvangen.

c. Tweede bouwplan

Per brief van 6 november 1987 werd het bestuur van de wijkvereniging door de gemeente geïnformeerd dat er een gewijzigd bouwplan voor het Eiberplein was ontworpen, nu voor acht woningen. Op 15 oktober 1987 werden deze plannen door de welstandscommissie doorgelaten. Op deze ons inziens discutabele uitspraak komen wij nog nader terug. Per brief van 12 november 1987 aan de leden en plv. leden van de com-

missie ROSV hebben wij opnieuw onze bezwaren tegen de bebouwing van het Eiberplein kenbaar gemaakt. Een copie van deze brief is hierbij gevoegd als bijlage 13. Nadat op 13 november 1987 de herziene bouwplannen voor acht woningen ter inzage waren gelegd, heeft het bestuur van de wijkvereniging op 24 november 1987 hiertegen een bezwaarschrift ingediend. En copie hiervan is bijgevoegd als bijlage 14. Per brief van 27 november 1987 werd ons door de gemeente bericht dat, gezien het gewijzigde bouwplan, ons bezwaarschrift van 31 maart 1987 tegen het bouwplan van zes woningen buiten verdere behandeling werd gelaten.

Op 16 december 1987 werd het tweede bouwplan voor acht woningen besproken in de vergadering van de commissie ROSV. Het gewijzigde bouwplan behaalde in de commissie geen meerderheid, aangezien de fracties van CDA, VVD, SGP/GPV/RPF en één lid van D 66 tegen waren. Zij vertegenwoordigden 23 van de 45 gemeenteraadsleden. De vermelding in de notulen van deze vergadering dat de fractievertegenwoordiger van SGP/GPV/RPF, die de vergadering voortijdig had verlaten, vóór het nieuwe plan zou zijn, is dus onjuist. De voorzitter deelde tenslotte mede dat het voorbereidingsbesluit in januari 1988 aan de gemeenteraad ter behandeling zal worden voorgelegd. Aan de behandeling van het voorbereidingsbesluit in de gemeenteraad zullen wij hieronder aandacht schenken in een afzonderlijk hoofdstuk.

d. Derde bouwplan (aangepast)

Per brief van 27 oktober 1988 bericht het college van B & W dat naar aanleiding van de motie van Popering (zie hieronder het hoofdstuk "voorbereidingsbesluit Eiberplein") aangepaste bouwplannen voor acht woningen zijn ingediend. Het nieuwe bouwplan wordt op 10 november 1988 door de welstandscommissie behandeld en doorgelaten.

Op 8 februari 1989 wordt het aangepaste bouwplan voor acht woningen in de commissie ROSV behandeld. Bij de inspraak is van de kant van de wijkvereniging aangevoerd dat dit bouwplan nog niet voldoet aan de drie voorwaarden van de motie van Popering. Hierin werden namelijk aanpassingen verlangd ten aanzien van woninggrootte, rooilijnoverschrijdingen en woningprijzen. Het volume van zes woningen is weliswaar verminderd, maar slechts twee woningen voldoen aan de in de Vogelwijk geldende norm dat niet meer dan 22 % van de grond mag worden bebouwd. Verder zijn bij vier woningen de overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijnen nog duidelijk aanwezig. Tijdens de vergadering deelde de voorzitter/wethouder mede dat de koopprijs wordt geschat op f. 500000,-. Het ter vergadering voorliggende plan behaalde geen meerderheid, aangezien de fractievertegenwoordiger van SGP/GPV/RPF, Ir. D. de Jong, niet met het plan kon instemmen. Daardoor zou de stemverhouding in de gemeenteraad uitkomen op 22 vóór-23 tegen.

e. Vierde bouwplan

Tijdens bovengenoemde vergadering legde de heer de Jong plotseling een nieuw en sterk gewijzigd plan ter tafel. Dit plan voorzag in de bouw van zes in plaats van acht woningen. In feite kon op dat moment over het nieuwe plan door de commissie geen beslissing worden genomen, aangezien het voor deze verga-

dering niet aan de orde was. Het stond in deze versie immers niet op de agenda en het was niet tevoren ter kennisneming en beoordeling toegestuurd aan de leden van de commissie ROSV, noch aan de belanghebbenden in de Vogelwijk. Dit werd duidelijk onder woorden gebracht door de woordvoerder van de CDA-fractie, de heer G.H.C. Halleen. Zijn opmerking werd echter genegeerd door de voorzitter die, ons inziens ten onrechte, concludeerde "dat de leden met uitzondering van D 66 instemmen met het vervolgen van de procedure om het college te machtigen het concept-bestemmingsplan aan te passen conform het "amendement"-de Jong, de procedure ten aanzien van het plan af te ronden en voor te leggen aan de welstandscommissie, tevens overleg te plegen met de initiatiefnemers". Wij menen dat de voorzitter/wethouder hiermede een belangrijke procedurefout heeft gemaakt. De notulen van de vergadering zijn hierbij gevoegd als bijlage 15, evenals de situatieschets van het plan-de Jong, bijlage 16, die na de vergadering ondershands verkregen werd.

f. Vijfde bouwplan (aangepast) en concept-ontwerp bestemmingsplan Eiberplein

Op 27 april 1989 werd het gewijzigde plan voor zes huizen behandeld door de welstandscommissie en doorgelaten. Op 19 juli 1989 werd in de commissie ROSV behandeld het concept-voorontwerp bestemmingsplan Eiberplein dat aan de hand van het door de heer de Jong op 8 februari 1989 ingediende alternatief door de Dienst Bouw- en woningtoezicht was uitgewerkt en nu aan de commissie werd gepresenteerd. Ook ditmaal kon het voorliggende plan in eerste instantie geen meerderheid halen, aangezien de heer de Jong niet akkoord kon gaan met mutaties die, zonder zijn medeweten, op advies van de welstandscommissie in zijn alternatieve plan waren aangebracht. Dit oorspronkelijke alternatieve plan was echter nog steeds niet officieel openbaar gemaakt en was dus feitelijk niet aan de orde in deze vergadering. Niettemin concludeerde de voorzitter/wethouder: "dat de fracties van de PvdA, SGP/GPV/RPF en Links Den Haag akkoord gaan met het aanpassen van het plan conform het amendement van de fractie van SGP/GPV/RPF". Naar onze mening wederom een onjuiste procedure. Uit het alternatieve plan de Jong, dat eerder ondershands was verkregen (zie bijlage 16), blijkt dat bij vier van de zes huizen de bestaande voorgevelrooilijnen nog ruimschoots worden overschreden. Daarmee handelt de fractie van SGP/GPV/RPF in strijd met de voorwaarden van zijn eigen motie die op 25 februari 1988 in de gemeenteraad is aangenomen; ons inziens een onaanvaardbare zaak. Het bebouwingsplan zoals dat in eerste instantie voorlag in de vergadering van de commissie ROSV op 19 juli 1989 is als bijlage 17 hierbij gevoegd. Dit plan haalde dus geen meerderheid.

g. Vorbereidingsbesluit Eiberplein

Op 25 februari 1988 werd in de voltallige gemeenteraad het voorbereidingsbesluit Eiberplein behandeld. Het gebied, waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, staat op bijlage 9. In de eerste termijn was er geen meerderheid, aangezien de fracties van CDA, VVD, SGP/GPV/RPF en één raadslid van D 66, tezamen 23 van de 45 leden van de gemeenteraad, tegen waren. In de tweede termijn diende de eenmansfractie van SGP/GPV/RPF, de heer L. van Popering, een motie in met een drietal voorwaarden. Indien aan deze voorwaarden zou worden voldaan, zou

de fractie alsnog met het voorbereidingsbesluit kunnen instemmen. In de motie werden aanpassingen verlangd t.a.v. woninggrootte, woningprijzen en overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijnen. De gemiddelde grootte van zes woningen was \pm 750 kubieke meter en van twee \pm 700 kub. meter. Zoals reeds eerder vermeld gelden voor de Vogelwijk, op grond van het Uitbreidingsplan 's-Gravenhage West van 3 maart 1930 en de erfpachtcontracten, strenge bepalingen voor de wijze van bebouwing. Zo mag dus slechts 22 % van de grond bebouwd worden. Wij menen dat deze strenge bepalingen analoog van toepassing behoren te zijn op eventuele nieuwbouw in de wijk. Bij zes van de acht woningen lag dit percentage hoger, namelijk variërend van 25 tot 34 %. De prijzen voor de woningen werden geraamd op \pm f. 800.000,- of zelfs meer, hetgeen aanmerkelijk hoger is dan de gangbare marktwaarde van de huizen in de Vogelwijk. Bij zes van de acht woningen werden de bestaande voorgevelrooilijnen ruimschoots overschreden, hetgeen in art. 40 van de Haagse bouwverordening nadrukkelijk wordt verboden. Nadat de motie was aangenomen, ging de gemeenteraad met een minimale meerderheid van 22 tegen 23 stemmen akkoord met het voorbereidingsbesluit. De handelingen van de zijn als bijlage 18 hierbij gevoegd. Het bouwplan met de verlangde aanpassingen moest overigens eerst weer in de commissie ROSV worden besproken.

Op 22 maart 1988 heeft het bestuur van de wijkvereniging bij de gemeenteraad een bezwaarschrift ingediend tegen het voorbereidingsbesluit Eiberplein. Een copie van dit bezwaarschrift is hierbij gevoegd als bijlage 19.

Het voorbereidingsbesluit Eiberplein is de introductie tot een "postzegel"-bestemmingsplan voor het plein. Wij kunnen een dergelijk voorbereidingsbesluit niet anders kwalificeren dan een besluit "pour besoin de la cause" dat uitsluitend tot doel heeft de bouw van een klein aantal woningen op een zeer beperkt gebied mogelijk te maken. Naar onze mening wordt met een dergelijk besluit en het daarna beoogde "postzegel"-bestemmingsplan een oneigenlijk gebruik gemaakt van de wet op de ruimtelijke ordening, aangezien deze toch tot doel heeft: een planmatig en gecoördineerd gebruik van de grond in een ruim verband. Dit oneigenlijk gebruik geldt ons inziens ook voor het toepassen van de anticipatieprocedure ex art. 19 WRO die het mogelijk maakt bij het afgeven van bouwvergunningen vooruit te lopen op een bestemmingsplan. De oorspronkelijke bedoeling was toch dat hiervan met de nodige terughoudendheid gebruik zou worden gemaakt. De handelwijze van de gemeente getuigt in dit geval eerder van opportunisme dan van een weloverwogen en zorgvuldig stedenbouwkundig beleid gebaseerd op een brede visie. Hieronder zullen wij nog afzonderlijk ingaan op de grote mate van urgentie die volgens de jurisprudentie voor het toepassen van de anticipatieprocedure vereist is.

Bij de behandeling van het bezwaarschrift in de commissie beroep- en bezwaarschriften verklaarde de commissie het bezwaarschrift van de wijkvereniging ontvankelijk. Daarmee erkende de commissie het standpunt van de wijkvereniging dat - op grond van herhaalde toezeggingen van de gemeente dat Eiberplein en bouwplannen in hun geheel zullen worden

betrokken in de procedure ex art. 19 WRO jo. art. 50 lid 8 Ww - de bouw van de woningen, die via het voorbereidingsbesluit wordt beoogd, is geïntegreerd in één bouwplan voor het gehele plein en dat uit dien hoofde het voorbereidingsbesluit kan worden aangemerkt als een beschikking in de zin van de wet AROB. Tevens erkende de commissie dat de wijkvereniging door het voorbereidingsbesluit rechtstreeks in zijn belangen wordt geschaad en daarom belanghebbende is in de zin van de wet AROB. De commissie verklaarde echter de bezwaren van de wijkvereniging inhoudelijk ongegrond. Het advies van de commissie beroep- en bezwaarschriften dd. 18 april 1989 aan de gemeenteraad is als bijlage 20 hierbij gevoegd. Per brief dd. 10 juli 1989 berichtte het college van B & W aan de wijkvereniging dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 11 mei 1989 het advies van de commissie beroep- en bezwaarschriften had overgenomen. Tegen deze beslissing is de wijkvereniging op 3 augustus 1989 in beroep gegaan bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Copie van het beroepschrift met aangehechte bijlagen is als bijlage 21 hierbij gevoegd.

- h. Mededeling van B & W dat bezwaren ongegrond zijn; verzoek om afgifte van verklaring van geen bezwaar door GS ex art. 19 WRO en art. 50 lid 8 Ww.

Per brief van 16 januari 1990 berichtte het college van B & W aan de wijkvereniging dat de voorheen ingediende bezwaren ongegrond waren verklaard en dat aan het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de daarvoor in aanmerking komende bouwplannen verzocht was om afgifte van een verklaring van geen bezwaar ex art. 19 WRO en art. 50 lid 8 Ww. Een copie van de brief van B & W is hierbij gevoegd als bijlage 22.

In zijn argumentatie voert de gemeente aan dat voor elke woning aparte bouwaanvragen zijn ingediend en dat het bestaan van een verschil in stedenbouwkundige regelingen automatisch leidt tot verschillende procedures. Daaraan wordt toegevoegd dat de zes bouwaanvragen, zoals toegezegd, als een geheel worden beoordeeld. De praktijk is anders, zoals hieronder zal blijken.

Ten aanzien van het concept-ontwerp bestemmingsplan Eiberplein stelt B & W dat een ruimer en meer omvattend bestemmingsplan, zoals door sommige reclamanten wordt bepleit, niet nodig is omdat er buiten de directe omgeving van het Eiberplein voorshands geen andere ingrijpende stedenbouwkundige veranderingen zullen plaatsvinden. Wij menen dat een dergelijke formulering geen waarborg biedt tegen verdere individuele bouwinitiatieven in de Vogelwijk die aan het karakter van tuinstadwijk onherstelbare schade kunnen toebrengen. Om te beginnen wordt de "geruststelling" van de kant van de gemeente ontkracht door het gebruik van het woord voorshands. Verder is de omschrijving "buiten de directe omgeving van het Eiberplein" te vaag en onduidelijk. Alleen met een bestemmingsplan voor de gehele wijk komt er een waarborg dat op een verantwoorde wijze kan worden gezien of nieuwbouw in de wijk mogelijk is zonder het open karakter daarvan te schaden.

Verder merkt de gemeente onder andere op dat het uitzicht vanuit de bestaande panden niet ingrijpend zal veranderen, aangezien uitsluitend de kopse kanten naar het plein zijn

gericht. Wij menen deze uitspraak te mogen betwisten. Een twintigtal huizen hebben wel degelijk uitzicht op het plein. Voor de huizen Kiplaan 29 en 30, Rietzangerlaan 21 en 30 en Wildhoeftlaan 27 wordt het uitzicht zo niet geheel dan toch wel grondig bedorven. Dit laatste geldt min of meer ook voor de huizen Eiberplein 1 t/m 4; Vliegenvangerlaan 15 en 17; Wildhoeftlaan 10 t/m 24; Fuutlaan 1 en 8 t/m 12.

i. Spoedeisend belang

Met betrekking tot het spoedeisend belang dat er volgens de jurisprudentie voor het toepassen van de anticipatieprocedure moet zijn stelt de gemeente dat er grote belangstelling is voor deze kwalitatief op hoog peil staande woningen en dat het onaanvaardbaar is te moeten wachten op het afwikkelen van een tijdrovende bestemmingsplanprocedure voor de gehele wijk. Daarmee is voor de gemeente het spoedeisende belang voldoende aangetoond. Om te beginnen willen wij daar tegenover stellen dat indien de gemeente bij het indienen van de beginselaanvraag in november 1985 onmiddellijk zou zijn begonnen met de bestemmingsplanprocedure, deze thans zo niet geheel dan toch vrijwel geheel zou zijn afgerond. Daarnaast menen wij dat een groot vraagteken moet worden gezet bij de grote mate van belangstelling die er voor de woningen zou bestaan. Inmiddels is namelijk bekend geworden dat een van de gegadigden van het eerste uur van de koop heeft afgezien, aangezien de koopsom voor zijn woning is opgelopen tot ruim f. 900.000,-. De prijzen die voor de overige woningen worden genoemd variëren van f. 750.000,- tot ruim f. 850.000,-, hetgeen ver boven de marktwaarde ligt voor huizen in de Vogelwijk. Naar verluidt zou er daarom op dit moment geen één gegadigde voor de huizen zijn. In ieder geval zou de stelling, dat er grote belangstelling zou bestaan voor deze huizen, eerst nog eens zorgvuldig moeten worden getoetst.

Blijkens constante jurisprudentie met betrekking tot anticipatie moet er sprake zijn van "klemmende redenen", c.q. "dringende noodzaak". Met andere woorden: het bouwplan ten behoeve waarvan wordt geanticipeerd, dient in hoge mate urgent te zijn, terwijl er voorts geen sprake mag zijn van overwegende bezwaren anderzijds. De belangen die door de anticipatie worden gediend, moeten aanmerkelijk groter zijn dan de belangen die door de anticipatie worden getroffen. In de onderhavige situatie is daar geen sprake van. Voor geen van de bouwplannen geldt dat deze urgent zijn.

Wij merken op dat het gaat om een controversieel plan dat op unanieme tegenstand stuit van de bewoners van de Vogelwijk. Bij herhaling hebben de bouwplannen afwisselend geen meerderheid, danwel een minimale meerderheid van 1 stem in de gemeenteraad weten te halen. Daardoor moesten de plannen diverse malen worden herzien en aangepast. Bij het realiseren van de verlangde aanpassingen heeft de gemeente nooit grote spoed betracht, getuige de lange perioden die daarmee gemoeid waren. Mede om die reden sleept deze kwestie nu al vijf jaar. Dit alles getuigt niet van grote urgentie. Daarbij merken wij ook op dat het Eiberplein in de Haagse verdichtingsnota van 13 augustus 1987 niet als bouwlokatie wordt genoemd.

In voorgaande bezwaarschriften, t.w. van 31 maart 1987 (zie bijlage 12) en van 24 november 1987 (zie bijlage 14) hebben wij steeds gesteld dat het gaat om een klein aantal exclusieve

woningen (momenteel zes), welke niet gezien kunnen worden als zijnde in het (algemeen) belang van de volkshuisvesting. Het woongenot en het belang van vele wijkbewoners mag niet worden opgeofferd aan een kleine exclusieve groep.

j. Verlening van één bouwvergunning

Op 31 januari 1990 verleende het college van B & W een vergunning voor de bouw van één eengezinshuis op het Eiberplein, hoek Rietzangerlaan, kadastraal bekend als 's-Gravenhage, sectie A0, nr. 2543. Per brief van 3 februari 1990 aan het college van B & W heeft het bestuur gesteld dat het reeds mogelijk maken van de bouw van één woning een flagrante schending zou zijn van alle eerder gedane toezeggingen dat de bouwplannen één geheel vormen en als zodanig zullen worden behandeld. Een copie van de brief is hierbij gevoegd als bijlage 23. Op deze brief heeft de wijkvereniging nooit een reactie gekregen. Tezelfdertijd richtten drie raadsleden terzake schriftelijke vragen tot het college van B & W, waarop het college op 6 februari 1990 antwoordde. Aan het slot van deze antwoorden verklaart B & W dat met de uitgifte van de voor de bouw benodigde grond zal worden gewacht tot de bouw van alle zes huizen is verzekerd. Een copie van de schriftelijke antwoorden voegen wij hierbij als bijlage 24. Op 23 februari 1990 heeft het bestuur van de wijkvereniging een bezwaarschrift ingediend tegen de bouwvergunning voor één woning op het Eiberplein. Een copie van het bezwaarschrift voegen wij hierbij als bijlage 25.

k. Verlening van vijf bouwvergunningen

Op 17 september 1990 verleent de gemeente vergunning voor de bouw van vijf woningen op de in de aanhef van dit bezwaarschrift aangeduide lokaties.

2. De welstandscommissie

De bouwplannen voor het Eiberplein zijn diverse malen in de welstandscommissie behandeld. Wij hebben ons verwonderd over de inconsistentie van de uitspraken van de commissie. Het bouwvoorstel voor zes huizen werd in de commissie voor het eerst behandeld en afgewezen op 24 juli 1986. Bij de motivering van de afwijzing stelde de commissie o.a. "het offer van de huidige kwaliteit van het plein is niet evenredig aan de winst van slechts zeer weinig woningen voor een kleine groep". Op 19 maart 1987 werd het bouwplan voor de tweede maal in de commissie behandeld en opnieuw afgewezen met de volgende motivering: "De voor deze wijk bijzondere plantsoenachtige ruimte, enig in zijn soort, zal door de voorgestelde bebouwing haar bijzondere kwaliteit verliezen en vervolgens plein, noch plantsoen zijn". En even later: "Zo er al enige randbebouwing voor het plein mogelijk zou zijn, dan is er een duidelijker stedenbouwkundige pleinstructuur noodzakelijk. Het voorgelegde plan mist deze kwaliteit door de verbrokkeling, terwijl een sterkere ruimtebegrenzing door een pleinwand tot een ongewenste verdichting zou leiden". Op 15 oktober 1987 werd het bouwplan, nu voor acht woningen, voor de derde maal in de welstandscommissie behandeld en doorgelaten. Merkwaardig en tegenstrijdig was in de motivering de zinsnede: "Een grotere continuïteit van de nieuwe pleinwand is bereikt; overschrijding van de rooilijnen op enkele punten is daartoe mede noodzakelijk en wordt daarom door de commissie bepleit". Het valt op dat bij het bouwplan voor zes huizen

van een
ongewens-
te ver-
dichting

een pleinwand wordt afgewezen, omdat het tot een sterkere ruimtebegrenzing en dientengevolge tot een ongewenste verdichting zou leiden. In het volgende bouwplan voor acht woningen daarentegen zou bij een pleinwand het bezwaar/plot-seling zijn verdwenen. Tijdens de behandeling bleek dat de voorzitter van de welstandscommissie een actief aandeel had gehad in de herziening van het bouwplan. Zo bleek van hem de suggestie te zijn om op de hoeken van de Wildhoeflaan en Vliegenvangerlaan twee zogenaamde "torenwoninkjes" te plaatsen, waardoor het van zes tot acht woningen werd uitgebreid. Bovendien was het daarvoor nodig de bestaande voorgevelrooilijnen langs de Wildhoeflaan ruim te overschrijden, hetgeen in art. 40 van de Haagse bouwverordening nadrukkelijk wordt verboden. Wij hebben hiertegen onze bedenkingen geuit, aangezien een zo actieve inbreng van de voorzitter van de welstandscommissie de objectiviteit van het oordeel van deze onafhankelijke adviescommissie kan beïnvloeden. Wij hebben deze bedenkingen zeer duidelijk onder woorden gebracht in onze brief dd. 12 november 1987 aan de leden van de commissie ROSV (zie bijlage 13) en in onze inspraaktekst vóór de vergadering van de commissie ROSV op 16 december 1987. Op 27 april 1989 werd het bouwplan Eiberplein voor de vijfde en laatste maal in de welstandscommissie behandeld. Nu ging het weer om een plan voor zes huizen. In onze inspraak hebben wij erop gewezen dat dit plan weer de situatie benaderde van de eerste plannen die op 24 juli 1986 en 19 maart 1987 in de commissie waren behandeld en afgewezen. Nu werd het plan echter doorgelaten. De samengevoegde notulen van de vijf vergaderingen van de welstandscommissie voegen wij hierbij als bijlage 26.

De wijkvereniging heeft bij de welstandscommissie ook herhaaldelijk aangevoerd dat de vormgeving van de beoogde huizen op het Eiberplein te veel afwijkt van de architectuur van de omliggende woningen.

3. Overleg met belanghebbenden in de Vogelwijk

In de vergaderingen van de commissie ROSV op 16 december 1987 en van de gemeenteraad op 25 februari 1988 werd aangedrongen op meer overleg en samenspraak met de belanghebbenden in de Vogelwijk, t.w. de omwonenden van het Eiberplein en een vertegenwoordiging van de wijkvereniging. Op 7 november 1988 en 19 mei 1989 vonden gesprekken plaats tussen ambtenaren van de Dienst Bouw- en woningtoezicht en een aantal omwonenden van het Eiberplein, alsmede een vertegenwoordiger van de wijkvereniging. Daarbij werd van de kant van de gemeente een toelichting gegeven op de situering en vormgeving van de op het plein geprojecteerde huizen. Er was echter geen ruimte voor een discussie over de wenselijkheid van de bouw van de huizen op het plein. Voor de gemeente stond dit reeds vast. In dit gesprek, dat in een vriendelijke sfeer verliep, was er geen sprake van een echte dialoog. De belanghebbenden uit de wijk restte niets anders dan het standpunt te herhalen dat zij tegen iedere bebouwing op het plein zijn en dat eventuele nieuwbouw in de Vogelwijk alleen zou kunnen worden overwogen in een bestemmingsplan voor de gehele wijk. De verslagen van deze gesprekken zijn hierbij gevoegd als bijlagen 27 en 28. De bouwplannen zijn slechts twee maal officieel ter visie gelegd, namelijk per 20 maart 1987 en per 13 november 1987.

Na de behandeling in de commissie ROSV van het concept-ontwerp bestemmingsplan Eiberplein op 19 juli 1989 is niets meer vernomen omtrent het voortzetten van de procedure op basis van een aangepast plan conform het amendement van de fractie SGP/GPV/RPF. Blijkbaar vindt de gemeente deze procedure van minder belang en heeft zij terzake geen verdere activiteiten ontplooid. Daardoor wordt geen gelijke tred gehouden met de anticipatieprocedure. Tevens wordt daardoor aan de belanghebbenden in de Vogelwijk een aantal mogelijkheden tot inspraak, die de bestemmingsplanprocedure biedt, onthouden.

DE PROVINCIE

Nadat de gemeente bij het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland voor de daarvoor in aanmerking komende bouwplannen had verzocht om afgifte van verklaringen van geen bezwaar ex art. 19 WRO en art. 50 lid 8 Ww, verscheen in maart 1990 van de Provinciale Planologische Dienst een pre-advies, gevolgd door een aanvullend pre-advies, voor de vergadering van de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.) op 22 maart 1990. In dit pre-advies worden de argumenten, die door de wijkvereniging steeds naar voren zijn gebracht, grotendeels onderschreven zoals: aantasting van het groene karakter van het plein; het verkrijgen van inzicht in de bebouwings- en groenstructuur van de gehele wijk (bestemmingsplan); te weinig ruimte voor bebouwing in relatie tot de perceelsoppervlakte; afstanden tot de perceelsgrenzen zijn te beperkt in relatie tot de rooilijnafstanden van de op het plein uitkomende lanen; de voorkeur wordt uitgesproken het groene karakter van het plangebied te behouden en zonodig te versterken. Voorts wordt gerede twijfel uitgesproken of de procedures correct zijn verlopen en wordt tevens gesteld dat in onvoldoende mate is aangetoond dat, mede gelet op de aard van de bezwaren, aan de bouwplannen een zodanige urgentie kan worden toegekend dat niet gewacht kan worden op de met meer waarborgen omgeven en reeds gevorderde bestemmingsplanprocedure. Bovendien zijn een aantal formele tekortkomingen geconstateerd. De conclusies van het pre-advies luiden:

- a. Het gemeentebestuur ware te berichten dat met het ontwerpbestemmingsplan "Eiberplein" niet wordt ingestemd en de voorkeur wordt uitgesproken om het groene karakter van het plangebied te behouden en zonodig te versterken.
- b. Gedeputeerde staten ware te berichten dat, onder overlegging van het onder ad a genoemde advies, tegen het afgeven van verklaringen van geen bezwaar voor de woningen, inhoudelijke en formeel/procedurele bedenkingen bestaan en derhalve in overweging wordt gegeven de gevraagde verklaringen te weigeren.

De teksten van pre-advies en aanvullend pre-advies zijn hierbij gevoegd als bijlagen 29 en 30.

In zijn vergadering van 22 maart 1990 besteedde de P.P.C. in het geheel geen aandacht aan het pre-advies, terwijl geen van de leden kennis had genomen van het aanvullende pre-advies, dat kort vóór de vergadering was verschenen. Op een suggestie van de voorzitter om de behandeling enige weken uit te stellen, opdat de leden ook kennis zouden kunnen nemen van het aanvullende pre-advies, werd niet ingegaan. Een van de leden meende dat dit

bouwplan niet in de grote commissie, maar in de kleine ^{commissie} had moeten worden behandeld. De voorzitter concludeerde na een uiterst summiere behandeling dat de commissie - in tegenstelling tot het pre-advies - met het ontwerpbestemmingsplan instemde en positief over de afgifte van een verklaring van geen bezwaar voor de bouwplannen adviseerde. Het bestuur van de wijkvereniging heeft zijn bedenkingen tegen de globale en oppervlakkige behandeling van de bouwplannen in de P.P.C. geuit in een brief aan Gedeputeerde Staten dd. 28 maart 1990 en in een brief dd. 17 april 1990 aan de voorzitter, ondervoorzitters en leden van de commissie voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting van Provinciale Staten van Zuid-Holland. Copieën van deze brieven zijn hierbij gevoegd als bijlagen 31 en 32.

Per brief van 19 juni 1990 (bijlage 6) heeft het college van G.S. de gevraagde verklaringen van geen bezwaar afgegeven. Dat is vijf maanden, nadat het verzoek terzake door B & W was gedaan. Daarmee heeft G.S. de wettelijk toegestane termijn van twee maanden om over de afgifte te beslissen met drie maanden ruimschoots overschreden, hetgeen evenmin getuigt van een grote mate van urgentie. Vervolgens duurde het nog eens drie maanden tot B & W is overgegaan tot afgifte van de bouwvergunningen op 17 september 1990.

CONCLUSIES

1. Er is niets terecht gekomen van de herhaalde toezegging van de gemeente dat de bouwplannen voor het Eiberplein als één stedenbouwkundige eenheid zullen worden betrokken in de procedure ex art. 19 WRO en art. 50 lid 8 Ww. Immers, voor twee woningen (tussen Wildhoeflaan en Fuutlaan) geldt de procedure ex art. 19 WRO jo. art. 50 lid 8 Ww; voor drie woningen (tussen Tuinfluiterlaan en Kiplaan, tussen Kiplaan en Rietzangerlaan en op de hoek van de Vliegenvangerlaan en Wildhoeflaan, naast nr. 25) geldt de procedure ex art. 50 lid 8 Ww; voor één woning (op de hoek Rietzangerlaan en Eiberplein) geldt alleen de Haagse bouwverordening. Zodoende zijn de voorliggende bouwplannen voor zes huizen over drie afzonderlijke procedures verdeeld. Daarnaast spelen dan ook nog de procedure inzake het voorbereidingsbesluit Eiberplein en de procedure inzake het concept-ontwerp bestemmingsplan Eiberplein.
2. De strenge bepalingen betreffende de wijze van bebouwing, die voor de Vogelwijk zijn vastgelegd in het Uitbreidingsplan 's-Gravenhage West van 1930 en in de erfpachtcontracten worden onvoldoende gerespecteerd.
3. De bouwplannen zijn tegenstrijdig aan de intenties neergelegd in de publicatie uit 1987 "De openbare ruimten van Den Haag".
4. De uitspraken van de welstandscommissie zijn inconsistent geweest; de actieve inbreng van de voorzitter kan invloed hebben op het objectieve oordeel van deze onafhankelijke adviescommissie.
5. In de vergadering van de gemeenteraad van 25 februari 1988 wordt een motie aangenomen met drie voorwaarden die aanpassingen eisen inzake woninggrootte, woningprijzen en rooilijn overschrijdingen. Aan de twee laatste elementen wordt in de bouwplannen niet voldaan. Dit leidt tot de conclusie dat er feitelijk geen meerderheid was in de gemeenteraad.

6. Met het voorbereidingsbesluit Eiberplein en het daaruit voortvloeiende "postzegel"-bestemmingsplan wordt een oneigenlijk gebruik gemaakt van de wet op de ruimtelijke ordening en op de toepassing van de anticipatieprocedure. Tegen het voorbereidingsbesluit is een beroepschrift ingediend bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.
7. Tijdens de behandeling van de aangepaste bouwplannen in de commissie ROSV op 8 februari 1989 maakte de voorzitter/wethouder een belangrijke procedurefout door te stellen dat de commissie instemt met een sterk gewijzigd plan, dat tevoren niet bekend was gemaakt aan de leden van de commissie, noch aan de belanghebbenden in de Vogelwijk. In deze vorm stond het niet op de agenda en was dus in feite niet aan de orde.
8. Een soortgelijke fout werd gemaakt bij de behandeling van het concept-ontwerp bestemmingsplan in de vergadering van de commissie ROSV op 19 juli 1989.
9. Er zijn geen waarborgen dat andere groene plekken in de wijk ook niet worden opgeofferd door individuele bouwinici van projectontwikkelaars. Het gevaar van precedentswerking blijft bestaan.
10. Voor het toepassen van de anticipatieprocedure ontbreekt het vereiste spoedeisend belang. Het gaat immers om slechts zes zeer dure huizen voor een kleine exclusieve groep, waaraan het woongenot en het belang van andere wijkbewoners niet mag worden opgeofferd. De belangen die door de anticipatie worden gediend zijn aanmerkelijk kleiner dan de belangen die door de anticipatie worden getroffen. De stelling van de gemeente dat er grote belangstelling is voor de huizen moet eerst nog eens zorgvuldig worden getoetst. Naar verluidt zou er op dit moment geen één gegadigde voor zijn. De gemeente en de provincie hebben bij de behandeling van de verschillende fasen van de plannen weinig snelheid en voortvarendheid getoond.
11. Bij de behandeling in de commissie ROSV en in de gemeenteraad is gebleken dat het om een controversieel plan gaat dat uiteindelijk een minimale meerderheid van 1 stem wist te halen en dat bovendien op unanieme tegenstand van de bewoners van de Vogelwijk stuit. Dit is ook geconstateerd door de planologische dienst van de provincie.
12. Met de belanghebbenden in de Vogelwijk is onvoldoende overleg geweest, met name omdat het thans voorliggende plan niet ter visie is gelegd.
13. Na 19 juli 1990 heeft de gemeente niets meer laten horen over het vervolgen van de procedure inzake het bestemmingsplan Eiberplein. Daardoor wordt geen gelijke tred gehouden met de anticipatieprocedure.
14. De Provinciale Planologische Commissie heeft ten onrechte geen aandacht geschonken aan het pre-advies en aanvullende pre-advies van de planologische dienst. In het pre-advies was immers geconstateerd dat het gaat om een controversieel plan en dat door een gecombineerde behandeling van de bouwplannen en het ontwerpbestemmingsplan moet worden afgeweken van de globale toetsing, maar dat gedetailleerde toetsing geboden is. Door de oppervlakkige gang van zaken in de P.P.C. hebben de belangen van de inwoners van de Vogelwijk onvoldoende aandacht gekregen.

15. Tot slot herhalen wij ons standpunt dat eventuele nieuwbouw in de Vogelwijk alleen op een verantwoorde wijze kan worden overwogen in het kader van een bestemmingsplan voor de gehele wijk, waarin het stedenbouwkundig concept van de wijk in zijn geheel wordt meegewogen en dat het open karakter van deze tuinstadwijk in zijn waarde laat. Bovendien biedt de procedure voor een dergelijk bestemmingsplan de beste rechtsbescherming en waarborgen voor de burgers, i.c. de inwoners van de Vogelwijk.

Om alle hierboven genoemde redenen en argumenten maken wij bezwaar tegen het verlenen van de vijf betreffende bouwvergunningen. Wij verzoeken U het besluit terzake te herzien en deze bouwvergunningen te vernietigen en alsnog te weigeren.

Hoogachtend

M. Beverdam-de Maar
Voorzitter

E.M.Th. van de Laar-Kerkhof
Secretaris

Bijlagen: De 34 meegezonden bijlagen zijn nummersgewijs opgesomd op aangehechte lijst.

Lijst van bijlagen

1. Copie bouwvergunning dd. 17-9 '90 voor woning aan Eiberplein, tussen Kiplaan en Tuinfluiterlaan, sectie A0 nr. 2539
2. Copie bouwvergunning dd. 17-9 '90 voor woning aan Eiberplein, tussen Kiplaan en Rietzangerlaan, sectie A0, nr. 2540
3. Copie bouwvergunning dd. 17-9 '90 voor woning aan Vliegen-vangerlaan hoek Wildhoeflaan naast nr. 25, sectie A0, nr. 2543
4. Copie bouwvergunning dd. 17-9 '90 voor woning aan Vliegen-vangerlaan hoek Wildhoeflaan naast nr. 27, sectie A0, nr. 2544
5. Copie bouwvergunning dd. 17-9 '90 voor woning aan Eiberplein, hoek Fuutlaan, sectie A0, nr. 2544
6. Copie brief G.S. dd. 19-6 '90, kenmerk DRG/LPS/7461A, aan B & W, waarin de gevraagde verklaringen van geen bezwaar worden verleend voor vijf bouwplannen
7. Copie brief G.S. dd. 12-7 '90, kenmerk DRG/LPS/7461B, aan de wijkvereniging "De Vogelwijk"
8. Copie brief van Gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht dd. 16-5 '90 aan de Provincie Zuid-Holland (kenmerk BI9002302)
9. Situatieschets plangebied voorbereidingsbesluit Eiberplein
10. Brief dd. 1-9 '86 van wethouder ROSV aan leden en plv. leden van commissie ROSV
11. Brief dd. 9-2 '87, kenmerk BWT/795 van Bouw- en Woningtoezicht aan voorzitter wijkvereniging de Vogelwijk
12. Bezwaarschrift dd. 31-3 '87
13. Brief dd. 12-11 '87 van wijkvereniging de Vogelwijk aan leden en plv. leden van commissie ROSV
14. Bezwaarschrift dd. 24-11 '87
15. Notulen vergadering commissie ROSV dd. 8-2 '89
16. Situatieschets van plan de Jong dd. 8-2 '89
17. Situatieschets van bebouwingsplan zoals dat op 19-7'89 aan de commissie ROSV werd gepresenteerd
18. Handelingen gemeenteraad dd. 25-2 '88
19. Bezwaarschrift dd. 22-3 '88 tegen voorbereidingsbesluit Eiberplein
20. Advies commissie beroep- en bezwaarschriften dd. 18-4 '89
21. Beroepschrift dd. 3-8 '89 (met aangehechte bijlagen) tegen voorbereidingsbesluit Eiberplein
22. Brief B & W dd. 16-1 '90, kenmerk BI9000422-I
23. Brief dd. 3-2'90 van de wijkvereniging aan B & W
24. Antwoord dd. 6-2 '90 op schriftelijke vragen van drie raadsleden
25. Bezwaarschrift dd. 23-2 '90 plus als bijlage brief van B & W dd. 31-1 '90, kenmerk BI9000437, inzake verlening van één bouwvergunning aan Middenweg Vastgoed BV
26. Verslagen van vijf vergaderingen van de welstandscommissie
27. Verslag gesprek dd. 7-11 '88 op Bouw- en Woningtoezicht
28. Verslag gesprek dd. 19-5 '89 op Bouw- en Woningtoezicht

29. Pre-advies voor vergadering P.P.C. op 22-3 '90
30. Aanvullend pre-advies vergadering P.P.C. op 22-3 '90
31. Brief dd. 28-3 '90 van de wijkvereniging aan G.S.
32. Brief dd. 17-4 '90 van de wijkvereniging aan de leden van de Commissie voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting van Provinciale Staten van Z-H
33. Statuten van de wijkvereniging "De Vogelwijk"
34. Uittreksel uit het register van Kamer van Koophandel Den Haag dd. 18 juli 1990