



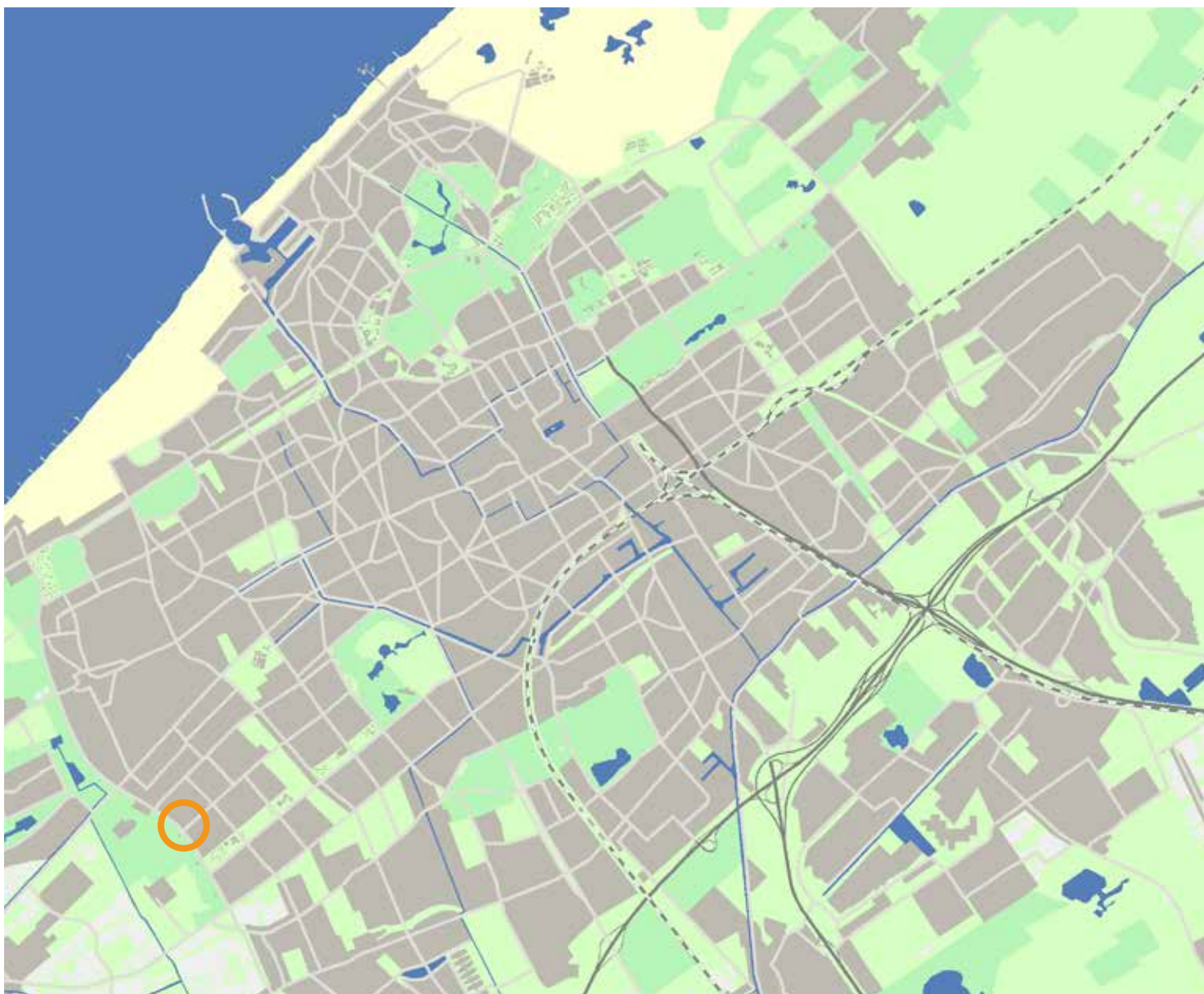
Den Haag

Lozerhof

planuitwerkingskader

september 2019





*De Lozerhof
Randveen 64 - Den Haag*

INHOUD

1. INLEIDING	5		
1.1 Aanleiding	5		
1.2 Status en doel	5		
1.3 Opgave	5		
1.4 Projectomschrijving	5		
1.5 Leeswijzer	5		
2. SAMEN DE STAD MAKEN	7		
2.1 Proces van communicatie en aanpak	7		
2.2 Betrokken stakeholders en standpunten	7		
3. LOCATIE	13		
3.1 Positie in de stad	13		
3.2 Historie	13		
3.3 Actuele ontwikkelingen en kansen	17		
3.4 Knelpunten	17		
4. RUIMTELIJKE VISIE	19		
4.1 Verbinden	19		
4.2 Typering stedelijk milieu	19		
4.3 Vergroenen	19		
4.4 Verduurzamen	21		
4.5 Visie kaart	21		
5. UITWERKING	23		
5.1 Programma	23		
5.2 Bouwregels	23		
5.3 Logistiek en parkeren	25		
5.4 Buitenruimte	25		
5.5 Duurzaamheid	27		
5.6 Beeldkwaliteit	29		
6. SECTORALE KADERS	31		
6.1 Stedenbouw & Planologie	31		
6.2 Economie	32		
6.3 Verkeer en parkeren	33		
6.4 Waterparagraaf	33		
6.5 Bezonning en windklimaat	34		
6.6 Lucht- en geluidkwaliteit	34		
6.7 Groen	34		
6.8 Vigerend Juridisch kader	34		
		6.9 Welstandbeleid	34
		6.10 Archeologie	34
		6.11 Bodem	35
		6.12 Kabels en leidingen	35
		6.13 Externe veiligheid	35
		6.14 Wonen	36
		6.15 Afval	36
		7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN	37
		7.1 Financiering	37
		7.2 Juridische planologische procedure	37
		B. BIJLAGE Haags Duurzaamheid Team	38
		C. BIJLAGE COMMUNICATIEPLAN	39



Vogelvlucht van de bestaande situatie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Eigenaar en ontwikkelaar Stebru heeft plannen uitgewerkt, waarin de locatie van het verzorgingstehuis De Lozerhof aan het Randveen 64 doormiddel van sloop-nieuwbouw wordt getransformeerd tot stedelijk bouwblok met woon- en zorg programma. Dit initiatief biedt de mogelijkheid om deze plek duurzaam te verankeren in de wijk door extra voorzieningen en een groot aantal woningen toe te voegen.

De Lozerhof is een groot verpleeghuis, dat echter sterk verouderd en gedateerd is. Het rijksbeleid stimuleert al wat langer thuis wonen waardoor overcapaciteit is ontstaan en het bestaansrecht van sommige verzorgings- en verpleeghuizen niet meer vanzelfsprekend is. Vervangende nieuwbouw en functiewijziging naar een programma dat meer biedt dan enkel zorg is daarom kansrijk voor de verdere ontwikkeling van dit gebied.

Het voorgestelde bouwvolume en de woonfunctie passen niet binnen het vigerende 'bestemmingsplan Bouwlust', maar de gemeente is in beginsel bereid haar medewerking te verlenen de huidige bestemming aan te passen. Dit sloop-nieuwbouw project is in lijn met de Haagse woningbouwopgave en sluit aan bij de ambitie om in Den Haag Zuidwest meer differentiatie binnen de woningvoorraad te creëren door een substantieel deel marktwoningen toe te voegen. Het programma omvat eenheden ten behoeve van zorg en bijbehorende faciliteiten, vrije sector appartementen, commerciële ruimten en een parkeergarage. Het zorgprogramma van minimaal 110 en maximaal 132 eenheden in de 'zware zorg' (volgens de Wet langdurige zorg) komt overeen met een voor de naaste toekomst geformuleerde behoefte in het bijzonder voor een wijk die 15 % van de categorie 'ouderen' huisvest.

1.2 Status en doel

In dit plan uitwerkingskader (PUK) zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om

gemeentelijke medewerking te verkrijgen. Het uiteindelijke document wordt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Na vaststelling is het document 24 maanden geldig. De inhoud is ambtelijk afgestemd met de verschillende vakdisciplines.

Het doel van dit PUK is drieledig:

- Het biedt een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de herontwikkeling van De Lozerhof in de stedenbouwkundige context.
- Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden.
- Het functioneert als ruimtelijke onderbouwing voor een nog op te stellen bestemmingsplan wijziging of een nog te volgen WABO-procedure.

Het initiatiefplan op basis waarvan dit PUK is opgesteld, is globaal van opzet, waardoor verschillende onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd of bij verdere uitwerking om nadere verdieping vragen.

1.3 Opgave

De ambitie is om een aantrekkelijk en levendig woon- en leefmilieu te creëren in Den Haag Zuidwest. Het huidige coalitieakkoord 2018-2022 noemt Den Haag Zuidwest als een kansrijk en mooi gebied, bij uitstek geschikt voor het toevoegen van nieuwe woningen in een groene leefomgeving. Deze ambitie komt voort uit de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016), waarin de woningbouwopgave voor Den Haag is omschreven en waarin is opgenomen dat de verdichtingsopgave samen gaat met verduurzamen en vergroenen. Na het vaststellen van de Agenda zijn verdere deelverkenningen uitgevoerd. De uitkomst van deze verkenning is volledige gepubliceerd en de vervolgstappen zijn aangekondigd, namelijk gebiedsvisie en gebiedsagenda's. Belangrijk is dat het verder opschalen van de intensivering bovenop de eerder geformuleerde ambitie van 4.200 naar 10.000 extra woningen, een gunstige kanteling teweeg zou kunnen brengen in de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Daarbij kan een meer gedifferentieerd

woonmilieu worden gemaakt. Een toename die niet alleen gunstig is voor de diversiteit aan woningen, maar die ook een grotere variatie en rijkdom aan voorzieningen teweeg zal brengen.

1.4 Projectomschrijving

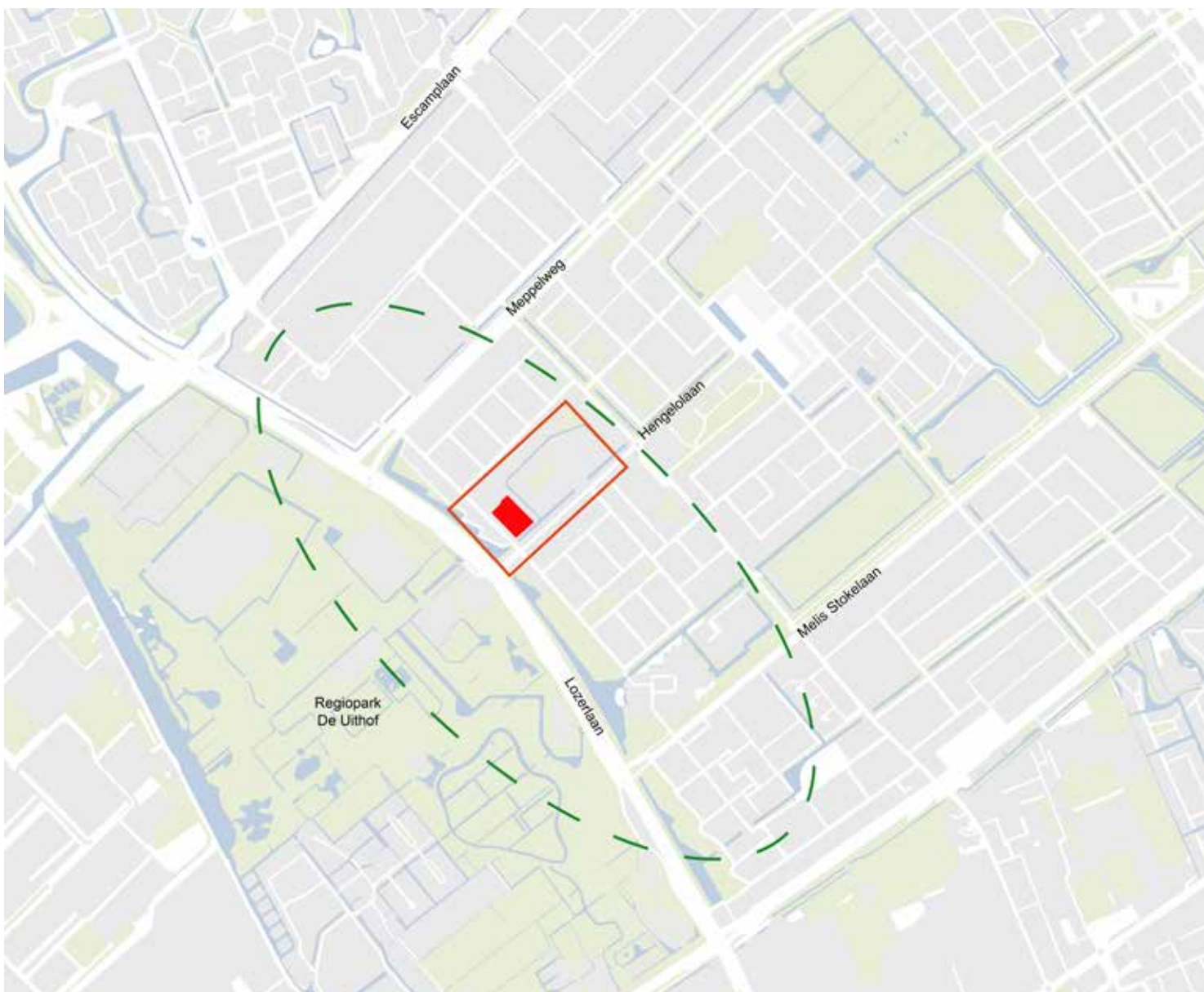
Programma binnen projectgebied

Het ingediende planinitiatief bestaat uit een compact bouwblok voorzien van een toren. Dit initiatief is een van de eerste projecten aan de rand van de Uithof en de Lozerlaan waar de transformatie van de stadsrand van Zuidwest vorm krijgt. Hoogte accenten dienen de bestaande structuur van het stedelijk weefsel te versterken. De Lozerhof is een plek waar de omgevingskwaliteit een verdichting met hoogbouw toelaat. Door de ligging nabij de kruising van de Hengelolaan met de Lozerlaan, een knooppunt van verkeersaders, en de zichtlocatie op de Uithof, is deze plek geschikt voor hoogbouw, waarbij de verknoping van de "lange lijnen" van Den Haag geaccentueerd wordt.

1.5 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat 7 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, geeft een beschrijving van het planinitiatief, het bestaande relevante beleid en de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren.
- Hoofdstuk 2 bespreekt de communicatie.
- Hoofdstuk 3 behandelt de bestaande situatie en context van het plangebied.
- Hoofdstuk 4 schetst een beeld van de ruimtelijke visie op het gebied en de daarbij behorende achtergronden.
- Hoofdstuk 5 geeft een omschrijving van de uitwerking.
- Hoofdstuk 6 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot en gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening.
- Hoofdstuk 7 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.



-  *grens visiegebied*
-  *grens studiegebied*
-  *grens projectgebied*

Begrenzing visiegebied, studiegebied en projectgebied

2. SAMEN DE STAD MAKEN

2.1 Proces van communicatie en aanpak

Het college van Burgemeester en Wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over bouwplanontwikkelingen. De initiatiefnemer moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden worden geïnformeerd en hoe zij reageren op de voorstellen. Dit gebeurt op basis van een door initiatiefnemer op te stellen communicatieplan, dat ter beoordeling aan de gemeente Den Haag wordt voorgelegd.

Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelende marktpartij. Om initiatiefnemers te helpen bij de communicatie met belanghebbenden heeft de gemeente een "Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven" opgesteld. Deze is als bijlage aan dit plan uitwerkingskader toegevoegd.

Samengevat zijn de belangrijkste stappen in de communicatie aanpak:

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project.
- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project. Welke ruimte is er voor participatie?
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van het project en de belangen die er spelen kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject gepaste middelen;
- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire

presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een infoopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is.

- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.

2.2 Betrokken stakeholders en standpunten

Er zijn een viertal stakeholders betrokken bij deze ontwikkeling, namelijk:

1. Stebru is ontwikkelaar en huidige eigenaar van het kavel en voornemens dit te ontwikkelen.
2. Saffier de Residentie, de zorginstelling van De Lozerhof. Tussen eigenaar en de zorginstelling zijn afspraken gemaakt om ontwikkeling mogelijk te maken van 110 zorgeenheden.
3. Omwonenden. Het betreft hier voornamelijk bewoners van De Lozerhof, het Laagveen, de Hengelolaan en het Randveen. Zij zijn tweemaal geïnformeerd over het plan en zijn in de gelegenheid gesteld hun zorgen en aandachtspunten mee te geven.
4. Stadsdeel Escamp. De beheerder van het sport en speelterrein Hengelopark

Op dinsdag 26 juni 2018 is een presentatie aan de wijk georganiseerd door Stebru. Deze avond was goed bezocht en de omwonenden hebben de mix van vrije sector appartementen en appartementen voor ouderen als een positieve ontwikkeling in de buurt opgevat. Daarnaast zijn zorgpunten aangegeven die in de verdere planuitwerkingen zijn betrokken. De volgende reacties kwamen vanuit de buurt.

Reactie 1 Bewoners: De toren van ca. 70 meter

Een aantal van de aanwezige bewoners was van mening dat de hoogte van het gebouw niet hoger zou mogen zijn dan de bestaande bebouwing. Daarnaast werd een toren van 70 meter niet passend gevonden in de bestaande omgeving. Het argument dat dit een baken of herkenningspunt zou zijn voor

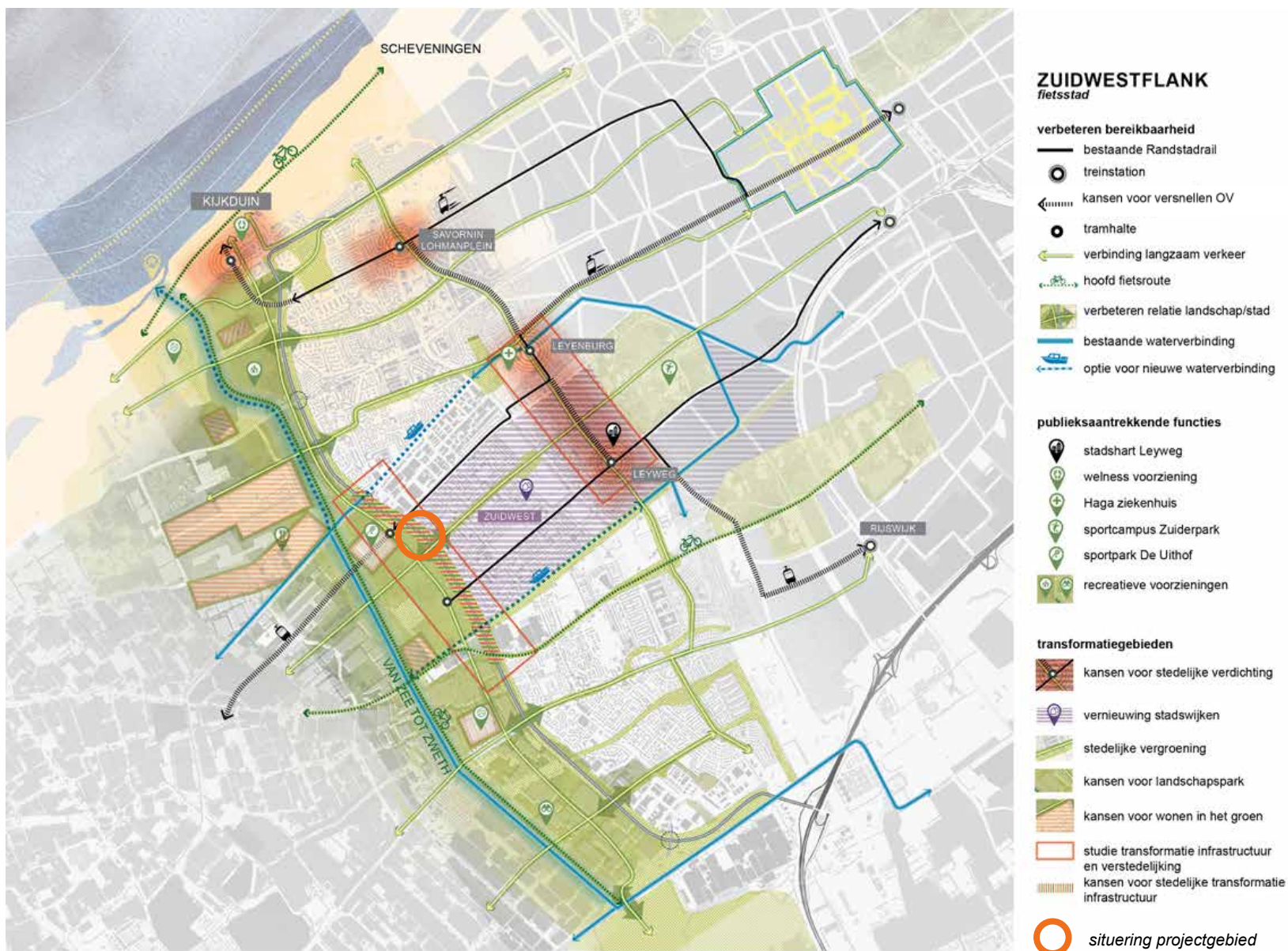
de Hengelolaan werd niet als doorslaggevend ervaren, maar eerder als onduidelijk.

Reactie Gemeente Den Haag

Hoogbouw van 70 meter heeft al incidenteel plaatsgevonden in Zuidwest. Voorbeelden zijn het Pharos gebouw aan de Loevesteinlaan en het stadsdeelkantoor aan de Leyweg. In Agenda Ruimte voor de Stad (sept. 2016) is een verdichtingsopgave benoemd voor Zuidwest, het toevoegen van 4.200 woningen. Tegelijkertijd kijkt de Gemeente naar de kansen voor verdergaande intensivering en differentiatie boven op de eerder geformuleerde ambitie van 4.200. Deze intensivering, waarmee het sociale aandeel 100% wordt teruggebouwd maar een markt aandeel wordt toegevoegd om de differentiatie in Zuidwest te vergroten, leidt tot andere typologieën en woningen. Tevens is De Lozerhof een locatie aan de Uithof met een uitzonderlijke omgevingskwaliteit. De nota Eyeline & Skyline, de hoogbouwvisie van de gemeente Den Haag, zegt er het volgende over:

"Hoogteaccenten dienen de bestaande structuur van het stedelijke weefsel te versterken en aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke en functionele context. De plekken waar hoogbouw kan komen zijn kruispunten van belangrijke verkeersaders, zichtlocaties gekoppeld aan de 'lange lijnen' van Den Haag en locaties die vanuit hun intrinsieke omgevingskwaliteit geschikt zijn voor verdichting met hoogbouw. Hoogteaccenten op belangrijke kruispunten of in lange zichtlijnen dienen als oriëntatiepunten in deze vaak uitgestrekte wijken. Een voordeel van hoogbouw op locaties met intrinsieke omgevingskwaliteit, zoals aan de randen van het groen, is het uitzicht".

Reactie 2 Bewoners: Duurzaamheid en CO2 uitstoot
Binnen het initiatief moet rekening worden gehouden met de opwarming van de aarde door de CO2 uitstoot te beperken voor de generaties na ons.



Zuidwestflank, Nota Agenda Ruitme voor de Stad, september 2016

Reactie Gemeente Den Haag

Het initiatief moet aan de hoge ambities van duurzaamheid voldoen die de gemeente Den Haag heeft vastgesteld.

Voor gebouw en gebied betekent dit het volgende (zie ook nota 'Haagse Hoogbouw Eyeline & Skyline'):

- *BREEAMNL excellent, minimaal 4 sterren;*
- *of GPR-norm, minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, 9 voor energie.*
- *gasloos bouwen.*

Daarnaast heeft de ontwikkelaar de intentie om het gebouw te verwarmen door aansluiting op het lokale warmtenet (geothermie) te zoeken.

Reactie 3 Bewoners: De koppeling met het Hengelolaanpark De nieuwe entree vanuit De Lozerhof naar het Hengelolaanpark werd als niet wenselijk ervaren. De druk op het park/het speelterrein is nu al hoog, dus een rechtstreekse koppeling met de nieuwbouw ter plaatse van De Lozerhof zag men niet zitten. Dit werd gedeeld door gemeentelijke collega's van het stadsdeel die ook bij deze avond aanwezig waren

Reactie Gemeente Den Haag

Naar aanleiding van deze opmerking zijn aanpassingen gedaan aan de uitgangspunten van het initiatief. Met name de koppeling met het Hengelolaanpark is uit het plan gehaald. Het initiatief geeft wel de mogelijkheid om in de toekomst een verbinding te maken, als dit wenselijk is.

Reactie 4 Bewoners Parkeren

Bij het bepalen van aantal beschikbare parkeerplaatsen niet alleen afgaan op parkeernormen. Over het algemeen kan worden gesteld dat jonge stellen dikwijls over twee auto's beschikken en private lease erg populair en laagdrempelig is.

Reactie Gemeente Den Haag

Voor elk initiatief gaan we uit van de vastgestelde parkeernorm van de gemeente Den Haag. Per wijk wordt er rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk. Verder moet elk nieuw initiatief het parkeren oplossen op eigen terrein. Wel zijn er omstandigheden waar naar gekeken kan worden, zoals deel concepten voor auto's, elektrische fietsen en de halte plaatsen van het openbaar vervoer. Het huidige parkeerbeleid laat ook toe dat een deel van het parkeren mag worden opgelost op de openbare straat, indien de parkeerdruk dit toelaat. Het uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat de initiatiefnemer een parkeerbalans laat opstellen voor zijn project.

Op dinsdag 9 mei 2019 is een tweede presentatie aan de wijk georganiseerd door Stebru. Ook deze avond was goed bezocht. Opnieuw zijn zorgpunten aangegeven. De volgende reacties kwamen vanuit de buurt:

1. *Waarom geen sociale woningbouw?*

Er wordt een toelichting gegeven op het beoogde woningbouwprogramma en op de wens om de wijk meer te differentiëren en dat gaat het beste met een woningbouwprogramma dat aanvullend is op de bestaande (eenzijdige) sociale woningvoorraad.

2. *Diverse klachten over spelende kinderen in het park;*

Naar aanleiding van de vorige bijeenkomst is dit probleem opgepakt en met de coördinator spelen bij het stadsdeel Escamp besproken. Wat zich hier wrekt is dat er gewoon wordt aan de rand van het speel/sportpark dat heel populair is. Het wordt ook door de aangrenzende Anne Frankschool gebruikt. Met de school moeten er nadere afspraken gemaakt worden over het gebruik.

3. *Bewoner woont in koopwoning EGW Laagveen, er zijn toezeggingen uit het verleden niet waargemaakt, waardoor woningwaarde achterblijft.*

Bewoner refereert in haar betoog over het verleden en de garantietaak waarbij de ambities voor de sloop en vervangende nieuwbouw uit het verleden met de bewoners destijds zijn gecommuniceerd. Bewoonster zei dat er destijds was beloofd dat er veel meer nieuwbouw zou komen waardoor de wijk Bouwlust ingrijpend vernieuwd zou gaan worden en de pioniers (lees kopers van een nieuwbouwwoning van het eerste uur) nu het gevoel hebben in de steek te zijn gelaten door de overheid. Er wordt daar antwoord op gegeven door te refereren aan de crisis en de problemen bij Vestia en de gevolgen hiervan voor de sector. Maar er is ook gezegd dat nu het weer beter gaat er in hun directe omgeving (Laagveen) de komende jaren wel ingrijpend vernieuwd zal gaan worden (de Venen e.o.) en dat er dus met vertraging alsnog tegemoet wordt gekomen aan de ambitie voor meer gemengde wijken.

4. *Mooi plan!*

5. *Blijft gratis parkeren in de buurt behouden?*

Er is nu geen plan om betaald parkeren in te voeren. De huidige bezettingsgraad is zodanig (laag) dat er zelfs ruimte is om een deel van de parkeereis op te vangen op de openbare straat!

6. *Is de parkeergarage openbaar?*

Stebru geeft aan dat de parkeergarage niet openbaar is want deze is bedoeld als opvang voor de auto's van de toekomstige bewoners. De architect geeft aan dat het aantal pp in de parking momenteel hoger ligt dan het aantal pp dat wordt geëist voor de toekomstige bewoners van het nieuwe complex.

7. *Waar is de toegang van de parkeergarage?*

8. *Zal het Randveen een sluiproute worden?*

9. *Randveen nu eenrichtingsverkeer, wordt straks 2 richtingen? Let op veiligheid fietsers! Wat gebeurt er met de langspaarplaatsen?*

De vragen 7, 8 en 9 zijn samenhangend en hebben dus te maken met de verkeersafwikkeling/ontsluiting. Toegelicht wordt waar de in/uitgang van de parking zit en dat het de bedoeling is dat er komend vanuit de garage weer teruggereden kan worden naar de Hengelolaan. Zo voorkomen we dat al het verkeer richting Laagveen /Meppelweg wordt geleid. Volgens de bewoners moet dan een deel van de Randveen worden heringericht en breder worden gemaakt om de afwikkeling mogelijk te maken. Als we geen parkeerplaatsen willen verliezen dan zal er ook iets met de rooilijn moeten gebeuren. Volgens de Architect gaat de bebouwing daar naar achteren dus is er de mogelijkheid om het profiel aan te passen/te herinrichten. De bewoners geven aan dat dit dan onderdeel van het project moet worden.

10. Wat zijn de exacte bouwhoogtes?

De architect geeft de hoogtes aan van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bouwhoogtes. Op sommige plekken zal de bouwhoogte iets lager worden maar op één plek gaan we fors de hoogte in (tot ca 70 meter aan de Hengelolaan). Wel is de toren slanker ontworpen waardoor deze minder zwaar oogt volgens de architect.

11. Bewoner vindt de toren te hoog.

Deze bewoner heeft ook de vorige keer aangegeven niet overtuigd te zijn van nut en noodzaak van een dergelijk hoog baken.

12. Uitweiding over voormalige garantiekaart, beloftes uit het verleden (zie ook 3)

13. Overlast in het park;

De opmerkingen/klachten over verschillende zaken in en rondom het park zijn neergelegd bij de desbetreffende medewerkers van het Stadsdeel Escamp op de Leyweg. De

bewoners zijn hier zoveel mogelijk over geïnformeerd. De meeste zaken staan los van de nieuwbouw.

14. Toegankelijkheid van binnengebied/dek voor mindervaliden. Naar aanleiding van de artist impression wordt gevraagd of het binnengebied ook bereikbaar is voor minder validen/mensen met een beperking. Architect geeft aan dat toegankelijkheid wordt geborgd via een interne route door het gebouw.

15. Toegankelijkheid: ligging van het bruggetje t.o.v. kopwoning laagbouw. Liever terug naar oude plek en afsluitbaar maken.

Deze discussie is de vorige keer ook gevoerd en gaat over de relatie tussen nieuwbouw en het sport/speelveld. De vorige keer is een directe relatie afgewezen waardoor nu angst bestaat dat de bewoners van de nieuwbouw die wel gebruik willen maken van het sport/speelveld allemaal langs de bestaande bebouwing aan de Hengelolaan gaan. Dit leidt in de discussie tot de suggestie om toch een relatie aan te brengen maar deze afsluitbaar te maken en mee te laten lopen in het beheer/de toegankelijkheid van het (beheerde) binnenterrein.

16. Hangjeugd onder de toren van de nieuwbouw, tussen de kolommen?

Deze opmerking is doorgezet naar de Politie, maar er zijn op dit moment geen meldingen bekend van overlast in de buurt. Men gaat het monitoren.

17. Hoe wordt het dek ingericht? De architect geeft een toelichting.

De bedoeling is dat mensen/bewoners t.z.t. nog mee kunnen denken.

18. Overlast tijdens de bouw?

Dat is gedeeltelijk onvermijdelijk maar de insteek is om overlast behapbaar te houden.

19. Wat gebeurt er met de Afghaanse vereniging?

Hier is het stadsdeel Escamp mee bezig.

20. Is er zicht op windhinder? Onderzoek?

Wordt meegenomen in de toetsing van het bouwplan met onderzoeken.

21. Ongedierte: tijdens de bouw komen er ratten vrij. Er is een plaag in Zuidwest!

Deze vraag is uitgezet bij de milieumedewerkers van het stadsdeel Escamp.

22. Extra bewonersavond?

Thema is aansluiting op openbare ruimte/verkeerssituatie; gemeente doet deze toezegging

23. Restaurant? Horeca?

Enkel gekoppeld met het thema Zorg. Stebru staat open voor goede suggesties uit de buurt!

Conclusie:

De herontwikkeling van de locatie De Lozerhof van een verouderd zorgcomplex naar een gecombineerd wooncomplex met zowel zorggerelateerde als middeldure woningen met enkele voorzieningen in de plint stuit niet op fundamentele bezwaren vanuit de buurt. Men ziet deze vernieuwing als noodzakelijk en verwelkomt de beoogde programmering met een andere dan louter sociale woningbouw. Wel is er enige scepsis over de beoogde bouwhoogte en de noodzaak om de hoogbouw in te zetten als landmark aan de Hengelolaan. Zorgpunten vanuit de omgeving zijn wel de relatie met het achterliggende sport/speelveld en de ontsluiting van de parkeergarage/het complex en de gevolgen van de verdichting voor het parkeren in de omgeving. Deze zorgpunten zullen in de verdere uitwerking naar een WABO-aanvraag door de initiatiefnemer moeten worden meegenomen.



3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

De Lozerhof is gelegen in het stadsdeel Escamp, aan de rand van de Haagse wijk Bouwlust. Escamp kenmerkt zich door een multiculturele bevolkingssamenstelling, een eenzijdige woningvoorraad met een groot aanbod aan sociale huurwoningen (69,9%), en een ruime hoeveelheid groen waaronder twee grote groengebieden; het Zuiderpark en De Uithof.

Den Haag Zuidwest wordt gekenmerkt door een stapeling van sociaal-economische problemen. De oorzaken van deze problematiek zijn voornamelijk te herleiden tot de eenzijdige woningvoorraad waarin veel goedkope en verouderde sociale huurwoningen voorkomen. Een deel van Escamp in Den Haag Zuidwest, een gebied dat ca. 67.000 inwoners bevat, is in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) benoemd als transformatiegebied. Zuidwest heeft de opgave om te herstructureren. Deze herstructurering biedt kansen de betrokken stadswijken te vernieuwen en een stedelijke verdichting te realiseren. Een deel van de woningbouwopgave van Den Haag kan in Zuidwest worden opgevangen. Dit biedt de mogelijkheid om een substantieel deel marktwoningen toe te voegen, waardoor de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad doorbroken wordt en een meer gedifferentieerd woonmilieu ontstaat met meer draagvlak voor voorzieningen.

Voornoemde ambities en doelstellingen laten de toekomstige veranderingen in Den Haag Zuidwest zien die ook op verschillende herontwikkelingslocaties zoals die van De Lozerhof van toepassing zijn. De plannen en gebiedsagenda's zijn nog niet vastgesteld. Daarom is het belangrijk dat de randvoorwaarden in deze PUK flexibel zijn, zodat de herontwikkeling van De Lozerhof ook binnen de toekomstige doelstellingen voor herstructurering en verdichting past. Daarbij zijn de principes van het verder vergroenen en verduurzamen nog steeds essentiële uitgangspunten.

De Lozerhof is maar een klein onderdeel van Bouwlust dat wordt gekenmerkt door bouwblokken in de vorm van stempels. Het projectgebied wordt ingesloten door Randveen, Hengelolaan, Laagveen en Beresteinlaan. De samenhang tussen de bouwblokken is in de loop der jaren wat versnipperd geraakt door verschillende functies als scholen, sport clubs en andere nieuwbouw in het gebied.

De structuur van singels en groene buurtwegen vormt één van de basisprincipes van de ruimtelijke opzet van Zuidwest. De royaal gedimensioneerde straatprofielen (zoals de Hengelolaan) waarin veel ruimte voor bomenrijen en singels met groene oevers is opgenomen, vertegenwoordigen een kwaliteit die moet worden behouden. Binnen het onbestemde blokgroen liggen er mogelijkheden om verder te verdichten en een kwalitatieve inpassing teweeg te brengen in de openbare ruimte.

3.2 Historie

Zuidwest is direct na de oorlog in de polder Escamp gebouwd. Het gebied ligt tussen Loosduinen, het Zuiderpark en de gemeentegrens met Rijswijk. Het uitbreidingsplan is ontworpen door Dudok (1949), waarbij de hoofdstructuur is gevormd door lange doorgaande lijnen, die de bestaande stad verbinden met het aangrenzende landschap. Het ontwerp bestond uit half open bouwblokken met veel ruimte voor groen, water en gemeenschappelijke tuinen. Het uiteindelijke uitwerkingsplan voor Bouwlust en Vrederust is opgesteld door F. van der Sluys in 1952. Hierbij is het profiel van de Beresteinlaan tot de helft teruggebracht waardoor de Lozerlaan minder westelijk kwam te liggen. Dit resulteerde in meer groen voor de wijk. De groen gebieden, hoofdwegen en waterlopen scheiden de wijken van elkaar. Het merendeel van de woningen werd binnen de toen geldende regelingen voor de volkshuisvesting tot stand gebracht. Dit heeft geleid tot grote eigendomsposities van verschillende woningcorporaties (ca.83 %).





Verkavelingsstructuur Bouwlust-Vrederust

Verkavelingsstructuur Bouwlust

De wijk Bouwlust ligt tussen de Meppelweg, de Dedemsvaartweg, de groenstrook ten noorden van de Melis Stokelaan en de Lozerlaan. Bouwlust vormde met Vrederust ooit het sluitstuk van het omvangrijke naoorlogse woongebied Den Haag Zuidwest. De wijk is opgebouwd met een stempel verkaveling. De stempel configuratie is elf keer gerepeteerd. De randen rondom de stempels hebben een bijzondere vorm gekregen. Rondom De Lozerhof is de stempel minder prominent aanwezig. Dit cluster kenmerkt zich door een menging van verschillende functies en stijlen waarbij onderdelen in verschillende decennia gerealiseerd zijn. De nieuwe Lozerhof ontwikkeling zal dit cluster een nieuwe identiteit meegeven.

In Bouwlust is de strokenverkaveling ook wat meer aanwezig waarbij veel groen langs de randen opgenomen is. De verkavelingsstructuur van Den Haag Zuidwest laat van Moerwijk tot en met Bouwlust geleidelijk aan een verschuiving zien. In Moerwijk zijn het de woongebouwen van de verkaveling die de kwaliteit van de openbare ruimte bepalen en definiëren. Dit is veel minder het geval in Bouwlust en Vrederust, waarbij de gebouwen meer als losse ensembles in de ruimte zijn geplaatst. Hier is de openbare ruimte bepaald door gebruik te maken van landschappelijke elementen, door de ruime opzet van wegprofielen voorzien van singels of bomenrijen, soms ondersteund door repetities van blokken, kopgevels of ensembles.

De Lozerhof is gelegen aan Hengelolaan, nabij het kruispunt met de Lozerlaan. Deze twee belangrijke structurerende lijnen in Zuidwest zullen in de toekomst in uitstraling en betekenis veranderen. Het is de ambitie om de Hengelolaan te transformeren van een verkeersweg tot een groene laan met singels, bomenrijen en brede langzaam verkeer verbindingen. Mogelijke ontkoppeling van Hengelolaan van de Lozerlaan, maakt het in de toekomst mogelijk om de groene verbinding met de Uithof te versterken.

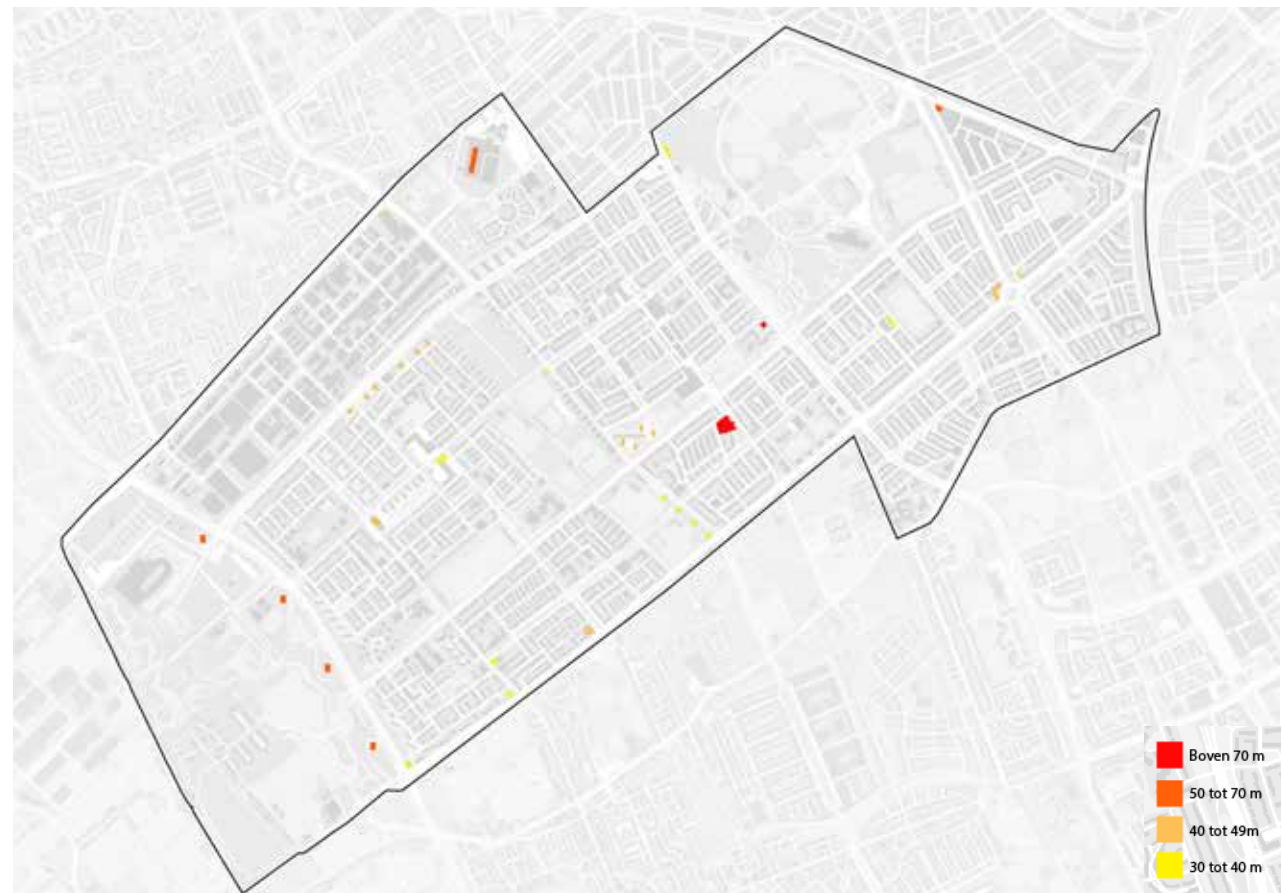
De Lozerlaan vormt tot heden de stadsrand van Den Haag, een parkway met een zorgvuldig vormgegeven landschappelijke overgang van bebouwingsrand (de schuin geplaatste bebouwing van 4-5 lagen), waterpartijen en boomgroepen en een flauwe bocht in de weg, waardoor deze rand goed zichtbaar is. De Lozerhof is gepositioneerd

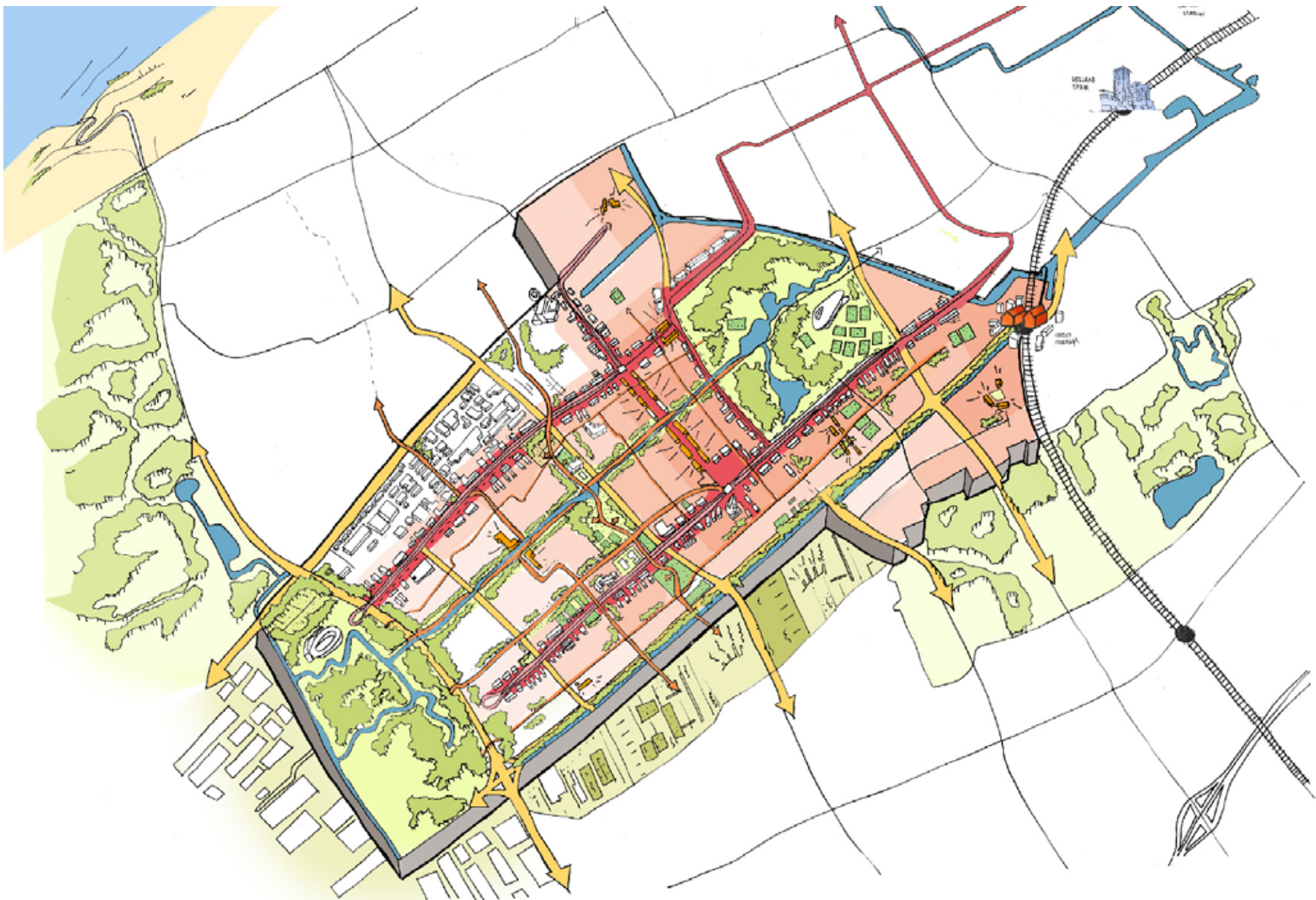
in de tweede linie, achter de schuin geplaatste bebouwing. De Lozerhof vormt een landmark aan het eind van de Hengelolaan, als schakel punt en overgang tussen Zuidwest en park Uithof.

Hoogbouw en typologieën in Zuidwest

Omdat in het planinitiatief ook hoogbouw opgenomen is, wordt het opportuun ook de bestaande vormen van hoogbouw in Zuidwest te analyseren. Vanuit de nota 'Haagse Hoogbouw Eyeline & Skyline' zijn kaders gesteld voor locaties waar hoogbouw in Den Haag toegestaan is. Voor Zuidwest geldt op dit moment dat hoogbouw vooral als een solitair bebouwingsaccent wordt opgevat in het orthogonale raamwerk van lanen en singels. Gelet op de intensiveringsopgave van Den Haag Zuidwest zijn solitaire hoogbouw typologieën (torens) bruikbare stedelijke objecten in relatie tot bestaande structuren. Om forse verdichtingen en een gedifferentieerd aanbod aan woningen te genereren is een bebouwingstypologie nodig met een stedelijke laag. Een verkavelingstypologie die in staat is forse aantallen te combineren met een aanzienlijke variatie in woningtypen. Die tegelijkertijd in staat is de openbare ruimte te vormen en af te zonderen van de meer privaat georiënteerde ruimten dicht bij de woningen. De verkavelingstypologieën die passen bij de stedenbouwkundige opzet en cultuur-historische waarden van dit gebied moeten nog verder worden uitgewerkt en onderbouwd. Duidelijk is wel dat hoogbouw in torens alleen incidenteel en op markante plaatsten, zoals op de beëindiging van de lange lijnen in de stedelijke context voorstelbaar is. Voor Zuidwest geldt:

- De kwaliteit van Zuidwest ligt vooral in de aanwezigheid van een ruime water- en groenstructuur. Deze belangrijke structuren moeten worden behouden, waar nodig worden versterkt en optimaal worden ingezet;
- Verdichten binnen de bestaande structuren is goed mogelijk. Dit leidt tot nieuwe typologieën zoals een compact bouwblok en stedelijke (half open of gesloten) blokken.





Strategische conclusiekaart verkenning Zuidwest (bron: Gebiedsverkenning Zuidwest, RIS 302569)

3.3 Actuele ontwikkelingen en kansen

Er spelen diverse ontwikkelingen in Zuidwest die een enorme impuls zullen geven aan het gebied. Het nadenken over de noodzakelijke transformaties van het gebied heeft geleid tot de kaart (zie kaart op pag.16) waarin de verdichting vooral langs de lanen en singels plaatsvindt (Hengelolaan, Melis Stokelaan en Meppelweg).

Op dit moment spelen de volgende voorbereidende werkzaamheden van de ontwikkelingen die van toepassing zijn op De Lozerhof:

- Verkenning Zuidwest
- Vergroenen van de Hengelolaan
- Verdichten langs de stadstraten met woningen en voorzieningen
- Verkenning Lozerlaan
- Mogelijk afkoppelen Hengelolaan van Lozerlaan
- Verbeteren oversteekbaarheid naar De Uithof
- Verkenning de Venen
- Verdichten en renoveren van de woningvoorraadvoord verschillende corporaties

Verkenning Zuidwest (RIS302569)

Na de vaststelling van de Agenda Ruimte voor de Stad, is een reeks van deelverkenningen gestart om te onderzoeken hoe de verdichting en het toevoegen van marktwoningen in Den Haag Zuidwest, het beste vorm kan krijgen en daarbij de gewenste kanteling teweeg kan brengen.

Deze verkenningen hebben geleid tot een voorlopige, ruimtelijke conclusiekaart. Het ruimtelijk programma bevat de volgende elementen:

- versterking van de woningmarktpositie van Den Haag Zuidwest;
- een versnelde energietransitie van het inmiddels verouderde corporatiebezit;
- bij herstructurering van sociale woningbouw door middel van sloop en nieuwbouw, wordt naast 100% terugbrengen

sociale voorraad ingezet op een forse verdichting met marktwoningen.

- een hogere dichtheid en meer differentiatie is mogelijk bovenop de eerder geformuleerde ambitie 4.200 woningen toe te voegen;
- toevoegen van programma volgend op de woningbouw; voorzieningen en lokale werkgelegenheid;
- herontwikkeling van het winkelcentrum Leyweg tot een breed geschakeerd knooppunt van stedelijk voorzieningen met een regionale betekenis;
- aansluiten bij de beoogde stedelijke en regionale 'schaalsprong openbaar vervoer';
- een herijking van de waarde van het groen.

In deze verdichtingsaanpak is de herpositionering van het gebied in de regionale en stedelijke context een bedoeld neveneffect. Zittende bewoners blijven daarmee voor het gebied behouden, maar Zuidwest wordt bovendien interessant gemaakt voor woningzoekenden, ondernemers en instellingen uit andere delen van Den Haag en uit de omliggende regio. In de eerste ruimtelijke en functionele conclusies worden de lange, radiale lijnen naar de stad en de tangenten naar de regionale gebieden als belangrijke vervoerslijnen en functioneel gemengde stadsstraten gezien. Zij vormen, tezamen met de grote stadsparken, de belangrijke dragers van de nieuwe publieke, openbare ruimten en vormen een effectieve strategie voor verdere ontwikkeling

Verkenning Lozerlaan

Doel van de verkenning naar de ruimtelijke dimensionering van de Lozerlaan is de verbetering van de doorstroming van het auto verkeer naar de regio. Die verkenning is nog niet afgerond. Ook wordt onderzocht in hoeverre de inpassing van de Lozerlaan kan worden gekoppeld aan ruimtelijke inpassingen die de verbetering van de kwaliteit van de stadsrandzone van Zuidwest ten doel hebben. De gemeente en een team van experts doen in dit verband nader onderzoek om te kijken welke maatregelen passend en haalbaar zijn. In verschillende

scenario's worden Hengelolaan en Melis Stokelaan afgekoppeld van de Lozerlaan, om de doorstroming te versnellen. Ook is een betere fietsverbinding over de Lozerlaan, naar het aangrenzende groene leisure-landschap van De Uithof nodig. Aantrekkelijke slowlanes en een meer intensief gebruik van de huidige waterstructuur op de Hengelolaan vormen de ingrediënten om de Hengelolaan te transformeren naar een aantrekkelijke, groene route voor het langzaam verkeer in de richting van het Zuiderpark

3.4 Knelpunten

Toekomstige loskoppeling Hengelolaan - Lozerlaan

Indien de Lozerlaan tussen Erasmusweg en Meppelweg verkeerskundig zou worden losgekoppeld van de Hengelolaan en de Melis Stokelaan, ontstaan stedenbouwkundig en functioneel gezien andere uitgangspunten. De Hengelolaan zal als gevolg daarvan veranderen in profiel en karakter waarbij ook de wijkontsluiting van Bouwlust zal wijzigen. Dit heeft gevolgen voor de Randveen, die opnieuw ingericht moet worden om De Lozerhof en de wijk te ontsluiten. Een ander gevolg is dat de locatie De Lozerhof meer in "de luwte van de stad" zal komen te liggen. In de keuze voor het gebruik van woningtypen en de beoogde doelgroepen moet deze omstandigheid worden meegewogen.

Verkeerskundige loskoppeling van de Lozerlaan heeft ook verandering van de betekenis van de Berensteinlaan tot gevolg. Deze wordt belangrijker als ontsluitingsweg, maar kan daardoor ook van betekenis veranderen. Het kan mogelijk meer een stadsstraat worden waar verschillende (extra) voorzieningen langs gepositioneerd kunnen worden.



LEGENDA

-  Situering projectgebied
-  Onderzoekszone: bereikbaarheid bestaande functies, water, verbindingen Uithof
-  Inpassing van de Lozerlaan
-  Groene verbindingen fiets/voetgangers
-  Versterking Regiopark de Uithof
-  Vergroenen Hengelolaan
-  Ambitie tot verdichten
-  Revitaliseren bedrijven/functiemening
-  Belangrijke kansrijke functies en programma's
-  Versterken recreatief en sport programma
-  Mogelijke inpassing Erasmusvaart

Kansenkaart verkenning Lozerlaan/de Uithof -(bron: Gebiedsverkenning Zuidwest, RIS 302569)

4. RUIMTELIJKE VISIE

4.1 Verbinden

Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (sept 2016) aangewezen als een verdichtings- en herstructureringsgebied. De conclusie kaart en de kansen voor Zuidwest zijn beknopt omschreven in hoofdstuk 3.8 'Actuele kansen en ontwikkelingen'. Voor De Lozerhof zijn de belangrijkste aanknopingspunten het vergroenen van de Hengelolaan en de verdichtingsopgave binnen Zuidwest, waarbij nieuwe typologieën en woningbouwprogramma's nodig zijn om in Zuidwest een verandering tot stand te brengen. Deze veranderingen zijn onder andere het creëren van een divers woningaanbod met de daarbij behorende voorzieningen, het verbeteren van de groene kwaliteiten, versnelling en intensivering van het openbaar vervoer en het verduurzamen van Zuidwest.

Ruimtelijke inpassing

Het huidige verpleeghuis staat op een verhoging, is weinig uitnodigend, en slechts toegankelijk via een centrale entree met balie, waardoor het weinig of geen relatie met de omgeving heeft. Voor De Lozerhof is daarom een goede verankering in de omgeving van groot belang, met name de adressering aan de Hengelolaan. Bijzondere aandacht moet worden gegeven aan de publieke ruimte rondom het gebouw, de toegankelijkheid ervan en de wijze waarop het openbare karakter wordt vormgegeven. Belangrijke aspecten zijn de sociale veiligheid van het gebied en een van zelfsprekende scheiding tussen formele en informele ruimten.

4.2 Groen stedelijk milieu

Escamp is in de Agenda Ruimte voor de Stad aangewezen als één van de gebieden waar kansen voor ontwikkeling liggen. Waar rondom de voorzieningenconcentraties verdere verdichtingen plaatsvinden en betere relaties tussen het woongebied en het omliggende landschap kunnen worden gemaakt. Regionale voorzieningen in de Zuidwestflank zijn bijvoorbeeld: Kijkduin en het strand, De Uithof en het Haga ziekenhuis. Betere fietsverbindingen vanuit De Uithof naar het Zuiderpark zullen de groenstructuur in de wijk Bouwlust versterken

Bouwlust wordt gekenmerkt door de overwegende aanwezigheid van sociale eengezinswoningen. Wat opvalt is dat in sommige gevallen juist achterkanten naar de straatzijde gekeerd zijn. Ook het Hengelolaanpark wordt begrensd door de privaat ingerichte achterkanten van woningen waarbij afscherming de eerste beweegreden was. Deze afwerende inrichting biedt nauwelijks levendigheid en een sociale controle op de activiteiten in het park ontbreekt.

Het voorgestelde initiatief vormt de eerste fase naar een mogelijk herinrichting van dit gebied. De sociale cohesie kan versterkt worden door het activeren en openen van de plinten. Hierdoor ontstaat meer interactie met de straat en de omgeving. De openbare ruimte zal worden begrensd door actieve plinten waarbij functies als kleinschalige bedrijvigheid worden afgewisseld door woningen.

Het uitgangspunt is de locatie De Lozerhof te herontwikkelen binnen een aantrekkelijk, stedelijk blok, waarbij ingezet wordt op de volgende punten:

- Het toevoegen van woningen en een meer gevarieerd programma in de stedelijke laag
- Het realiseren van een 'plint van commerciële voorzieningen' die georiënteerd is op de Hengelolaan
- Het realiseren van een 'plint van zorg voorzieningen' die

georiënteerd is op het Randveen

- Verdichting door het toevoegen van een toren boven op de stedelijke laag
- Verdere vergroening en verbetering van de toegankelijkheid van de buitenruimte
- Het creëren van een collectieve binnentuin

4.3 Vergroenen

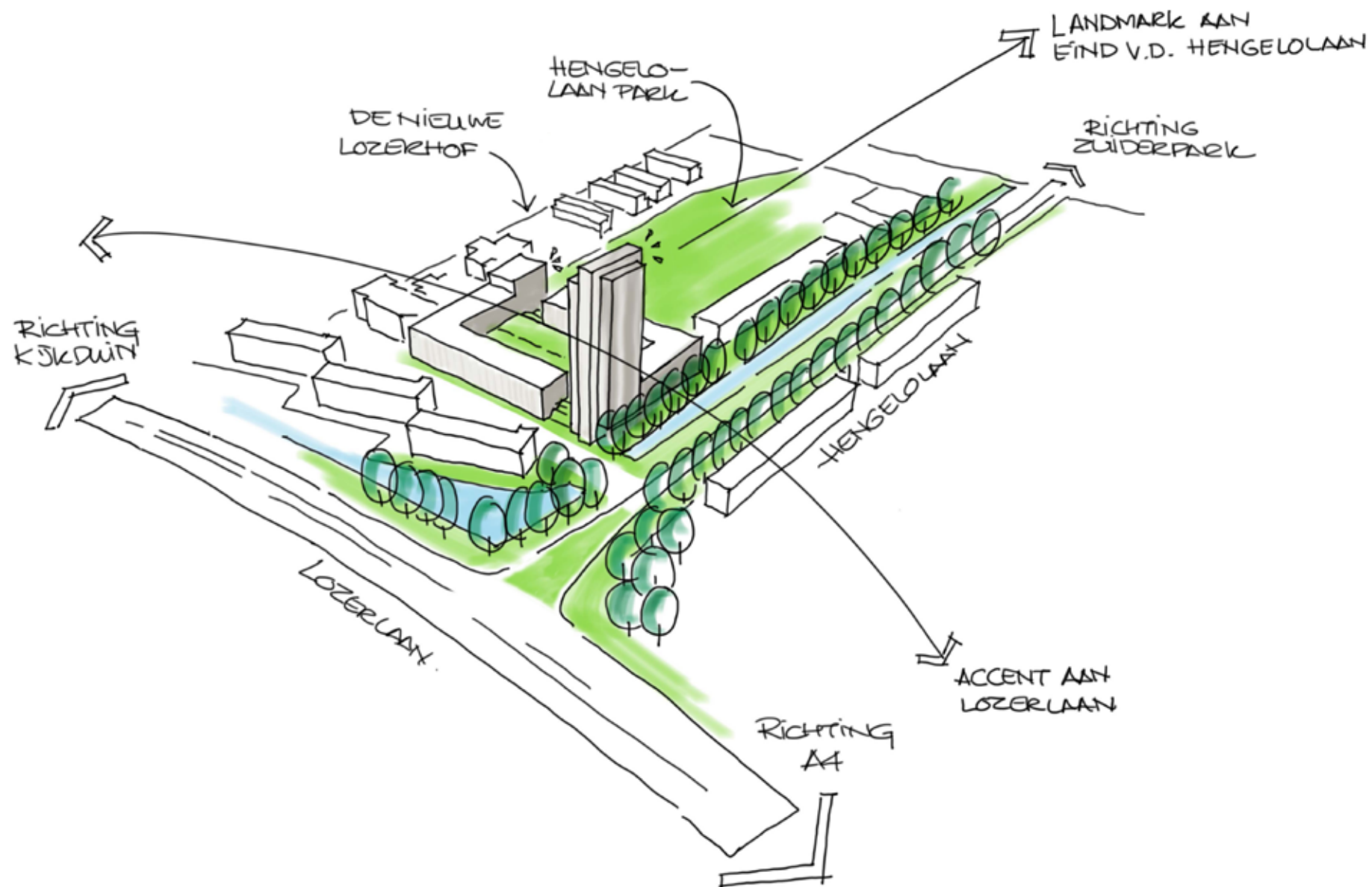
Het planinitiatief is geplaatst aan de Hengelolaan. Een van de uitgangspunten uit de verkenning Zuidwest is om de Hengelolaan verder te vergroenen.

Het gaat hierbij om water en groen, de situering en inrichting ervan, de positionering van de toren en om de toegankelijkheid van de publieke ruimte. Het verder vergroenen van het blok en de aangrenzende buitenruimte zal voor een levendig, groen en duurzaam milieu moeten zorgen. De buitenruimte langs de Hengelolaan en Randveen zal daarbij als een samenhangend geheel worden ontworpen dat aantrekkelijk is om in te verblijven. De mogelijkheid wordt open gehouden om in de toekomst het Hengelolaanpark te verbinden met De Lozerhof.

Voor bewoners is de kwaliteit van de collectieve buitenruimte belangrijk. Maar ook het dakoppervlak van de toekomstige bebouwing vormt een goede gelegenheid voor de aanleg van een daktuin met verblijfsgras. De groene daktuin kan zichtbaar zijn vanaf het straatniveau en draagt daarmee bij aan een groene uitstraling van het gebied en de nieuwe ontwikkeling.

Bij de uitwerking zal rekening gehouden worden met:

- Vergroenen op gebouwniveau d.m.v. groene daken en of verticale (gevel) tuinen
- Groene verkavelingstypen in naoorlogse wijken
- Vergroten soortendiversiteit in groen (verhoogde weerbaarheid)
- Behoud van binnentuinen door opname in bestemmingsplannen



Ruimtelijk concept De Lozerhof (bron: KOW architecten)

- Multifunctionele inrichting: combineren stedelijk gebruik en waterbuffering in stadsranden (ter ontlasting van het stedelijke boezemwater)
- Koesteren en versterken van de stedelijke groenstructuur
- 'Zachte' verstedelijking in voormalige stadsranden waarbij verharding wordt beperkt
- Waterbuffering combineren met landschapsontwikkeling en recreatie

4.4 Verduurzamen

Op gebouw- en gebiedsniveau zullen duurzame maatregelen getroffen worden om een kwaliteitssprong mogelijk te maken naar een klimaat neutrale stad in 2030. De gemeente biedt de initiatiefnemer de ruimte om in het deelgebied een eigen invulling te geven aan de duurzaamheidsambitie. De planvorming voor De Lozerhof is in een vroeg stadium op 17.10.2017 met het Haags Duurzaamheidsteam besproken. Hierbij zijn adviezen over verschillende thema's ingebracht. Voor de uitwerking zal gewerkt worden met de doelstellingen zoals omschreven in de Nota Haagse hoogbouw: Eyeline & Skyline' en GPR-norm als prestatie-instrument.

4.5 Visie kaart

De visiekaart vormt de ruimtelijke weergave van de hiervoor beschreven opzet van het plan. De visiekaart is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundige randvoorwaarden kaart (zie hoofdstuk 5).

De Hengelolaan als groene as

Den Haag Zuidwest kenmerkt zich door lange, doorgaande lijnen die het raamwerk vormen waarbinnen 'woonstempels' zijn ontwikkeld. Door de Hengelolaan van de Lozerlaan te ontkoppelen, ontstaat de mogelijkheid om het groene karakter van de Hengelolaan te versterken en een langzaam verkeer route te introduceren. Zo wordt in de opzet van het raamwerk van Zuidwest meer onderscheid aangebracht tussen de verschillende lange lijnen bestaande uit de Meppelweg, Hengelolaan, Melis Stokelaan en Erasmusweg.

Het Hengelolaan Park als omsloten stadspark

De ontwikkeling van De nieuwe Lozerhof introduceert een meer uitgesproken relatie met het Hengelolaanpark mede door een levendige plint aan alle zijden van het blok. Dit park functioneert op dit moment al als een huiskamer van de buurt en biedt mogelijkheden voor sport en spel. Tegelijkertijd heeft de situering van het park in het hart van de stempelverkaveling, er voor gezorgd dat het veld louter omgegeven is door achterkanten van de bestaande bebouwing. Dat heeft een minder aantrekkelijk verblijfsklimaat opgeleverd. De aantrekkelijkheid van het park kan verbeteren door twee ingegrepen:

- Het creëren van een alzijdig blok met voorkanten aan het park.
- Versterking van het informele netwerk aan routes door het gebied. Door het gebied doorwaadbaar te maken en de inrichting transparant te houden, wordt de sociale veiligheid vergroot.

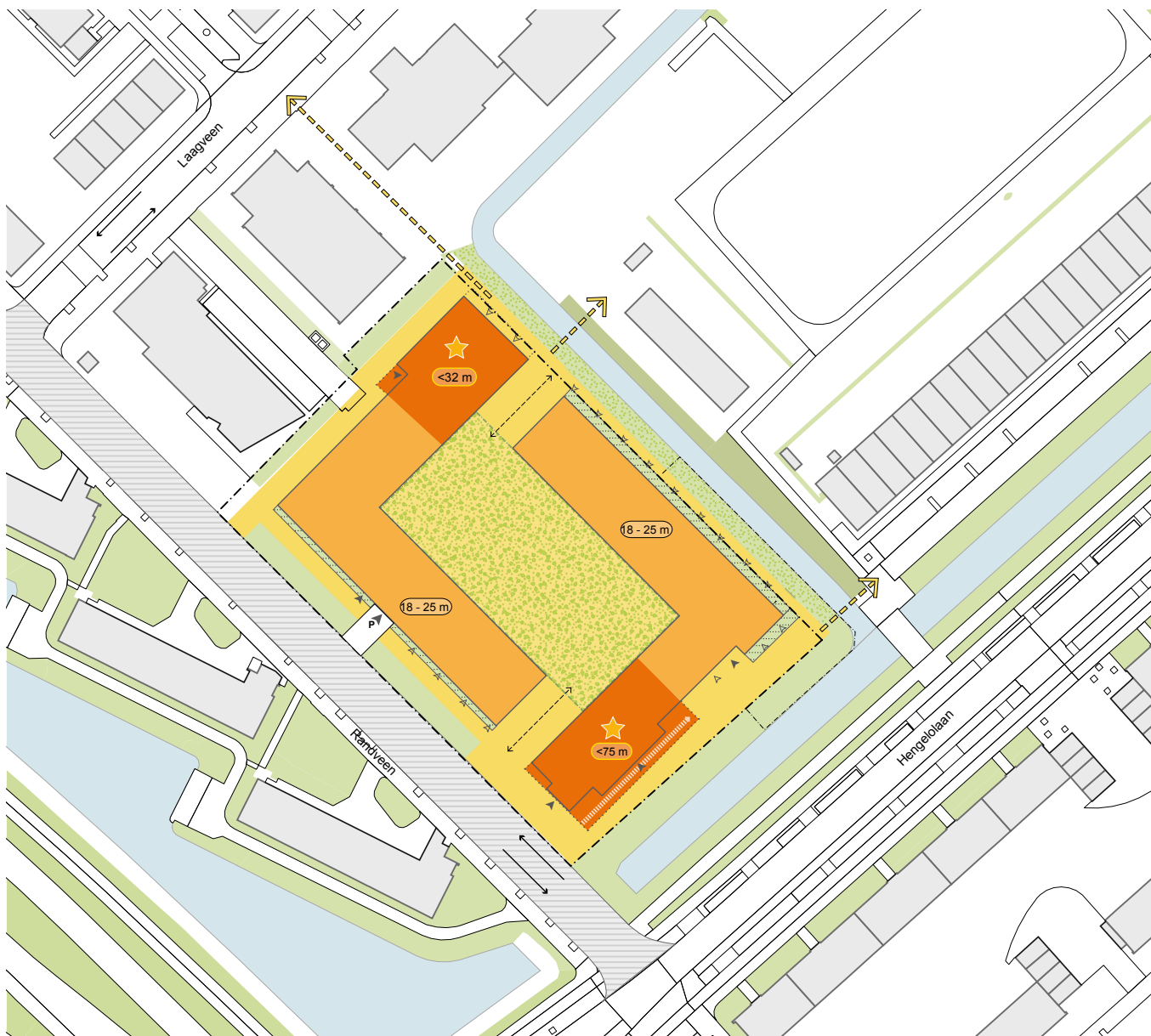
In de huidige situatie is De Lozerhof en het park verbonden door een brug langs het water van de Hengelolaan. In de avond wordt het park voor publiek afgesloten.

Verbijzondering van de toren

De toren verspringt enigszins uit de rooilijn en accentueert het einde van de Hengelolaan. Tevens geeft de verspringing ruimte op de begane grond om het groene karakter aan het water te behouden.

De uitgangspunten voor De Lozerhof zijn:

- Het creëren van een alzijdig blok.
- Het openen en activeren van de plint, met een sterke oriëntatie aan de Hengelolaan en de Randveen.
- Verdichting door het toevoegen van een toren boven op de stedelijke laag.
- Het creëren van een toegankelijke openbare buitenruimte (ook voor mindervaliden) rondom het gebouw.
- Het vergroenen van de openbare ruimte.
- Het creëren van een collectieve buitenruimte.
- Het verbijzonderen van de toren doormiddel van het verspringen van de rooilijn.
- Parkeren onder het maaiveld en uit het zicht.
- Mogelijkheid tot een looproute en verbinding in de toekomst met het Hengelolaanpark.



LOZERHOF RANDVOORWAARDENKAART

LEGENDA

- projectgebied
- bouwvlak stedelijke laag
- bouwvlak toren
- bijzondere verblijfsruimte
- voetgangersgebied
- voortuinen
- herinrichting Randveen
- uiterste rooilijn plint
- uiterste rooilijn toren
- toegang verblijfsruimte
- doorgang voetgangers
- doorgang voetgangers (onderzoek)
- passage (onderzoek)
- 18 - 25 m min. en max. hoogte stedelijke laag
- <75 m max. hoogte toren
- ☆ hoogteaccent
- ▲ hoofdentree
- △ entree
- P▲ entree parkeergarage
- bebouwing bestaand
- groen bestaand
- water bestaand



Ruimtelijke randvoorwaarden De nieuwe Lozerhof

5. UITWERKING

5.1 Programma

De bebouwingstypologie

De voorgestelde verkaveling bestaat uit een gesloten bouwblok voorzien van een hoogteaccent en een collectieve binnentuin.

De programma omvat op deze locatie circa 360 wooneenheden en aanvullende voorzieningen in de plint. Stebru zal voor zorginstelling en verhuurder Saffier circa 132 zorgwooneenheden realiseren. Het woningprogramma bevat woningen die variëren van 60m² t/m 120m² gbo (behoudens enkele penthouses in de kroon van het gebouw) en is gericht op verschillende doelgroepen. Het initiatiefvoorstel voorziet daarnaast in het opnemen van 'plint-functies' in het woongebouw, ca. 400m², en is bestemd voor kleinschalige dienstverlening en maatschappelijk gerelateerde functies die ook voor de omgeving een toegevoegde waarde hebben. Daarnaast zijn ruimte voor een zorggerelateerd restaurant, kofflegelegenheid, een fysiopraktijk of apotheek als voorbeeld genoemd. Tot slot wordt er onder het bouwblok ook een parkeergarage gerealiseerd.

De aanleg van een nieuwe informele route vanaf het Randveen naar het Hengelolaanpark en het Laagveen blijft in deze configuratie mogelijk. Deze verbindingen zullen openbaar toegankelijk moeten zijn, ook voor mindervaliden. Aanbeveling is zoveel mogelijk voordeuren aan de straatzijde op te nemen waardoor het gebouw alzijdig kan worden benaderd. In het ontwerp moet de scheiding tussen de publieke en private ruimten helder en vanzelfsprekend zijn.

Verdere uitgangspunten:

- Een verdere functiemenging. In de plint van het gebouw (minimaal 3,5m) wordt een overmaat toegepast waardoor meerdere functies (zorgfuncties of kleinschalige dienstverlening e.d.) kunnen worden opgevangen.
- Voor Zuidwest ligt er een differentiatieopgave waarbij de gemeente de veelal goedkope sociale woningvoorraad wil

aanvullen met duurdere woningtypen. Het is wenselijk om in het gedeelte van Escamp waar De Lozerhof gesitueerd is, het aandeel middel dure huurwoningen te vergroten. De gemeente stelt daarbij als uitgangspunt dat de woningen een minimumgrootte van 60 vierkante meter gbo moeten hebben.

- Zorgwooneenheden met bijbehorende voorzieningen en vrije sector appartementen.
- Centraal in het bouwblok is sprake van een bijzondere verblijfsruimte.
- Onder het bouwblok wordt een parkeergarage gerealiseerd met de inrit aan de Randveen.

5.2 Bouwregels

Plint

- Een minimale bouwhoogte van 3,5 meter voor de plint van het gebouw.
- Het gevelontwerp van de plint zorgt voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte. Maak gebruik van materialen met een aangename tactiele waarde of natuurlijke uitstraling. Gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd, met aandacht voor ritmiek en dieptewerking. Deze bepalen immers de opstanden van de openbare ruimte.
- De plint krijgt waar mogelijk een transparante uitstraling zodat de publieke functies goed afleesbaar zijn.
- De plint van het gebouw bevat de meer publieke of semipublieke voorzieningen, zoals dienstverlening of werkruimten. Adressering en expressie in het gevelbeeld ondersteunen de totale compositie.
- Het gebruik van veranda's, portico's, luifels, terrassen, een Delfts-stoepje en verlichting kunnen middelen zijn om de overgang van buiten naar binnen goed en zorgvuldig vorm te geven waarbij ook het functioneren van het openbaar gebied wordt ondersteund.
- Utilitaire functies moeten binnen de rooilijnen van het gebouw worden opgenomen en zo min mogelijk aan de publieke zijden van het gebouw.

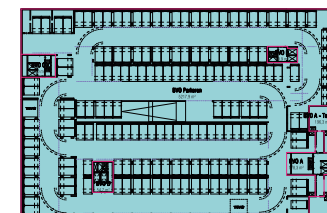
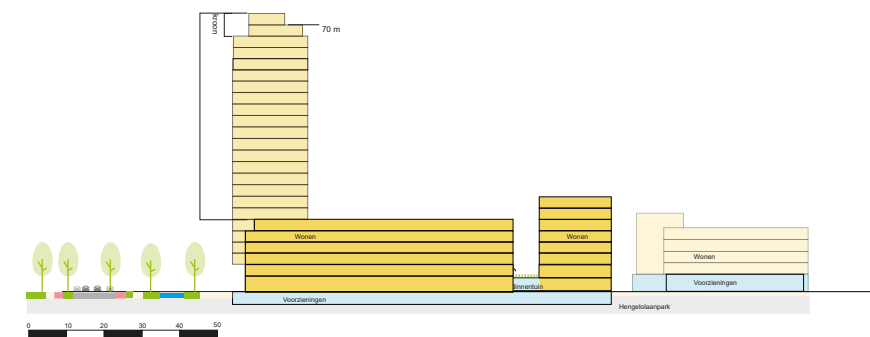
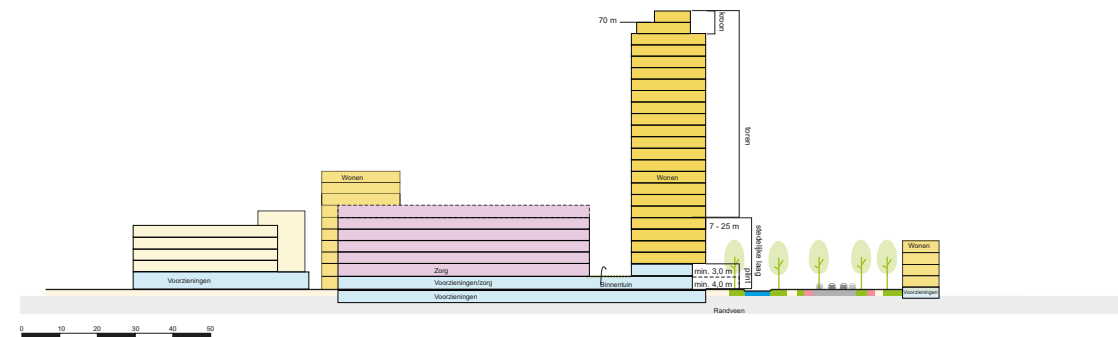
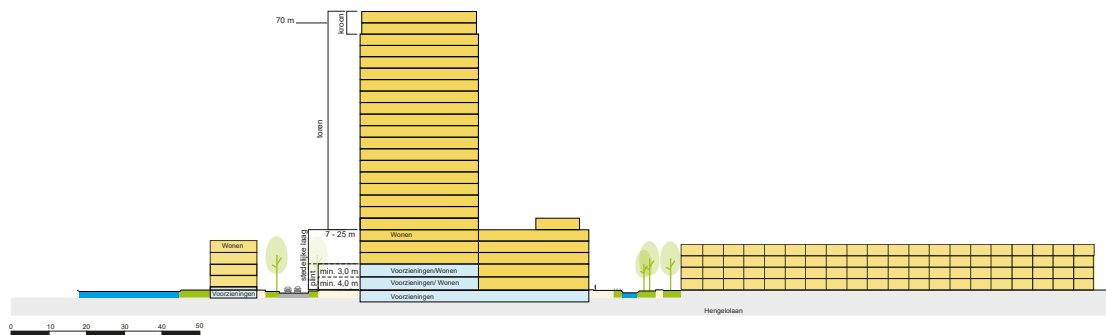
- De entrees naar de parkeervoorzieningen moeten binnen het gebouw worden opgenomen. Bij de vormgeving van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitrit en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen.
- Onderdeel van het plintontwerp is een reclameplan, zodat reclame-uitingen worden mee-ontworpen in het gevelbeeld.

Stedelijke laag

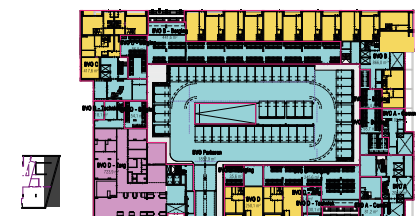
- De bouwhoogte van de stedelijke laag varieert van minimaal 18 tot maximaal 25 meter hoog. In feite vormt deze laag het basement voor de hoogbouw. Het is tegelijkertijd ook de laag die bepalend is voor de beleving van het openbare gebied op ooghoogte.
- De stedelijke laag is herkenbaar in de opbouw van de bouwmassa.
- De gevels van de stedelijke laag bevatten detail en diepte die de schaal van het publieke domein vormgeven en de beleving op ooghoogte verrijken.
- De volume opbouw is zodanig dat windhinder wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd.

Torens

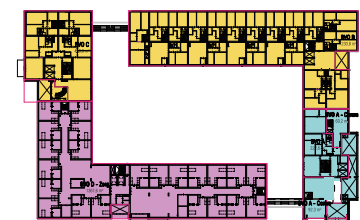
- De rooilijn van het bouwblok vormt de uiterste contour van de bebouwing. Omdat de Hengelolaan een zeer breed profiel kent, is voor de toren een uitzondering gemaakt: deze mag in beperkte mate de rooilijn overkragen. Hierdoor kan de toren zich, in navolging van de karakteristiek van het bestaande hoogbouw in Zuidwest, als een 'solitair object' onderscheiden. De afwijking krijgt een zeker subtiliteit door het brede profiel van de Hengelolaan.
- Op de stedelijke laag staat één hoogbouw toren, aan de Hengelolaan en één hoogte accent van maximaal 10 lagen aan het Hengelolaanpark. De hoogte aan het Hengelolaanpark mag geen belemmering vormen voor het



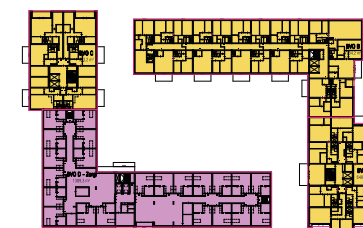
-1



0



+1



+2

Schematische uitwerking van het programma (Bron: KOW architecten)

schoolgebouw aan het Laagveen.

- Volgens de nota 'Haagse Hoogbouw Eyeline & Skyline' hebben torens een slank voorkomen en voldoen aan de volgende uitgangspunten:
- voor torens tot 70 meter geldt een maximale diagonaal van de footprint van de toren van 45 meter;
- voor de categorie torens hoger dan 70 meter zijn twee voorwaarden genoemd; voor de eerste 70 meter is de maximale diagonaal van de footprint van de toren 56 meter, vanaf 70 meter hoogte is de maximale diagonaal 45 meter.
- De torens hebben in alle gevallen eenzijdige oriëntatie.

5.3 Logistiek en parkeren

Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden gereserveerd om in de eigen parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) te voorzien. Toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gemeentelijke (fiets)parkeernormen en het toetsingskader (RIS 181571 – RIS 291425 - RIS 294386).

- De ontsluiting van de woningen bevindt zich aan de Randveen, zoals in de bestaande situatie ook het geval is. Het verkeer komend van het bouwplan zal via de Hengelolaan moeten worden afgewikkeld met als voorwaarde dat het eerste deel van de Randveen, de locatie van het bouwplan, tweerichtingsverkeer wordt omzodende te ontsluiten via de Hengelolaan.
- Mochten woningen zich alleen aan de Hengelolaan of het Hengelolaanpark bevinden dan worden deze vanaf deze zijde via een voetpad toegankelijk.
- Parkeren voor bewoners van het complex en werknemers van de commerciële of publieke functies dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeren wordt opgelost binnen het blok en is niet zichtbaar vanaf de straat. In het kader van maximale interactie tussen het gebouw en de straat is het niet wenselijk de onderste lagen te gebruiken voor

parkeren. Het wordt bij voorkeur ondergronds opgelost of inpandig zodat de parkeerplaatsen uit het zicht zijn.

- Het parkeren op eigen terrein wordt ontsloten vanaf de Randveen. Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen, bij voorkeur op eigen terrein.
- Opstelruimte voor de entree naar de parkeeroplossing mag zich niet op de rijbaan bevinden.
- De Haagse parkeernorm voor het type woningen en de commerciële functies in dit deel van de stad is leidend.
- Binnen het blok wordt voorzien in een inpandige fietsparkeerruimte die makkelijk bruikbaar en toegankelijk is voor fietsen, bakfietsen, scootmobielen, etc. voor zowel bewoners als werknemers van de commerciële functies en bezoekers.

Afwijken parkeernormen

Vanuit thema's zoals duurzaamheid is het beperken van automobieliteit wenselijk. Hiervoor dient een mobiliteitsplan door de ontwikkelaar te worden ingediend om zodoende mogelijk deels tot vrijstelling van de parkeereis te komen. Voorwaarde is dat er een aannemelijk mobiliteitsplan komt en de uitvoering ervan geborgd is.

Bij de uitwerking van het plan zal de gemeente nader beoordelen of het plan van de initiatiefnemer voldoet aan de voorwaarden voor een gedeeltelijke vrijstelling.

5.4 Buitenruimte

- Een goede inventarisatie van de bestaande bomen en het groen met bijbehorende waardering hiervan is noodzakelijk om in kaart te brengen.
- De opgave is het tot stand brengen van een integraal ontworpen en groen ingerichte, klimaatbestendige buitenruimte, afgestemd op de gebruiker en bevorderlijk voor de interactie in het gebied. De binnentuin is een collectieve ruimte, maar zal publiek toegankelijk zijn tussen

zonsopgang en zonsondergang.

- De toegankelijkheid voor mindervaliden moet worden geborgd. In het plan wordt de binnentuin toegankelijk voor mindervaliden middels een interne lift.
- Meer aandacht voor het verblijfsklimaat in de wegverkeer profielen: voldoende ruimte voor fietsers, voetgangers en groen in de straten en lanen die passen bij het toekomstige intensieve gebruik.
- Trottoir als voorruimte voor stedelijke functies en woningen.
- De vormgeving, uitvoering en beheer van de buitenruimte moet duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn. Een vroegtijdig integraal ontwerp- en ontwikkelproces biedt daarvoor de meeste garantie.
- In het ontwerp van de bebouwing moeten alle effecten op de buitenruimte als gevolg van zon, schaduw, windhinder, geluid en luchtkwaliteit worden gemeten en meegenomen.
- De afvalinzameling moet voldoen aan het 'Huishoudelijk afvalplan' (juni 2016) RIS 288629.
- Het vigerende Handboek Openbare Ruimte en de Kadernota Openbare Ruimte zijn van toepassing.
- Inrichtingsniveau: residentiekwaliteit.
- Waar mogelijk onderzoeken of hergebruik van bestaande materialen mogelijk is.
- Wanneer onder de openbare ruimte infrastructurele voorzieningen worden aangebracht, komen de kosten voor het aanhalen van de openbare ruimte en het verleggen van kabels en leidingen voor rekening van de initiatiefnemer. De sterkte van de weg moet na inrichting geschikt zijn voor alle verkeersklassen.



Impressies planuitwerking (Bron: KOW architecten)

5.5 Duurzaamheid

- Als uitgangspunt voor duurzame stedelijke ontwikkeling is in Den Haag de combinatie van doestellingen verwoord als “verdichten, vergroenen en verduurzamen” Dit is in diverse nota's uitgewerkt met integrale duurzaam bouwen prestatie-instrumenten. Daarmee biedt de gemeente de markt maximale ontwerp vrijheid én halen projecten bovenwettelijke duurzaamheidsambities. In de uitwerking staat het de partijen vrij om deze duurzaamheidsambities via meerdere wegen te halen.
- Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. Duurzaamheidsdoelen en ambities zijn omschreven in de nota 'Haagse hoogbouw: Eyeline & Skyline'. Deze betreffen op niveau van gebouw en gebied: BREEAM-NL excellent (minimaal 4 sterren) of GPR-norm minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, 9 voor energie.
- Het instrument 'Puntensysteem Groen- en natuurinclusief Bouwen' dient te worden toegepast. Tevens dient klimaatadaptief gebouwd te worden. Op pagina 28 wordt dit verder toegelicht.
- Gasloos bouwen. Dit is sinds juli 2018 wettelijk verplicht. Op het gebied van energie is het zinvoller een ambitie te formuleren en pas daarna de (combinatie van) technieken te zoeken die deze ambitie zouden kunnen waarmaken.
- De ontwikkelaar onderzoekt met aanbieders zoals Eneco de mogelijkheid om aan te sluiten op het zeer duurzame Haagse Aardwarmte Leyweg B.V. (HAL) met een warmtenet op basis van geothermie. Het netwerk wordt in de loop van 2020 gevoed door onder meer de binnenstedelijke geothermiebron aan de Leyweg, met de ambitie om in 2028 de gehele wijk aardgasvrij gemaakt te hebben. De Lozerhof ligt in de wijk Bouwlust Vrederust. Deze wijk is onderdeel van de nationale proeftuin klimaatneutrale wijken. Nieuwbouwonwikkelingen in het gebied zoals deze locatie, zijn van groot belang voor

een goede werking en het rendement van warmtenet. In het bijzonder het uitkoelen van de retourleidingen. Deze uitkoeling is noodzakelijk voor het vergroten van het technisch rendement van de bron en om uiteindelijk zoveel mogelijk woningen te kunnen aansluiten op de bron. Primair moet deze aansluiting voor de nieuwe Lozerhof als uitgangspunt worden onderzocht.

- De gemeente werkt daarbij actief mee aan een gebiedsgerichte energievisie waarbij De Lozerhof een optimale duurzame energievoorziening kan realiseren. Daarin zullen geothermie en WKO's aan de orde komen
- Op dit moment wordt voor de gehele stad een Strategisch Energietransitieplan opgesteld. Voor verschillende delen van de stad resulteert dit in projecten per wijk om de energietransitie daadwerkelijk vorm te geven. Voor Den Haag Zuidwest is dit project reeds actief. De plan Lozerhof mag in geen geval afbreuk doen aan het Energietransitieplan zoals deze is verkend in de gebiedsverkenning “Duurzaamheid en Energietransitie (RIS302569), bij voorkeur levert het hier een positieve bijdrage aan. Op korte termijn zal er daarom een overleg moeten plaatsvinden tussen het Programmateam Energietransitie van DSB en Stebru om te bespreken hoe het Energietransitieplan en het plan De Lozerhof elkaar maximaal kunnen versterken. Hiervoor kan contact worden opgenomen met het ‘team Energietransitie’.

Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953)

Ambitie te behalen punten-score	Punten	Aspect	Maatregel
6	1	gevel/dak	Geveltuin
	1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
	1	gevel/dak	Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%
	2	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%
	3	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) /30%
	4	gevel/dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) /30%
	2	gevel/dak	Gevelgroen
4	4	gevel/dak	Alleen bij hoogbouw (>50m) verplicht: minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.
	1	verblijf	Insectenstenen
	1	verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
	1	verblijf	Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen
	1	verblijf	Zomerverblijfplaats voor vleermuizen
6	1	verblijf	Winterverblijfplaats voor vleermuizen
	1	omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
	1	omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
	1	omgeving	Cluster van inheemse struiken 50m2
	1	omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
	1	omgeving	Insectenhotel
	1	omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
	1	omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m2
	1	omgeving	Faunapassage onder hekwerk
	2	omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
	2	omgeving	Natuurlijke verharding 25% areaal
	2	omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
	2	omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m2
	2	omgeving	Groen >25% onbebouwde areaal
	2	omgeving	Zoomvegetatie langs perceelsranden
	3	omgeving	Natuurlijke poel
	3	omgeving	Pocketpark (minipark)
	1	omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
	1	omgeving	Doorstroming van open water
	1	omgeving	Rustzone fauna langs wateroevers
2	2	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
	2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
	2	omgeving	Ecologische wadi

Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS 301953)

Het college van B&W wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Het levert een bijdrage aan de instandhouding van soorten, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Conform het besluit over het Puntensysteem Groen- en natuurinclusief bouwen (RIS 301953) geldt als ambitie voor de ontwikkeling van de Lozerlaanlocatie de volgende tabel van maatregelen, met in de linkerkolom het te behalen puntenaantal.

Aanbevelingen algemeen voor het puntensysteem:

- samenwerking met een ecooloog en/of landschapsarchitect gedurende het hele bouw(plan)proces
- Zorg voor robuust groen
- Raadpleeg Natuurkaart Den Haag
- Koppel meerdere doelen mee
- Maak een plan voor meerjarig beheer en onderhoud
- Zorg voor borging behoud van het groen bij verkoop pand.

Voor De Lozerhof zal worden nagegaan op welke wijze invulling kan worden gegeven aan deze ambities. Er zal naar een invulling worden gezocht gerelateerd aan locatie, stedenbouwkundige randvoorwaarden en economische uitvoerbaarheid. Tevens is de maatschappelijke context van de ontwikkeling van groot belang, waarbij het hoofddoel is om de leefomgeving te verbeteren en daarmee de wijk bouwlust een kwalitatieve impuls te geven.

Tot slot verwijzen we naar de verkenning Gebiedsvisie Zuidwest uit april 2019. Daarin staat de groenstrategie en de opgave voor water en een klimaatbestendige wijk, waarbij onder andere het voorkomen van hittestress in ZKD en rond de Leyweg belangrijk is. De Lozerhof zal één van de eerste grotere ontwikkelingen zijn die in uitvoering gaat en tegelijkertijd valt onder de Gebiedsvisie Zuidwest. Deze laatste wordt in 2020 uitgewerkt. Dit project kan daarmee als een soort trendsetter worden beschouwd voor de rest van de ontwikkelingen in Den Haag Zuidwest. Het is daarom van essentieel belang dat de duurzaamheidsambities in iedere fase mee ontwikkeld worden. Zo nodig moet er in de interdisciplinaire kwaliteit van het ontwikkelproces geïnvesteerd worden. Daarbij kan het ambtelijk Haags Duurzaamheids Team om advies gevraagd worden en kan gebruikt gemaakt worden van procesondersteuning van het Urban Living Lab Den Haag Zuidwest. Dit Living Lab beoogt met een integrale ontwerpmethodiek uiteenlopende belangen en een lagenbenadering vroegtijdig te combineren en zo de uitwerking van gebiedsvisie Den Haag Zuidwest te versterken, in dit geval het project De Lozerhof. Meer informatie over Living Labs aanwezig bij het team Buitenruimte en & Duurzaamheid van de DSO afdeling Stedenbouw en Planologie.

5.6 Beeldkwaliteit

Wijktypering

Den Haag Zuidwest bestaat uit de wijken: Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust

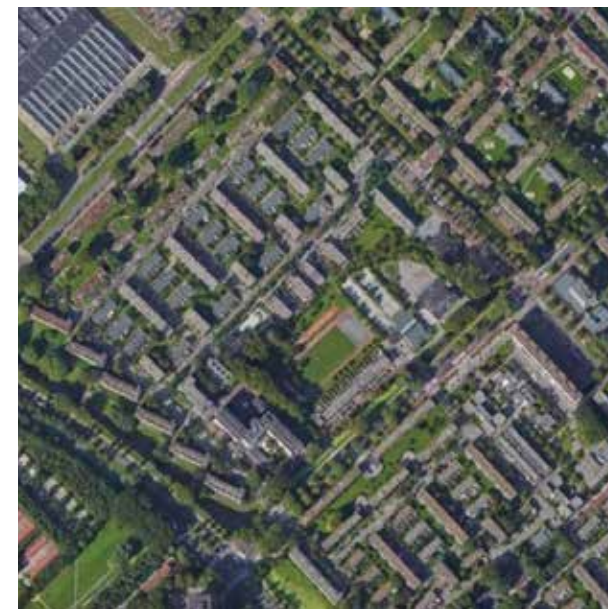
- *Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op het Uitbreidingsplan Groot 's-Gravenhage: W.M. Dudok (1949)*
- *Bouwlust en Vrederust zijn door J.H. van den Broek uitgewerkt*
- *De overheersende bouwvorm is de middelhoge flat met portiek ontsluiting*
- *Het plan is ruim opgezet met orthogonale hoofdstructuur en groene lanen*
- *Ten tijde van de realisatie was ongeveer 85% van de woningen eigendom van de corporaties*
- *Herstructurering vindt plaats met een mengeling van renovatie en nieuwbouw*

Verkaveling rondom De Lozerhof

Bouwlust en Vrederust bestaat voornamelijk uit strokenverkaveling en stempelverkaveling. De bouwblokken van veelal gestapelde woningen zijn georiënteerd op de zon en vrijstaand in het groen gezet, zodat het licht, lucht en ruimte in huis kon brengen. De Lozerhof maakt deel uit van een voorzieningen cluster. Het cluster bestaat uit gebedshuis, scholen, sport clubs, woningen en zorg voorzieningen die rondom een park zijn gesitueerd.

Architectuur

De wijk is gebouwd in de wederopbouw periode die zich kenmerkt door een eenvoud van architectuur, sobere en degelijke ingetogen materialen die daardoor de landschappelijke kwaliteit benadrukken. De strokenverkaveling en de portiekbebouwing vormen bij elkaar ruimtelijke ensembles, met open binnenterreinen en zichtlijnen tussen de bebouwing door.



De Lozerhof maakt geen deel uit van stempelverkaveling, maar van een voorzieningen cluster.



De flats aan de Randveen zijn schuin gesitueerd aan de Lozerlaan. Door de ritmische herhaling vormen de flats een ensemble die het de landschappelijke kenmerken versterkt.

Gevels en Stedelijke laag:

De gevelindelingen van de portiekbewoelingen kenmerken zich door een ritmische herhaling van identieke raam- en deurpartijen en constructie elementen. Het metselwerk en de detaillering zijn eenvoudig maar kennen een sterke horizontale en verticale geleiding. De portieken hebben een sterk lijnenspel, van vloeren, pui-indeling en balkonhekken. Door materiaal en kleurverschillen maar ook terug liggende gevel vlakken ontstaat er een licht-donkerpatroon en wordt de plasticiteit zichtbaar. De stedelijke laag moet worden beëindigd met een goede daklijst/ rand

Plint:

Plint met gelaagde overgang van openbaar naar privé. Zoals geveltuinen, groen. In de bestaande situatie, bij de portiekbewoening, is er niet altijd een duidelijke vormgeving. Vaak is de eerste laag iets opgetild en zitten de bergingen onder het gebouw. Bij nieuwe bebouwing of herstructurering van de bestaande bebouwing dient de overgang openbaar-privé duidelijk vormgegeven te worden, d.m.v. entrees, gelaagde overgang openbaar-privé (geveltuinen, entrees, voortuinen, collectieve tuinen) en voorzieningen en functies in de plint

Hoogbouw:

Voor hoogbouw geldt dat de toren zich mag onderscheiden van de stedelijke laag. Voor De Lozerhof onderscheidt de toren zich met een overkraging, waardoor de toren zich als solitair object kan onderscheiden. De toren wordt beëindigd door middel van een kroon, hoed of pet. Voor Zuidwest specifiek zou de beëindiging een impuls geven aan de beëindiging van die strakke lijnen, en de horizontale en verticale beëindiging. De beëindiging is ingetogen en creëert door middel van een overmaat, een verjonging of overkraging een beëindiging van de toren. Verder voldoet de beeldkwaliteit aan de Haagse hoogbouwnota 'Eyeline & Skyline' (RIS 298448)

Aandachtspunten beeldkwaliteit voor De Lozerhof:

- De stedelijke laag en de plint bestaat uit een eenduidig raster en krijgt verfijning in ritmiek door toevoeging van raamopeningen, balkons, die zich voegen in de gevelkaders.
- De balkons langs buitenhoeken kunnen met hun ritmiek naar boven toe verticaliteit accentueren.
- Eenvoud van architectuur, sober, degelijk en ingetogen
- De liftschacht is een ondergeschikt onderdeel van het ontwerp
- De toren mag zich solitair onderscheiden van het bouwblok. Wel is het gewenst hetzelfde herhaling, ingetogen en strakke architectuur die staat voor de wederopbouw te volgen.



Verschillende portieken galerij flats in de omgeving van De Lozerhof. De ritmische herhaling en de horizontale en verticale strakke lijnen kenmerken de gevels



Voorbeelden van een geschikte beëindiging van de toren

6. SECTORALE KADERS

6.1 Stedenbouw & Planologie

Agenda Ruimte voor de stad

De Agenda Ruimte voor de stad (RIS295016, door de raad vastgesteld op 15 december 2016) is het richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en als zodanig de ruimtelijke onderlegger voor de nog op te stellen Omgevingsvisie die, wanneer de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt, ook voor gemeenten verplicht gesteld is. Voor de Agenda Ruimte voor de Stad zijn vier transitieopgaven van belang:

1. de ontwikkeling naar een nieuwe economie,
2. de vraag om een inclusieve en veerkrachtige samenleving,
3. de roep om slimme stadsontwikkeling,
4. de opgave voor de overheid om in dit proces organiserend vermogen te tonen en ruimte te bieden voor maatschappelijk initiatief.

Dat vraagt om ruimte voor innovatieve milieus, met ontmoetings- en experimenteerruimte, en aantrekkelijke vestigingsmilieus voor starters, studenten, creatievelingen, kenniswerkers en (stedelijke) gezinnen en ondernemende mensen.

- Stedelijke ontwikkeling is geen zaak van de gemeente alleen; allerlei partijen spelen daarin een rol. Bij de uitwerking van de Agenda zal inhoud worden gegeven aan het “samen stad maken” langs vier “sporen”: ruimte bieden aan initiatieven, co-creatie van ruimtelijke plannen, stadsdebat over de toekomst van de stad en de samenwerking met stakeholders. Er is daarmee ook geen “blauwdrukplanning” aan de orde. Met behulp van negen principes voor stedelijke ontwikkeling wordt in de Agenda Ruimte voor de Stad aangegeven hoe de ontwikkelingen gestuurd wordt.
- Kwaliteit van het proces door samen stad maken waar mogelijk ruimte aan initiatiefnemers, daarbij hoort ook experimenteerruimte die belangrijk is voor innovatie en

dynamiek in de stad en ruimtelijke keuzen om antwoorden te bieden op de stedelijke en regionale opgaven.

- Ruimtelijke kwaliteit, zoals groen, cultuurhistorisch erfgoed en de buitenruimte omdat die in belangrijke mate bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en het economisch vestigingsklimaat.
- Kwaliteit door integrale samenhang met sociaalmaatschappelijke opgaven, zoals de opgave om sociaaleconomische differentiatie, functiemenging en ruimte voor wijkconomie te bevorderen in wijken waar dat nodig is gelet op bijvoorbeeld werkloosheid.

Het belang van veel lopende projecten wordt met deze agenda benadrukt. Goede uitvoering met ook oog voor de tijdelijke situatie vraagt een enorme inzet. Daarnaast zullen op basis van deze agenda nieuwe locaties in ontwikkeling worden gebracht. Het betreft zowel het in ontwikkeling brengen van de zachte planvoorraad als nieuwe locaties op basis van deze agenda. Het tot ontwikkeling brengen van deze locaties zal meer dan voorheen in coproductie gebeuren met de stad.

Daarnaast zijn er een aantal grotere strategische ontwikkelingen geagendeerd in deze agenda. Voor diverse ontwikkelingen zal gestart worden met verkenningen om zicht te krijgen op mogelijke programma's, en alliantievorming. Dergelijke verkenningen zullen onder andere voor delen van het Central Innovation District (CID), de Binckhorst en Scheveningen, mede in het licht van de gewenste schaa sprong die in het openbaar vervoer gemaakt moeten worden.

Met Agenda Ruimte voor de Stad kiest Den Haag voor ‘slim groeien’. Dit is nodig in een stad die volgens de prognoses tot 2040 groeit met zo'n 80.000 nieuwe inwoners, maar geen ruimte heeft voor uitbreiding buiten de bebouwde kom. Door slim te groeien wordt Den Haag aantrekkelijker, leefbaarder en duurzamer. Slim groeien betekent onder andere compacter bouwen in het centrum op goed bereikbare plekken, gecombineerd met meer groen in de buitenruimte

functiewijzigingen van leegstaande gebouwen naar andere functies waaronder woningen.

De vijf hoofdopgaven die in de Agenda Ruimte voor de Stad benoemd worden, zijn hieronder samengevat. Deze opgaven zijn relevant voor Escamp en meer specifiek op die van De Lozerhof van toepassing:

Ruimte voor de buitenruimte:

- Prioriteit geven aan fietsers en voetgangers.
- Goede verbindingen naar het OV.
- Openbare ruimte als ontmoetingsruimte inrichten met een mix van functies, zoals horeca, wonen, onderwijsfuncties en kleinschalige bedrijfs- of werkruimtes.
- Vergroenen van de openbare ruimte: meer verblijfsgroen en hoogwaardig groen. Herprofilering van de Hengelolaan / Lozerlaan kan resulteren in minder verharding en meer ruimte voor groen.

Ruimte voor stedelijk wonen:

- Het beter benutten van leegstaande (vrijkomende) ruimten door het realiseren van nieuwe functies zoals wonen.
- Het toevoegen van nieuw bouwvolume passend in de ruimtelijke structuur van het gebied.

Ruimte voor (nieuwe) economie en toerisme:

- Het investeren in ruimtelijke randvoorwaarden voor economische vernieuwing en nieuwe werkgelegenheid.

Ruimte voor duurzame mobiliteit:

- Het stimuleren van vormen van vervoer die weinig ruimte vragen en duurzaam en gezond zijn zoals lopen, fietsen en OV. Het verdichten nabij stations biedt kansen voor duurzame mobiliteit

Ruimte voor energietransitie en klimaatadaptatie:

- Het benutten van platte daken en gevels voor zonne energie installaties.
- Vergroenen van de buitenruimte.
- Betere waterafvoer en groene daken om daarmee de kans op wateroverlast en hittestress door klimaatverandering te verminderen.

Nota Haagse hoogbouw Eyeline & Skyline

Aanleiding voor de nota 'Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline' zijn de ruimtelijke opgaven uit de Agenda Ruimte voor de Stad. In de Agenda heeft Den Haag gekozen om die groei binnenstedelijk op te vangen en de verdichting te concentreren bij OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen. Daarnaast vragen actuele ontwikkelingen en initiatieven om nieuwe regels en kaders voor hoogbouwontwikkelingen in Den Haag.

De inzet is om de 'skyline' van Den Haag te verbinden met de belevingskwaliteit van de stad op ooghoogte en de buitenruimte ter plekke: de 'eyeline'. Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om strategisch om te gaan met de beperkte ruimte die de stad nog heeft. Doel is de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen en het vestigingsklimaat te versterken. Door te intensiveren en door hogere bebouwing mogelijk te maken kan de stad de groei van het aantal inwoners faciliteren en voldoende en geschikte woon- en werkruimte bieden, met bijbehorende voorzieningen, nu en in de toekomst.

Er is sprake van hoogbouw bij 50 meter of hoger. Voor de gehele stad formuleert de nota ambities en regels voor hoogbouwontwikkelingen; o.a. voor het wonen, het microklimaat en de mobiliteit. In de nota worden tevens intensiveringsgebieden aangegeven waar mogelijk hoogbouw kan worden gerealiseerd. Binnen deze gebieden zijn specifieke regels voor het gebruik van hoogbouw typen, architectuur en de inrichting van de buitenruimte opgenomen waaraan hoogbouwinitiatieven worden getoetst.

De Haagse hoogbouw kent een typologie waarvan de samenstelling de volgende opbouw kent:

- Een stedelijke laag van 9-25 meter,
- Een plint als onderdeel van de stedelijke laag,
- De toren
- De kroon als beëindiging van de toren

De bouwhoogte van de stedelijke laag kan variëren van 9 tot 25 meter. Deze laag vormt de belangrijkste wanden van de straat en sluit aan bij de verhoudingen van de historische stad of de directe omgeving. Het is dat deel van het gebouw dat door de voorbijganger wordt ervaren op ooghoogte: de begane grond en de eerste paar etages tot en met de boomkruinen ('eyeline'). Tot ongeveer 25 meter is er direct contact mogelijk tussen binnen en buiten. De vormgeving van de stedelijke laag is cruciaal voor de beleving van de passant en ondersteunt een prettig of veilig gevoel. Balkons, loggia's en een effectief gebruik van transparante gevels (ramen) dragen bij aan een prettige en levendige sfeer.

De 'plint' wordt gevormd door de onderste of de eerste twee lagen van de stedelijke laag. Het deel dat vanaf de straat direct zichtbaar is en waar vrijwel alle interactie tussen straat en gebouw plaats vindt. Daar presenteren zich diverse vormen van bedrijvigheid, voorzieningen of woningen en komt de meeste dynamiek en levendigheid tot uiting. De plint is wellicht maar 10% van een gebouw maar bepaalt voor 90% de beleving ervan. Bij voorkeur is de hoofdentree van een gebouw zodanig in de plint opgenomen dat het een vanzelfsprekend onderdeel uitmaakt van het openbare netwerk van de stad. Een lobby of atrium ruimte behoort daar eventueel ook toe. Zaken waaraan bijzondere aandacht gegeven zal worden zijn: de diversiteit van meerdere functies in de plint, het al of niet openbaar toegankelijk zijn, de verschillende korrelgroottes van de diverse functies, zijn de interactieve functies ook in de avond of het weekend open?, enzovoort. Enkele regels zijn:

- een minimale bouwhoogte van 3,5 (4,5) tot 9 meter
- een rijke en zorgvuldige detaillering,
- een materiaalgebruik dat past bij de omgeving
- minimaal 50% van de gevel is glas (transparant) waardoor het interieur zichtbaar is
- voldoende ruimte om overgangen tussen openbaar en privé te kunnen maken met veranda's, portico's, luifels, terrassen, treden, verlichting e.d..

Utilitaire ruimtes en toegangen van garages dienen zoveel mogelijk binnen het bouwblok te worden opgenomen en mogen de publieke ruimte niet hinderen of domineren. De torens boven de stedelijke laag zijn elegant en slank van vorm. De categorie torens tot 70 meter heeft een footprint met een maximale diagonaal van 56 meter. Torens boven de 70 meter 'verjongen' en kennen een maximale diagonaal van 45 meter. Maximaal 50% van de footprint van de stedelijke laag mag worden bebouwd. De Haagse toren wordt beëindigd door een 'kroon' die zich onderscheidt van de overige delen en meerdere verdiepingen omvat. Op pregnante wijze wordt daarmee de identiteit van gebouw en omgeving geduid. Machinekamers van liftschachten, klimaatinstallaties of andere noodzakelijke opbouwen worden daarmee aan het oog onttrokken en in de architectuur geïntegreerd.

De nota 'Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline' is in de raadsvergadering van 25 januari 2018 vastgesteld (RIS 298448) en vervangt de Agenda voor de Haagse Verdichting uit 2009 (RIS159469), voor zover het hoogbouw betreft.

6.2 Economie

In het vigerende bestemmingsplan Escamp heeft het gebouw de bestemming Maatschappelijk-1. Gelet op de invulling van de plint dient dit te worden aangepast. Het detailhandelsbeleid is gericht op een beperkt maar beter en elkaar versterkend aanbod van detailhandel binnen de hoofdwinkelstructuur. In 68 winkelgebieden streeft de gemeente naar economische versterking van het aanbod. Vestiging van solitaire winkels buiten de hoofdwinkel structuur wordt zo veel mogelijk tegengegaan. De Lozerhof maakt geen deel uit van het hoofdwinkelstructuur. Dit betekent dat normaliter in de plint van nieuwbouw of herontwikkelingsprojecten geen detailhandel zal worden toegestaan.

In de nieuwe kadernota is aangegeven dat nevenverkopen bij ziekenhuizen en verzorgingstehuizen in beperkte

mate zijn toegestaan en moet worden afgestemd op de bezoekersdoelgroep van de betreffende instellingen. Hierbij is maximaal 250 m² bvo (met units van maximaal 100m² bvo) toegestaan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid (ook met een maximum van 100m²). wordt ook de ontwikkeling van kleinschalige kantoor- en praktijkruimtes (bijvoorbeeld in de dienstverlenende sfeer) ondersteund.

6.3 Verkeer en parkeren

Voor het ontsluiten van de woningen en het zorgcomplex dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande ontsluitingen aan de Randveen. Gevolg is dat het eerste deel van de Randveen, komend vanaf de Hengelolaan, als een tweerichtingsstraat moet worden ingericht vanaf de ontsluiting van het parkeerterrein.

Parkeren

Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden gereserveerd om in de eigen parkeerbehoefte (bewoners, werknemers en bezoekers) te kunnen voorzien. Toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gemeentelijke (fiets)parkeernormen en het toetsingskader (RIS 181571 – RIS 291425 - RIS 294386).

Belangrijk is het aanmoedigen van manieren van vervoer die zuinig met de ruimte omgaan en goed zijn voor de stad en zijn inwoners. Bijvoorbeeld lopen, fietsen en openbaar vervoer. De auto blijft een rol spelen. Het is wel de bedoeling dat de auto in de toekomst een minder grote rol heeft in de openbare ruimte. Eén van de thema's in de Haagse Mobiliteitsagenda heeft dan ook niet voor niets betrekking op parkeren en is als volgt verwoord: Vraag en aanbod parkeren beter in balans. Het doel daarbij is te werken aan maatwerkoplossingen voor de (veelal) hoge parkeerdruk op straat in veel wijken en buurten.

Deze locatie met mogelijk verschillende doelgroepen, waarvan aannemelijk kan worden gemaakt dat zij geen (zelfstandig) gebruik zullen maken van de auto als vervoersmiddel, nodigt uit tot een slim uitgewerkte parkeerbalans

6.4 Waterparagraaf

Watertoets

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het hoogheemraadschap toetst bouwinitiatieven en herinrichtingsplannen aan het nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige, relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. In de Handreiking Watertoets (www.hhdelfland.nl/watertoets) worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht en op welke wijze deze in het plan dienen te worden verwerkt.

Waterkwaliteit

Voor boezemwater geldt de Kader Richtlijn Water. Hierin hebben overheden onderling afspraken gemaakt over maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren. Het gaat vooral om de aanleg van meer natuurvriendelijke oevers, drijvende vegetatie en vispaaiplaatsen. Omdat het plangebied in de polder ligt is dat hier niet relevant.

Riolering en afvalwater

Bebouwing en diep wortelende beplanting zijn niet toegestaan in stroken van 4 m breed aan weersijden. Er liggen geen rioolpersleidingen in / nabij het plangebied die Delfland beheert.

Beheer en Onderhoud

Om het watersysteem te kunnen bedienen, beheren en onderhouden is het van belang te de bereikbaarheid van gemalen en kunstwerken, onderhoudsstroken langs watergangen, inspectie en onderhoud aan keringen, niet te belemmeren.

Klimaat adaptatie

Met de klimaatverandering is er een toenemende kans op periodes van hitte, droogte, en hevige regen. Meer waterberging en meer groen maken de stad klimaatadaptiever. Het belang vanuit de waterhuishouding gaat vooral over:

- hemelwater opvangen en zo mogelijk benutten. Regenwater kan wegzakken in groen, onverhard terrein. In verharde gebieden kan hetzelfde door technische maatregelen worden bereikt. Ontwikkelingen op zanderige bodems zijn heel geschikt voor infiltratie.

En/of:

- hemelwater vertraagd afvoeren naar bodem / oppervlaktewater.

En/of:

- aanleg extra oppervlaktewater aangesloten op het watersysteem.

Er dient beschreven te worden welke mogelijkheden voor klimaatadaptatie zullen worden aangegrepen. Bijvoorbeeld begroeide daken en/of parkeerdekken, opvang en/of benutten van regenwater, ontharding, etc.

6.5 Bezoning en windklimaat

Bebouwingsplannen moeten voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonning (RIS 170509), gebaseerd op NEN-norm 8100. De initiatiefnemer van hoogbouwplannen moet bij het voorlopig ontwerp, of zoveel eerder als mogelijk, onderzoek (laten) doen naar windhinder en bezonning, zodat op massaniveau nog aanpassingen kunnen worden gedaan. De gemeente toetst deze onderzoeken aan bovenstaande randvoorwaarden.

6.6 Lucht- en geluidkwaliteit

Voor het bouwplan en het bestemmingsplan dienen uitgebreide onderzoeken voor geluid en lucht uitgevoerd te worden. De onderzoeksresultaten en eventuele knelpunten zullen bepalend zijn voor de maatregelen om aan de gestelde eisen te kunnen voldoen.

6.7 Groen

Flora en Fauna

Op basis van de Wet Natuurbescherming (met ingang van 1 januari 2017, voorheen de Flora- en faunawet) geldt er een beschermingsplicht voor planten- en diersoorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Om te achterhalen of er beschermde soorten in of rond het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn, zal een Flora- en Fauna onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Groen- en natuurinclusief gebouw en gebied

Minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimte zoals daktuinen en balkons. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit.

6.8 Vigerend Juridisch kader

Bestaande planologische situatie

Het perceel Randveen 64, de huidige locatie van De Lozerhof heeft de bestemming Maatschappelijk – 1, met dubbelbestemming Waarde-Archeologie. De gronden zijn onder andere bestemd voor bibliotheek, medische en paramedische voorzieningen, jeugd-/ kinder-/ buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, zorgboerderij en welzijnsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aangegeven bouwvlakken (zie onderstaande uitsnede van de verbeelding) is een bouwhoogte van 4 meter, 6 meter, 7 meter, 18 meter, 24 meter, 27 meter en 30 meter toegestaan.

Het noordelijke deel van het plangebied heeft de bestemming Bedrijf en dubbelbestemming Waarde – Archeologie. De gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van een nutsbedrijf. Ter plaatse van het bouwvlak is een bouwhoogte van 6 en 9 meter toegestaan.

Voor het bouwen geldt (zowel binnen de bestemming Maatschappelijk-1 als de bestemming Bedrijf) dat het hele bouwvlak mag worden bebouwd en dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven op de verbeelding.

Nieuwe Lozerhof

De voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe Lozerhof bestaat deels uit woningbouw voor ouderen met een zorgbehoefte, woningbouw voor jonge gezinnen en huurwoningen. In de plint komen additionele voorzieningen ten behoeve van de zorg, zoals bijvoorbeeld een fysiotherapeut, kapper etc.

Het programma wordt grotendeels gerealiseerd op gronden met de bestemming Maatschappelijk-1.

Het te realiseren programma is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming Maatschappelijk-1 is wonen niet toegestaan.

Juridische procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Inmiddels is de opzet voor een voorlopig ontwerp gereed en kunnen de voorbereidende onderzoeken t.b.v. bestemmingsplanwijziging worden opgestart.

6.9 Welstandbeleid

Bouwplannen dienen te voldoen aan de welstandscriteria zoals beschreven in de Welstandsnota Den Haag 2017.

Het initiatief gaat in belangrijke mate het nieuwe bebouwingsbeeld langs de Hengelolaan bepalen, omdat de ontwikkeling van hoogbouw bepalend is voor het concept voor het gehele blok. Het uiteindelijke ontwerp zal worden voorgelegd in het WSO, waarna welstand het ingediende plan zal toetsen. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen de grenzen van het projectgebied en het studiegebied.

6.10 Archeologie

Het plangebied als gehaal heeft volgens de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) een archeologische verwachting. Op basis daarvan is in het bestemmingsplan Bouwlust een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Dit betekent dat, bij grondroeringen met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, in het kader van de procedure omgevingsvergunning de archeologische waarde van het te verstoren terrein in voldoende mate moet worden vastgesteld door middel van vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn die het behouden waard zijn, dan kunnen vanuit de archeologische monumentenzorg voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning ten behoeve van het behoud en de bescherming van deze waarden.

Het archeologische (voor)onderzoek kan uit verschillende onderzoek stappen bestaan. Gezien de doorlooptijd en vanuit oogpunt van risicobeheersing is het belangrijk om dit traject tijdig in gang te zetten. Het is raadzaam voor de initiatiefnemer om hierover vroegtijdig contact op te nemen met de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Het team Beleid en Beheer van de afdeling Archeologie ziet namens het bevoegd gezag toe op het archeologische proces en adviseert de initiatiefnemer over de te nemen stappen.

Archeologisch onderzoek dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd bedrijf (BRL SIKB 4000) conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) en de richtlijnen van de gemeente Den Haag. De kosten van archeologisch onderzoek zijn voor de initiatiefnemer (onder die kosten vallen ook uitwerking en analyse, rapportage en deponering van data en vondsten).

6.11 Bodem

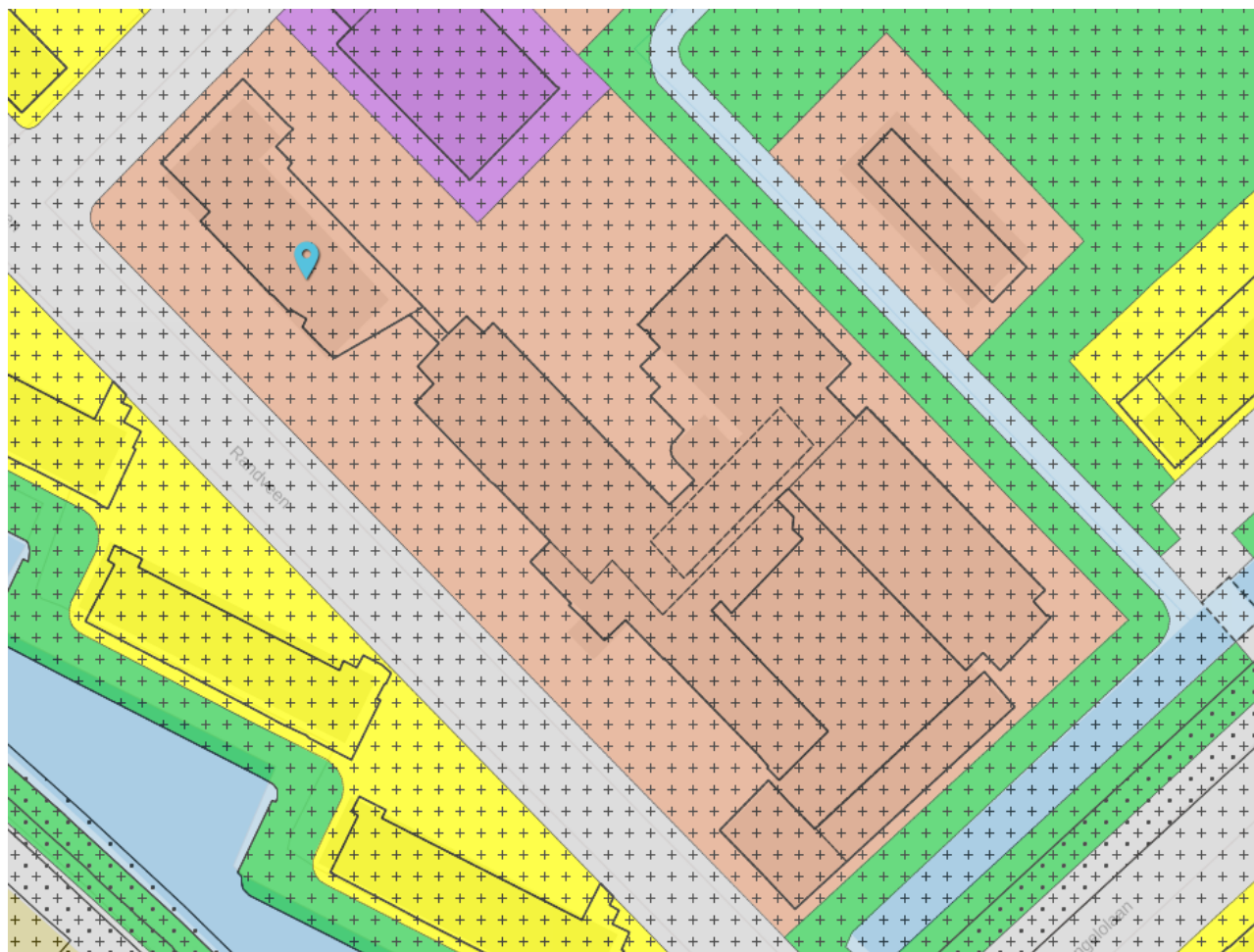
De risico's van eventuele vervuiling of niet ontplofte explosieven liggen bij de ontwikkelaar. Verder zullen bodemonderzoeken noodzakelijk zijn om te toetsen welke voorzieningen nodig zijn om de bouwvoornemens te kunnen realiseren.

6.12 Kabels en leidingen

Deze dienen nader te worden onderzocht middels een Klik-melding.

6.13 Externe veiligheid

De ontwikkellocatie ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle activiteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Bouwlust ter plaatse van het perceel Randveen 64

6.14 Wonen

Den Haag Zuidwest bestaat voor een groot gedeelte uit sociale huurwoningen. De gemeente acht het wenselijk andere segmenten toe te voegen, om de leefbaarheid te verhogen en het draagvlak van voorzieningen te vergroten. Dit geldt ook voor de wijk Bouwlust, waarin De Lozerhof staat.

Qua woonprogramma wordt uitgegaan van 20% particuliere huurwoningen in het middeldure huursegment, onder de voorwaarden zoals onderstaand aangegeven en omschreven in de Woonagenda RIS 301107. Een deel van de woningen bestaat tevens uit koopwoningen, waar mogelijk in een innovatief koopconcept (bijv.: 'let-to-buy'). Voor de particuliere huurwoningen geldt een minimumoppervlakte van 60m². De huren van de woningen in het middeldure segment moeten tussen de liberalisatiegrens en €950 liggen. De gemiddelde huurprijs is €850. Deze getallen zullen geïndexeerd worden door de gemeente. De huren van de middeldure huurwoningen moeten minimaal 20 jaar in deze (geïndexeerde) prijsklasse blijven.

Naast het woonprogramma gaan ook we uit van een zorgprogramma voor zorg met verblijf, geëxploiteerd door Saffier, gericht op ouderen met een zware zorgindicatie (zzp 4-10). Het zorggedeelte wordt voorzien van gemeenschappelijke ruimtes.

6.15 Afval

De afvalinzameling moet voldoen aan het 'Huishoudelijk afvalplan' (juni 2016) RIS 288629. Geen utilitaire functies voor afval en stalling in de openbaar buitenruimte. Het afval dient bij voorkeur inpandig of op eigen terrein opgeslagen te worden. Daarnaast wordt het scheiden van afval gefaciliteerd en gestimuleerd. In de buurt van De Lozerhof bevindt zich een buurtcompostplek 'Tuin van Venen (Hoogveen 213). Hier kunnen de bewoners terecht met hun GFTE. Glas en textiel kan aangeboden worden nabij het afvalsorteerstraatje Plantenoord/Hengelolaan

Voor de overige afvalinzameling van het complex zijn verschillende opties vooraf besproken:

- Inpandige perscontainers op eigen terrein of parkeergarage voor restafval, PMD en papier. Momenteel wordt deze optie door gemeente Den Haag en HMS onderzocht.
- Ondergronds op eigen terrein en uit het zicht onttrokken.

7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

7.1 Financiering

De locatie is in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer en de ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats.

Voor deze ontwikkeling is een herinrichting van een deel van de Randveen noodzakelijk.

De herinrichting van en de aansluiting op de bestaande openbare ruimte komt voor rekening van de ontwikkelaar en moet conform het "Handboek openbare ruimte" worden uitgevoerd.

Daarnaast zullen er (plan)kosten worden gemaakt voor de noodzakelijke ambtelijke inzet in verband met de beoordeling van dit privaatrechtelijke initiatief. Ook zal een eventuele planologische inpassing kunnen leiden tot voor vergoeding in aanmerking komende schade ex artikel 6.1 Wro (planschade).

Kostenverhaal

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor een particuliere ontwikkeling dient de gemeente te borgen dat de kosten die de gemeente maakt voor o.a. de aanleg van bovenwijkse voorzieningen, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, plankosten en planschade worden verhaald op de initiatiefnemer (afd. 6.4 Wro).

Dit initiatief betreft een herontwikkeling met circa 360 wooneenheden en aanvullende voorzieningen in de plint en is daarmee een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro. Hiermee is afdeling 6.4 Wro van toepassing. Vervolgens is de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente bepaald door te toetsen of het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat is hier mogelijk deels het geval omdat het gemeentelijke grond betreft welke in erfpacht is uitgegeven en waarvoor een suppletie-regeling geldt.

Afhankelijk van de functiewijziging en het te realiseren programma kan de gemeente met toepassing van voornoemde suppletie-regeling conform de geldende erfpachtvoorwaarden grondwaardestijging afvangen. Omdat hier onder andere

sprake is van significante investeringen in de openbare ruimte die samenhangen met het initiatief is het kostenverhaal mogelijk niet volledig verzekerd via de suppletie-bepaling. Bovendien zullen we bijzondere afspraken willen maken met de initiatiefnemer waaronder het afwentelen van planschade. Dit betekent dat naast de toepassing van de suppletie-regeling een anterieure (voor vaststelling bestemmingsplan) exploitatie-overeenkomst zal worden gesloten met de initiatiefnemer waarin voor eventueel nog niet gedekte kosten een exploitatiebijdrage zal worden overeengekomen, door initiatiefnemer te voldoen aan de gemeente. Zodra deze afspraken gemaakt zijn is het kostenverhaal vooraf volledig verzekerd en kan het besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen.

7.2 Juridische planologische procedure

Onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing

Voor het bestemmingsplan dienen diverse nadere onderzoeken te worden uitgevoerd (o.a. bodem, lucht en geluid kwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, etc.). Tezamen met de plantoelichting en een toetsing aan de vigerende, gemeentelijke en bovengemeentelijke beleidskaders vormt dit de ruimtelijke onderbouwing voor het voorgenomen planinitiatief. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de benodigde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van het PUK en de benodigde onderzoeken wordt een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Bestemmingsplanprocedure

Op basis van dit plan uitwerkingskader en de vereiste milieu-onderzoeken start de gemeente de bestemmingsplanprocedure. De procedure vanaf het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan tot en met vaststelling van het plan door de gemeenteraad duurt ongeveer 9-12 maanden.

BRO-overleg

Na de periode van het voorontwerp wordt het ontwerpbestemmingsplan voor ambtelijk vooroverleg aangeboden. Daarbij worden het commentaar en de opmerkingen van andere overheden of diensten ingewonnen en verwerkt. Het plan ligt zes weken ter inzage op het stadhuis en wordt digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode is eenieder in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

Vaststelling en beroep

Na de terinzagelegging worden de zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen kan het college van b&w voorstellen het bestemmingsplan bij te stellen. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan en de beantwoording van de zienswijzen vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt zes weken terinzage gelegd op het stadhuis en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de terinzagelegging treedt het plan in werking en kunnen omgevingsvergunningen voor o.a. bouwen worden verleend.

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden, die eerder een zienswijze hebben ingediend, in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank.

Verklaring van geen bedenkingen:

Na vaststelling door het college van het planuitwerkingskader zal genoemd kader ter informatie aan de raadscommissie worden voorgelegd. Mocht te zijner tijd een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend die in hoofdopzet past in genoemd kader, dan valt de desbetreffende aanvraag onder de categorie Algemene verklaring van geen bedenkingen (RIS288041-151124).

B. BIJLAGE HAAGS DUURZAAMHEID TEAM

Bespreking 17 oktober 2017 in het Haags Duurzaamheidsteam
Thema Circulaire Economie

Onderbouw het besluit tot sloop-nieuwbouw in relatie tot de wens om circulair te bouwen. Circulair bouwen betekent waar mogelijk hergebruik van gebouwen of tenminste het skelet en op deze manier beperking van sloopafval. Beton is moeilijk her te gebruiken, behalve als betongranulaat onder nieuwe wegen. Dit is echter een vrij laagwaardige vorm van hergebruik.

Vraag advies aan de kwartiermaker circulaire economie (Ger Kwakkel an DSB/Team Duurzaamheid en Groen) mocht er toch besloten worden tot sloop-nieuwbouw.

Stel een grondbalans op en houd zo mogelijk rekening met de heraanleg van de Lozerlaan (project Zuidelijke Randweg).

Stel in het geval van sloop-nieuwbouw een materialenpaspoort op.

Thema Energie

Bouw gasloos en energieneutraal.

Per 1 januari 2012 moet alle nieuwbouw in Nederland Bijna-Energie-neutraal plaatsvinden. Dat betekent o.a. dat de bebouwing de helft van de benodigde energie zelf op moet wekken. Per 1 januari 2018 verdwijnt de plicht tot aanleg van een gasnet uit de Gaswet (NB. In dit gebied liggen veel oude gasleidingen die toe zijn aan vervanging). De gemeenteraad van Den Haag heeft bij de bespreking van de Agenda Ruimte voor de Stad ook een amendement 'gasloze nieuwbouw' aangenomen (RIS 295016).

Betrek de projectleider energietransitie bij keuze energievoorziening. Den Haag Zuidwest is één van vier pilot-gebieden waar nu reeds een energietransitieproject loopt. De directe omgeving biedt kansen. De oorspronkelijke bron van Aardwarmte Den Haag wordt weer actief.

Maak bij de oriëntatie van de gebouwen gebruik van de zon en;

- a. creëer energie-actieve zuid-wanden;
- b. neem zonwering mee in het ontwerp.

NB. Door hoogbouw is er relatief weinig dakoppervlak waar zonnepanelen geplaatst kunnen worden.

4. Voorkom schaduwwerking.

Schaduw beperkt o.a. de mogelijkheden voor opwekking zonne-energie.

Thema Klimaat, water en groen

Doe het flora- en fauna-onderzoek opnieuw inclusief vleermuizenonderzoek.

In 2015 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige beschermde flora en fauna. De geldigheidsduur van dat onderzoek (maximaal 3 jaar) is binnenkort verlopen. Start het onderzoek direct c.q. vooruitlopend op de totstandkoming van het Planuitwerkingskader. Dit kan in de vorm van een quickscan.

Uit de studie van 2015 is eveneens naar voren gekomen dat onderzoek naar de aanwezigheid van gebouw bewonende vleermuizen noodzakelijk is. Dit moet mee genomen worden in de quickscan. Het betreft een jaarrond onderzoek conform het vleermuisprotocol c.q. uitvoering door een erkende en ter zake deskundige op het gebied van vleermuizen zoals voorgeschreven door het Ministerie van Economische Zaken. Het plangebied ligt in een belangrijke vlieg-/foerageerroute voor vleermuizen: een lang-gerekte groenzone langs de Lozerlaan en tevens Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur. Het is een kansrijk gebied. Indien er vleermuizen aanwezig zijn, moet een ontheffing aangevraagd worden bij het bevoegd gezag c.q. de Omgevingsdienst Haaglanden.

Bouw natuur inclusief

Natuur inclusief bouwen betekent in dit geval in het bijzonder 'vleermuisvriendelijk', door bijvoorbeeld spouwmuur geschikt te maken voor vleermuizen. Met de drie grote woningcorporaties van Den Haag (inclusief Arcade uit het Westland en DUWO) is een overeenkomst gesloten om conform de door de gemeenteraad aangenomen motie (RIS 288182) voortaan natuur inclusief te bouwen/renoveren/slopen. Stebru is inmiddels bekend met de mogelijkheden vanwege de herontwikkeling van het Westhovenplein (contactpersoon Dirk van der Burg).

Houd rekening met de nabije Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur.

Het gebied ligt in de nabijheid van de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur. Houdt hier in de planvorming rekening mee:

- a. Haal het groen van de ecologische hoofdstructuur naar binnen.
- b. Kies voor inheemse soorten.
- c. Vergroen het gebied, maak gebruik van potenties voor waterberging en beperk verharding (zo min mogelijk verharding).
- d. Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte rekening met mogelijkheden voor waterinfiltratie (groene daken, waterdoorlatende verharding, waterpartijen e.d.).
- e. De aanwezigheid van groen en water is ook goed voor verkoeling c.q. beperking van hitte-stress.

Thema Mobiliteit

- Bedenk een toekomstgericht mobiliteitsconcept. In zo'n concept wordt rekening gehouden met het afnemende auto-bezit en de elektrificatie van de auto. Een autodeelsysteem is een alternatief.
- Houd in het ontwerp rekening met de elektrificatie van het vervoer (fiets en auto).
- Breng voldoende oplaadpunten aan.
- Houd bij het ontwerp van de parkeervoorziening rekening met een afnemende behoefte aan parkeerplaatsen.
- Ontwerp de parkeer voorziening zo flexibel dat hergebruik voor een andere functie mogelijk is.

C. BIJLAGE COMMUNICATIEPLAN

Bij het uitwerken en realiseren van bouwinitiatieven is goede communicatie met de omgeving erg belangrijk. Dit document geeft aan waar u allemaal bij stil moet staan om die communicatie goed vorm te geven. Hebt u plannen voor het uitwerken van een bouwinitiatief dan ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie met omwonenden en belanghebbenden en de gevolgen daarvan bij u als de particuliere initiatiefnemer. Het is van belang dat de communicatie met belanghebbenden goed gebeurt. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: "Beter een goede buur, dan een verre vriend". Een open en transparante communicatie met de omgeving vergroot de kans op een breder draagvlak voor uw plan. Wanneer u het niet of niet goed doet is er een grote kans dat u overvallen wordt door de reactie van de omgeving en ontstaat er weerstand tegen het initiatief. Het gaat erom dat u vertrouwen wint in de buurt. Dit document is geen blauwdruk, maar geeft aan bij welke zaken u als initiatiefnemer stil moet staan om tot een goede communicatie aanpak te komen.

Start communicatie

Wanneer de gemeente uw initiatief kansrijk acht en u besluit uw plan verder uit te werken, is het moment aangebroken om de communicatie met de omgeving en met de belanghebbenden op te starten. Om te inventariseren hoe de omgeving op uw initiatief reageert en te peilen of er draagvlak is, is het van belang om (direct) belanghebbenden in een vroegtijdig stadium te informeren. Omdat uw initiatief nog (lang) niet is uitgewerkt, is de informatieverstrekking natuurlijk nog onvolledig. Wel is het mogelijk om eventuele weerstand tegen of verbeterpunten voor uw initiatief in een vroeg stadium te traceren. Verder is het van groot belang goed op de hoogte te zijn van de voorgeschiedenis van de omgeving: wat heeft er gespeeld en wat speelt er momenteel. Hoe kijkt de buurt aan tegen veranderingen in de wijk. Bespreek deze punten ook met uw contactpersoon bij de gemeente. En voorkom misverstanden

door helder en open te communiceren en duidelijkheid te verschaffen. Het is noodzakelijk inzicht te krijgen welke belangengroepen/verenigingen en -organisaties er zijn. Wie zijn de hoofdrolspelers in de wijk. Breng daarom in kaart wie de belanghebbenden zijn zoals de wijkvereniging, bewoners, ondernemers etc. En bepaal welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van winkeliers of bedrijven. Het stadsdeel kan u hierbij helpen. U kunt hierover contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente. Benader het bestuur van de wijk- of bewonersvereniging, wijkberaad en/of de directe bureaus om het initiatief toe te lichten. Zij zijn dan niet verrast wanneer de informatie over de plannen hen via een ander kanaal bereikt. Al snel zal duidelijk worden hoe uw initiatief 'landt' in de wijk.

Gevoeligheden

Een initiatief kan ook weerstanden oproepen. Breng de gevoeligheden zo duidelijk mogelijk in kaart. En bedenk of communicatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Indien de weerstand tegen het plan groot is, koppel dit dan terug met uw contactpersoon bij de gemeente. Bepaal vervolgens de inzet van communicatiemiddelen. Afhankelijk van de impact van het plan en de belangen die er spelen, is in het ene geval een informatieve brief voldoende, in het andere geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten een gepast middel. Bedenk bij de organisatie van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is.

Participatie

Omdat uw initiatief zich nog in de uitwerkfase bevindt en het plan binnen de randvoorwaarden van de gemeente nog diverse kanten op kan, kunt u er voor kiezen de omgeving bij de verdere planvorming te betrekken. Bepaal in deze fase of en zo ja, hoe u belanghebbenden (wijkvereniging of -organisaties) wilt laten participeren bij de uitwerking van het plan. Ideeën en voorstellen van belanghebbenden kunnen het draagvlak voor een plan vergroten, knelpunten oplossen en zelfs een plan verbeteren. Ga dus goed na of er ruimte is voor participatie en wees duidelijk over hoe groot die ruimte is. Hier valt veel winst te behalen. Denk ook na of het mogelijk is om met verschillende alternatieven te werken, waarbij de keuze voor één van de alternatieven bij de belanghebbenden ligt. Dit vergroot het draagvlak voor het gekozen alternatief.

Start Bouw

Gedurende de bouw informeert u de omgeving regelmatig over de voortgang van het project. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bewonersbrief, een Nieuwsbrief of een informatiebijeenkomst voor de bewoners. Los klachten en vragen tijdens de bouw zo spoedig mogelijk op. Stel hiervoor een klachtennummer beschikbaar en stel een aanspreekpunt voor de wijk aan. Overweeg de mogelijkheid van installatie van een bouwbegeleidingsgroep ofwel 'burenoverleg' om met regelmaat de voortgang van de bouw te bespreken.

Samengevat de stappen in de communicatie aanpak

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project? Op www.denhaag.nl vindt u per stadsdeel een overzicht van organisaties in de wijken. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.
- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn. Dit kunnen toekomstige burens, de wijkvereniging of de ondernemersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties van de wijk.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen. Bespreek uw bevindingen met uw contactpersoon bij de gemeente.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project? Is er ruimte voor participatie? Kan men kiezen uit verschillende alternatieven? Vormen van participatie kunt u nalezen in de participatieverordening van de gemeente. U kunt deze verordening vinden op www.denhaag.nl via de zoekterm 'participatieverordening'.
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van het project en de belangen die er spelen kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject gepaste middelen.
- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is. Bij 1 op 1 contact is meer tijd voor uitleg en individuele vragen. Bij plenaire sessies hebt u te maken met een groepsproces, waarbij niet altijd iedereen aan het woord komt. Zorg in ieder geval bij plenaire sessies voor een goed gekwalificeerde gespreksleider.
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.
- Neem bij vragen over het communicatietraject contact op met uw contactpersoon bij de gemeente.

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

September 2019