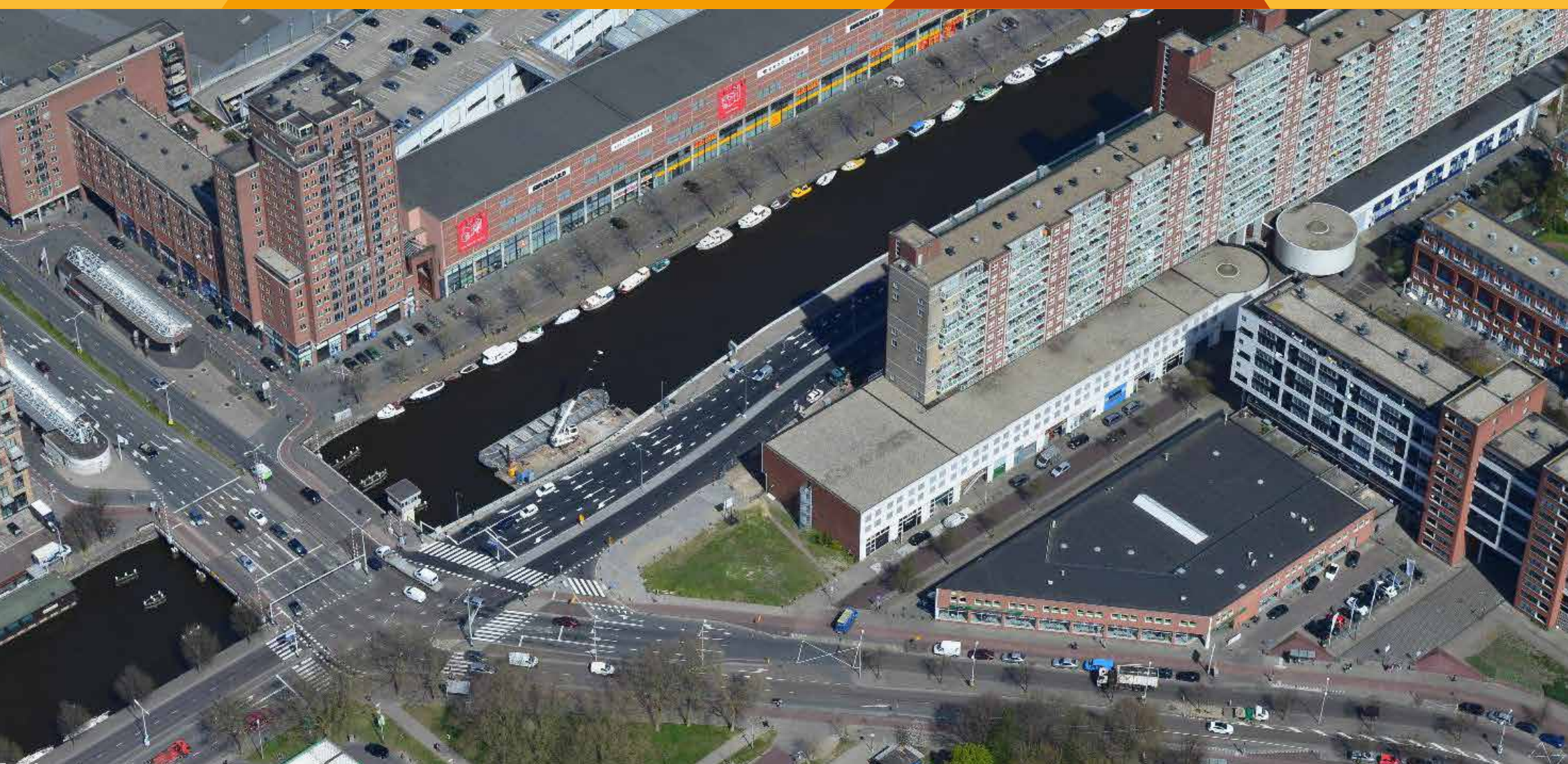


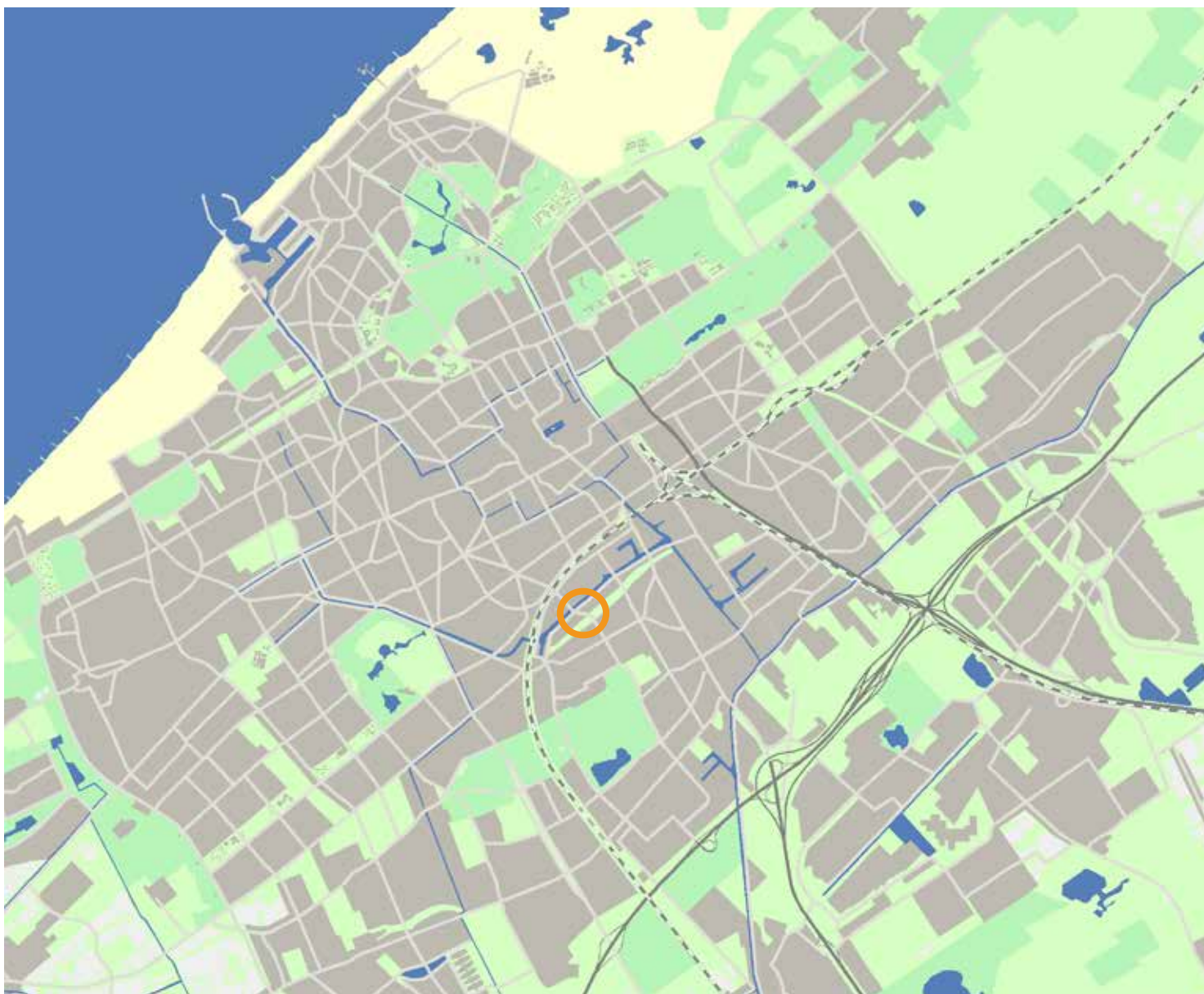


Den Haag

Planuitwerkingskader hoek Slachthuislaan - Neherkade

sept 2019



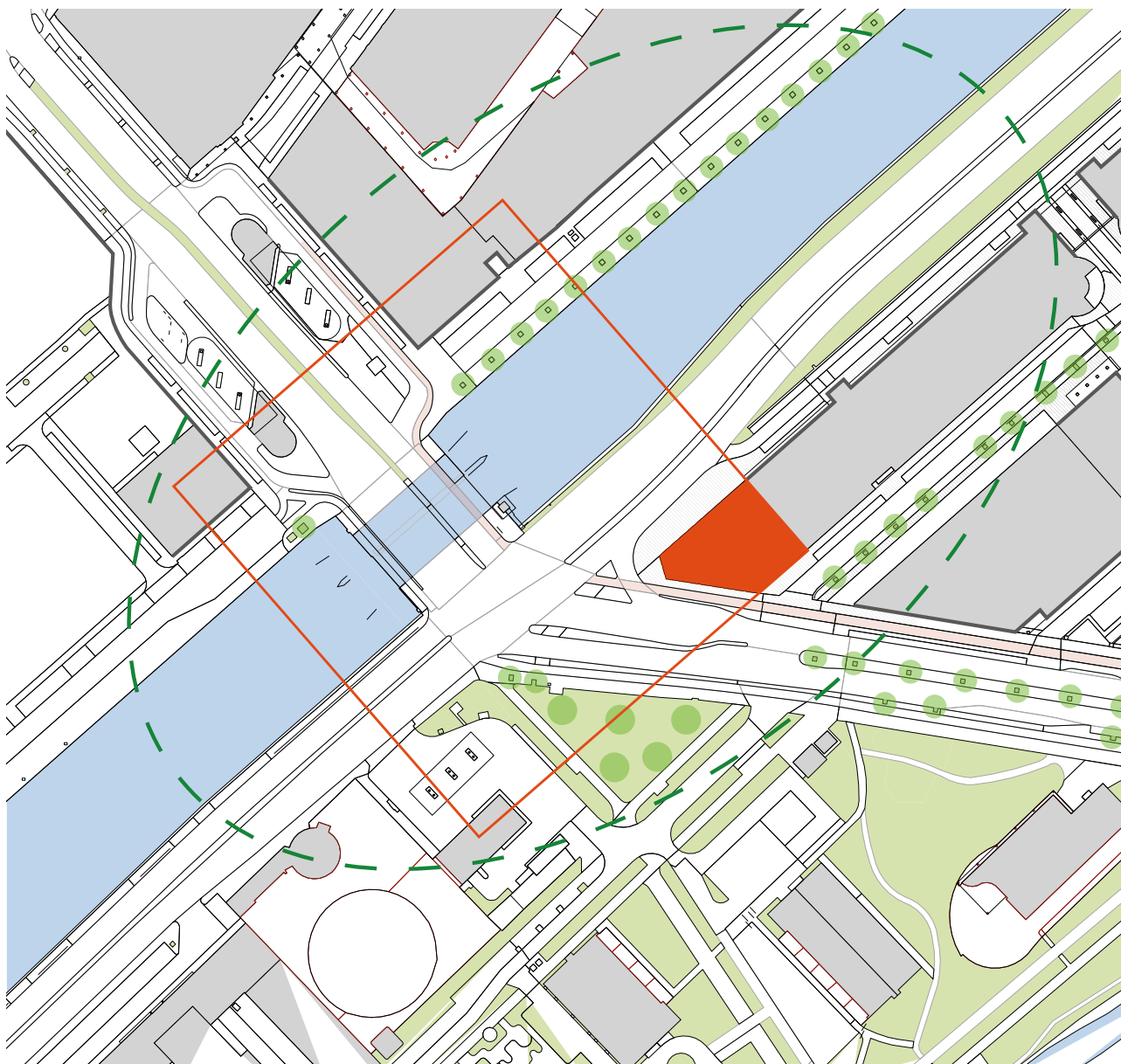


Projectgebied

Afbeelding 1: Ligging projectgebied in Den Haag

INHOUD

1. INLEIDING	5	6.4	Economie	
1.1	Aanleiding	6.5	Verkeer	25
1.2	Status en doel	6.6	Milieuaspecten	26
1.3	Opgave	6.7	Flora & Fauna	27
1.4	Projectomschrijving	6.8	Externe veiligheid	
1.5	Leeswijzer	6.9	Vigerend Juridisch kader	28
2. SAMEN DE STAD MAKEN	9	6.10	Welstand	
2.1	Proces van communicatie en aanpak	6.11	Wonen	
2.2	Betrokken stakeholders en standpunten	6.12	Bodem & Archeologie	29
3. LOCATIE	11	6.13	Afval	
3.1	Positie in de stad	7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN		31
3.2	Historie (ontwikkelingsgeschiedenis)	7.1	Financiering	
3.3	Actuele ontwikkelingen en kansen	7.2	Planning en fasering	
3.4	Aandachtspunten			
4. RUIMTELIJKE VISIE	15			
4.1	Verbijzonderen stadsentrees			
4.2	Benutten beschikbare ruimte			
4.3	Synergie tussen de functies			
5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN	17			
5.1	Functie en programma			
5.2	Bouwregels			
5.3	Logistiek en parkeren			
5.4	Buitenruimte			
5.5	Duurzaam			
5.6	Beeldkwaliteit			
6. SECTORALE KADERS	23			
6.1	Ruimte voor de stad			
6.2	Gebiedsagenda Laakhavens			
6.3	Stedenbouw & Planologie			



-  grens visiegebied
-  grens studiegebied
-  grens projectgebied

Afbeelding 2: begrenzing visiegebied, studiegebied en projectgebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek Slachthuislaan – Neherkade - Tak van Poortvlietstraat is het laatste, nog onbebouwde en braakliggende, kavel van het voormalige slachthuisterrein gelegen. Het kavel maakte oorspronkelijk onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan Slachthuisterrein. Dit plan is in de jaren '90 grotendeels gerealiseerd maar de koppen aan de Neherkade bleven daarbij nog onbebouwd o.a. omdat er op onderhavige kavel A nog een politiebureau gevestigd was. Hiervoor is in 1999 een competitie voor bedrijfsbebouwing in 2/3 lagen uitgeschreven. Dit heeft nooit tot een haalbaar plan geleid.

Vanaf 2004 is onderzocht of een initiatief van bedrijfsruimte met daarboven studentenhuysvesting haalbaar was. Het schrappen van de woonbestemming uit het bestemmingsplan als gevolg van de externe veiligheid (LPG verkoop) door de Raad van State betekende in 2010 het einde van dit initiatief. Vervolgens is het weer als bedrijfskavel in het kader van “ik bouw in Den Haag” in de etalage gezet. Na een tweetal niet haalbaar gebleken initiatieven is in 2014 medewerking verleend aan een initiatief van Topdeck Storage voor de realisatie van een autowasstraat en bedrijfsruimte (bouwhoogte 12 m.). T.b.v. dit plan is de grond ook in erfpacht uitgegeven en is de betreffende functie opgenomen in het bestemmingsplan Laakhavens (2015). De bouw van deze bedrijfsfunctie is echter nooit gerealiseerd.

MS Vastgoed, een Haagse belegger die voor eigen beheer ontwikkeld heeft de grond aangekocht en is voornemens hier een woontoren van 70 meter te realiseren. Ontwikkelaar MS Vastgoed heeft daarnaast met de eigenaar van het tankstation overeenstemming bereikt over het staken van de LPG verkoop.

Het voorgestelde bouwvolume en de woonfunctie passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Laakhavens, maar de gemeente is in beginsel bereid om haar medewerking te verlenen aan het aanpassen van de bestemming. De transformatie voorziet in de Haagse woningbouwopgave en sluit aan op de ambitie om Laakhavens te ontwikkelen tot een centrummilieu.

1.2 Status en doel

In dit planuitwerkingskader (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 de vaststelling is het document 24 maanden geldig. De inhoud is ambtelijk afgestemd met de verschillende vakdisciplines.

Het doel van dit PUK is driedelig:

- Het biedt een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de ontwikkelrichting van de Neherkade in de totaal context van Laakhavens;
- Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen binnen het projectgebied;
- Het functioneert als ruimtelijke onderbouwing voor een nog te volgen WABO-procedure of een bestemmingsplan wijziging.

Daarnaast wordt in het PUK aangegeven welke ingrepen nodig zijn in de omgeving van het projectgebied. Het initiatiefplan, op basis waarvan dit PUK is opgesteld, is globaal van opzet, waardoor een aantal onderzoeken nog moet worden uitgevoerd of bij verdere uitwerking om een verdiepingsslag vragen. Mogelijk leidt dit tot ruimtelijke of programmatische wijzigingen in het bouwplan.

1.3 Opgave

De Agenda Ruimte voor de Stad (sept. 2016), geeft aan dat locaties in de omgeving van voorzieningen en OV-knooppunten mogen worden geïntensiveerd. Deze intensivering biedt draagvlak voor het behouden van bestaande functies en is een voorwaarde voor stedelijke systemen van openbaar vervoer. Bij deze intensivering is sprake van het realiseren van duurzame gebouwen en dient de vormgeving aan te sluiten op de randvoorwaarden uit de Nota Haagse hoogbouw Eyeline & Skyline. Uitzondering op voorgaande zijn de ambities uit de hoogbouwnota voor wat betreft de BREEAM-NL en GPR Gebouw normen welke hoger zijn dan het geldende Bouwbesluit en wet- en regelgeving.



Bovenstaande illustratie (Geurst & Schulze architecten. 05.10.2017) laat zien hoe dit gebied zich heeft ontwikkeld

1.4 Projectomschrijving

Programma binnen projectgebied

In het ingediende planinitiatief is voorzien in een slanke woontoren met een bouwhoogte van 70 meter. Het betreft hier een hoogbouwobject op een kleinschalig kavel. Het programma is gericht op starters waarbij sprake is van een diversiteit aan type woningen (studio's, 2 kamer- en 3 kamer woningen variërend tussen de 35m² en 100m² GO). In totaal kunnen er op deze locatie ruim 200 woningen worden toegevoegd. In de plint dient ruimte gemaakt te worden voor een commerciële ruimte. Aandachtspunt op dit kleine kavel is de vormgeving van de overgang bouwmassa naar de aangrenzende (beperkte) openbare ruimte. Er dient bij de bouwmassa sprake te zijn van een heldere oriëntatie naar het straatbeeld en een logische positionering van entrees/toegangen.

Ontwikkeling in de bredere context

De omgeving van het Station Hollands Spoor en Laakhavens ondergaat grote veranderingen. Alle ontwikkelingen rondom station Hollands Spoor en in Laakhavens worden ingezet om het gebied te transformeren tot een gebied met alle kwaliteiten van een centrum stedelijk gebied. Een gebied dat aantrekkelijk is als verblijfsgebied en voorzien van ontmoetingsplekken, waarin een hoge stedelijke dichtheid gecombineerd is met een gemengd programma.

De gebiedsagenda voor HS College Campus is 18 december 2018 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (RIS 301328). De gebiedsagenda geeft de samenhangende aanpak van het gebied weer, waarbij het publieke domein het vertrekpunt vormt.

Het projectgebied van het initiatief betreft de hoek van de Slachthuislaan – Neherkade - Tak van Poortvlietstraat. Dit is tevens het gebied waarvoor de randvoorwaarden in het PUK worden vastgelegd. Het projectgebied maakt (beperkt) onderdeel uit van het reeds gerealiseerde stedenbouwkundig plan van Rossi voor het Slachthuisterrein en wordt ingesloten door Neherkade, Slachthuislaan, Tak van Poortvlietstraat en Slachthuisstraat. Tevens gaat het door zijn ligging aan een stadsentree een ensemble vormen met de reeds gerealiseerde (hoogbouw)initiatieven aan de overzijde van de Laakhavens.

Het initiatief vormt aanleiding om de overige stadsentrees aan de Neherkade in elkaars perspectief te zien.

1.5 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat zeven hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, de beschrijving van het planinitiatief, op het bestaande relevante beleid en de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren.
- Hoofdstuk 2 gaat in op de communicatie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op 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 hiervan.
- Hoofdstuk 6 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Hoofdstuk 7 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.



Impressie vanaf Calandkade (bron: Geurst & Schulze architecten)

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 de initiatiefnemer op te stellen communicatieplan, wat ter beoordeling aan de gemeente Den Haag wordt voorgelegd. Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen bij de 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 planuitwerkingskader toegevoegd. Neem bij vragen over het communicatietraject contact op met uw contactpersoon bij de gemeente.

Samengevat de 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 inloopbijeenkomst 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 vijftal stakeholders betrokken bij deze ontwikkeling, namelijk:

- Ontwikkelaar MS Vastgoed, de huidige eigenaar van het kavel. MS Vastgoed is voornemens het kavel te ontwikkelen.
- Pompstation, Haan Neherkade. De huidige eigenaar van het tegenoverliggende LPG installatie. Tussen eigenaren ontwikkelkavel en pompstation zijn afspraken gemaakt om ontwikkeling mogelijk te maken.
- Eigenaar Lamel. De ontwikkelaar MS Vastgoed heeft een contract afgesloten met eigenaar van naburige Lamel om leegstaande parkeerplaatsen te benutten.
- Omwonenden. Het betreft hier met name bewoners van de Lamel, gelegen tussen Neherkade en Tak van Poortvlietstraat. Zij worden geïnformeerd over het plan.
- Omliggende bedrijven. Zij worden geïnformeerd over het plan.

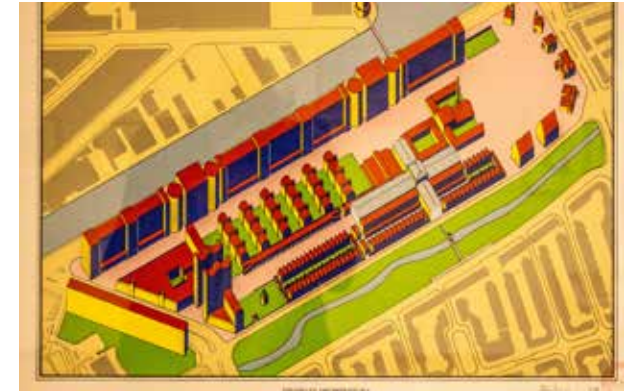
Op 27 juni 2018 is een inloopavond georganiseerd om het plan te presenteren. Hiervoor was echter minimale interesse vanuit de omgeving.



1934 Aanleg insteekhaven



1997 Insteekhaven gedempt en stadsontwikkeing



Stedenbouwkundigplan Slachthuissterrein ('88-'98 - Rossi)



Watergerelateerde bedrijvigheid



Steeds meer woningen in Laakhavens



Voetgangerszone op Slachthuissterrein

Transformatie van industrieel- en watergerelateerd werkgebied naar een meer gemengd woonwerkgebied.

3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

De planlocatie betreft een centrale en goed bereikbare locatie in de stad: aan de binnenring van Den Haag (Neherkade) en in de nabijheid van OV knooppunt station Hollands Spoor en het voorzieningenniveau van Laakhavens, Laakkwartier, Rijswijk en binnenstad. Laakhaven Centraal is in de Agenda Ruimte voor de Stad aangewezen als gebied met kansen voor stedelijke intensivering omdat het grenst aan het CID en het station Den Haag Holland Spoor. Er wordt in dit gebied ruimte geboden aan de groei van het aantal inwoners in de stad door compacter te bouwen en hogere bebouwing mogelijk te maken. Vooral door de nabijheid van de Haagse Hogeschool biedt dit gebied bij uitstek een kans voor studentenwoningen of starters. De zone langs het water is in de nota Haagse Hoogbouw. Eycline & Skyline benoemd als locatie voor hoogbouw omdat het brede profiel van de Neherkade - Laakhaven - Verheeskade hier voldoende ruimte voor biedt.

De planlocatie betreft een kleinschalig hoekkavel begrenst door de Slachthuislaan – Neherkade - Tak van Poortvlietstraat. De Neherkade is een belangrijke doorstroomweg (binnenring) in Den Haag en vormt, samen met de Trekvluit, de fysieke begrenzing tussen Laakkwartier (West) en Laakhavens. Samen met het Calandplein/Calandstraat en in het verlengde van de Genestetlaan is de Slachthuislaan een belangrijke toegangsweg tot het centrum van Den Haag. De Tak van Poortvliet vormt de belangrijkste ontsluitingsweg voor de functies op het voormalige Slachthuisterrein. Met deze drie ontsluitingen is het kavel omgeven door met name (drukke) verkeersfuncties en zijn de verblijfskwaliteiten van de aangrenzende openbare ruimte beperkt.

3.2 Historie (ontwikkelingsgeschiedenis)

Laakhavens is van oorsprong een industrieel geënt bedrijventerrein met grootschalige vestigingen die tijdens de industriële revolutie aan het water bij de Laakhavens kwamen te staan.

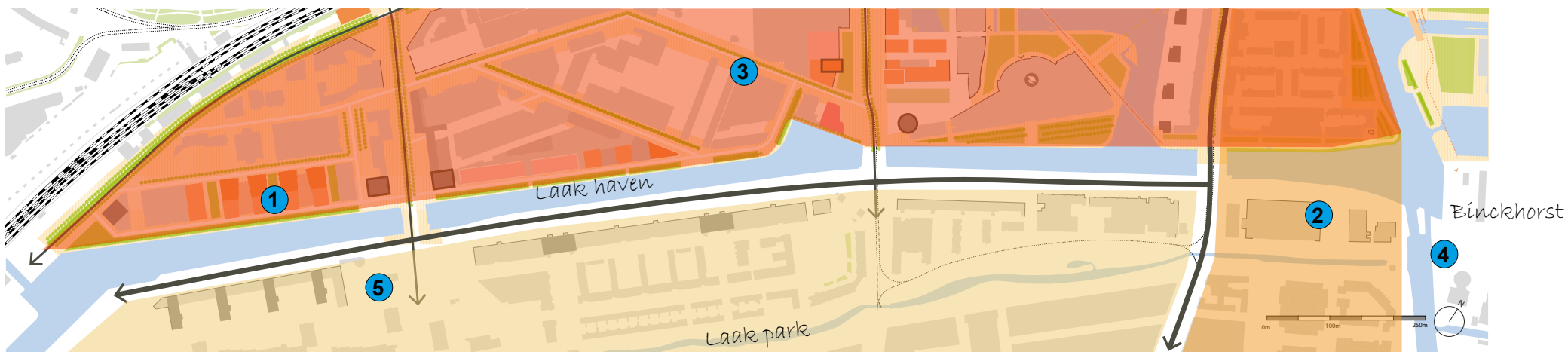
Inmiddels is de stadsontwikkeling er in volle gang is het gebied getransformeerd naar een meer gemengd stedelijk gebied. Zo ook het voormalig Openbaar Gemeentelijk Slachthuis, een complex van 7 hectare aan de Neherkade. In 1988 heeft Aldo Rossi een stedenbouwkundig schetsontwerp gemaakt voor het Slachthuisterrein, bestaande uit woningen, zowel in hoog- als in laagbouw, bedrijven en andere functies. Het ontwerp voor de herinrichting van het Slachthuisterrein bestaat uit de handhaving van de bestaande stedenbouwkundige oost-west structuur en het gedeeltelijk handhaven en restaureren van waardevolle gebouwen, zoals de voormalige vleeshallen, het ketelhuis en een aantal villa's. In het ontwerp zijn diverse functies geïntegreerd, waaronder woningbouw, het stadsdeelkantoor Laak, diverse bedrijven, parkeergelegenheden, winkels en openbare voorzieningen.

Ruggengraat van het stedenbouwkundig plan vormt een oost-west georiënteerde voetgangerszone, die het Slachthuisplein aan de oostkant en een tien verdiepingen hoge woontoren aan de westzijde met elkaar verbindt. Het plan laat duidelijk de grootschalige hoogbouw langs het water zien, het gebouw beter bekend als De Lamel ligt direct aan het plangebied.

Met de komst van de Haagse Hogeschool in 2002, heeft het gebied een enorme transformatie ondergaan. Deze transformatie zorgt voor de groeiende vraag van studentenwoningen in deze omgeving. Met het oog op Agenda Ruimte voor de Stad (2016) waar Laakhaven is opgenomen als gebied voor ontwikkeling van nieuwe woonmilieus, en de sprong over het spoor, waarbij Laakhavens wordt getransformeerd tot centrum stedelijk gebied met een mix van

functies, is er ruimte voor herontwikkeling.

Conform de gebiedsagenda Holland Spoor / Laakhavens zal de toekomstige verdichting met name plaatsvinden langs de randen. Dit betekent dat er een hoogbouwcluster ontstaat in de zone tussen het spoor en de Waldorpstraat, met als letterlijk hoogtepunt hoogbouw rondom Station Hollands Spoor en 'Het Strijkijzer'. We zetten sterk in op de stedenbouwkundige samenhang en beeldkwaliteit op ensemble niveau. Om dit te bereiken zal een beeldkwaliteitplan worden gemaakt voor de hoogbouwclusters. Ook in de zone langs het Laakkanaal in het deelgebied Laakhaven Centraal vindt verdichting plaats en is er ruimte voor hoogbouw. Ook daar spelen beeldkwaliteit en stedenbouwkundige samenhang een belangrijke rol.



Actuele ontwikkelingen directe omgeving



Easamblemvorming bij Stadsentree (knooppunt)



Afmaken bouwblok en benutten restruimte



Functies in de plint aansluitend op woonmilieu

3.3 Actuele ontwikkelingen en kansen

Er spelen diverse ontwikkelingen in Laakhavens die een enorme impuls kunnen geven aan het gebied. Het gebied is voortdurend in beweging.

- 1 Ontwikkeling woonprogramma aan de Calandkade;
- 2 Reeds vergunde en lopende initiatieven aan Neherkade;
- 3 Gebiedsagenda Laakhavens;
- 4 Transformatie Binckhorst naar gemengd woonwerkgebied;
- 5 Sanering LPG pompstation.

Langs de Calandkade en het Calandplein gaat de herontwikkeling en verdichting samen met de verbetering van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Zo wordt de Calandkade opnieuw heringericht met meer groen en minder parkeren. Maar ook de hoogte accenten op het Calandplein geven aanleiding voor herontwikkeling van de overzijde van de Trekvliet. De torens kunnen samen een ensemble vormen waarbij de kruising van de Neherkade en Slachthuislaan een herkenbare stadsentree wordt en de impulsen van de transformatieopgave ook het gebaar maken richting Laak.

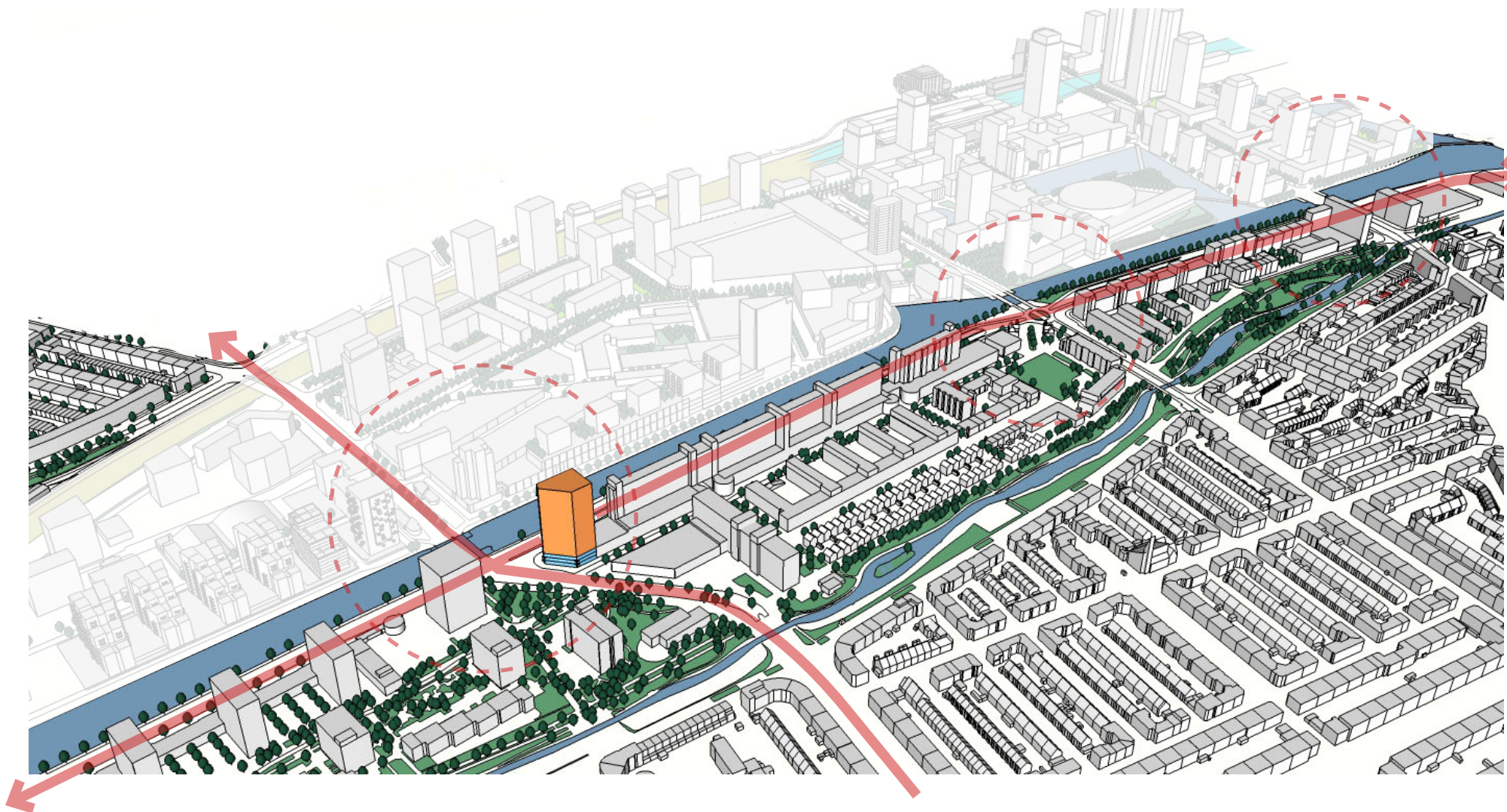
In de aangrenzende Lamel is een flink deel van de beschikbare parkeerplaatsen in de parkeervoorziening onbenut. De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners op de Slachthuislaan zouden in afstemming met de betreffende eigenaar een plek kunnen krijgen in deze onbenutte parkeervoorziening. Dit vergroot het potentieel om de plint op de planlocatie te vullen met andere functies dan parkeren en de uitstraling en leefbaarheid naar de omgeving toe te verbeteren dat dan er sprake is van dichte gevels.

Op woonmilieu aanvullende functies in de plint kunnen het eenzijdige en huidige programma in de nabij gelegen plinten doorbreken en meer gaan bijdragen aan de leefbaarheid van het gebied.

3.4 Aandachtspunten

De planlocatie betreft een klein kavel op een hoek van drukke infrastructuur en met een directe ligging tegen de bestaande bebouwing van de Lamel. Door zijn ligging is de ruimte voor optimalisatie van de openbare ruimte beperkt. Het gebied kent reeds een hoge parkeerdruk en de leefbaarheid van de anonieme openbare ruimte is matig te noemen. De betekenis van de functies in de plint en het goed positioneren van entrees zijn daarom essentieel voor deze planlocatie.

Door de beperkte ruimte in de omgeving is het geen vanzelfsprekendheid om de entree te formaliseren (bijvoorbeeld met een ruimte om bewoners/bezoekers af te zetten, pakketten te leveren, om het bezoekersparkeren op te lossen of om vuilcontainers buiten te plaatsen. Een integraal ontwerp van programma op de begane grond en de vormgeving van de aangrenzende openbare ruimte is vereist.



Locatie aan een kruising van hoofdstructuren (knooppunten tussen Laakhavens en Laakkwartier).



Stadsentree / Knooppunt

4. RUIMTELIJKE VISIE

De Laakhaven is in de Agenda Ruimte voor de Stad aangewezen als intensiveringsgebied met kansen voor verdichting. Het benutten van restruimtes aan de bestaande hoofdstructuren tussen Laakhavens en Laakkwartier kan de barrièrewerking van Laakhaven en Neherkade verminderen en de interactie tussen beide gebieden vergroten. Voor Laakhavens is inmiddels een gebiedsagenda opgesteld. Deze ligt nog ter vaststelling bij college (december 2018).

De leefbaarheid van de openbare ruimte kan worden versterkt door het activeren en openen van bestaande plinten en het toevoegen van functies welke meer aansluiten op het gewenste woonmilieu. Hierdoor ontstaat meer interactie op straatniveau en kan de anonimiteit van het gebied worden doorbroken.

De gehele zone tussen Laakpark en Neherkade/Laakhaven heeft baat bij een aantrekkelijk stedelijke zone door er bij transformatie of herontwikkeling in te zetten op:

- Vergroten van de diversiteit van woontypologieën (met name een betere spreiding van woninggroottes);
- Verkleinen van de huidige korrelgrootte;
- Openen en activeren van plinten met functies dat meer aansluit op het woonmilieu.

4.1 Verbijzonderen stadsentrees

De bestaande hoogbouw aan het Calandplein geldt als een herkenbaar stadsentree. Dit beeld wordt verder versterkt door op de kruising van hoofdstructuren (knooppunten) hoogbouwinitiatieven toe te staan. Hiermee ontstaat er ook een ruimtelijke relatie tussen beide oevers van de Laakhaven en gaan beide zijden van het water een relatie met elkaar aan. Met de transformatie van Laakhavens zal het huidige centrum van Den Haag straks tot aan het water van de Laakhavens reiken.

4.2 Benutten beschikbare ruimte

Op de kruising van de stedelijke hoofdstructuren Neherkade - Slachthuislaan is nog sprake van onbenutte restruimtes. Deze ruimtes zijn, vanwege de hoge verkeersintensiteiten, beperkt inzetbaar zijn als kwalitatief verblijfsgebied. Het benutten van deze ruimtes voor de verdichtingsopgave (knooppuntbenadering) heeft dan ook de ruimtelijke voorkeur boven het vormgeven van een plein of pocketpark.

4.3 Synergie tussen functies

De plint is onderdeel van de stedelijke laag en beslaat de eerste twee bouwlagen. Dit onderdeel van de stedelijke laag presenteert zich het meest naar passanten toe. De plint en daarbij passende functies waarborgen in zekere mate de interactie tussen de straat en het gebouw. Hier komt de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting.

Het is belangrijk dat de plint zo wordt ingericht en georganiseerd dat activiteiten in het gebouw een bijdrage leveren aan de levendigheid en interactie tussen binnen en buiten. Dit gedurende het grootste deel van de dag, ook 's avonds en in het weekend. Een plint is misschien maar 10% van het gebouw, maar bepaalt wel voor 90% de beleving. De functie in de plint dient bij te dragen aan het woonmilieu.



Ruimtelijke randvoorwaarden

5. UITWERKING / UITGANGSPUNTEN

5.1 Functie en programma

Voor de locatie aan de Slachthuislaan dient te worden voorzien in een gemengd woon-/werkprogramma met een mix aan woninggroottes. In de plint dient een functie bij te dragen aan het woonkarakter. We zien hierin kansen voor commerciële en/of maatschappelijke functies als dienstverlening (bijvoorbeeld kapper of wasserette), zorgfuncties (bijvoorbeeld apotheek of tandarts) of afhaalpunt voor post of buurthuis. Detailhandel, horeca en leisure zijn uitgesloten voor deze locatie.

5.2 Bouwregels

Het betreft een woontoren hoger dan 50m. Hiervoor gelden de uitgangspunten van de Haagse Hoogbouwvisie 'Eyeline en Skyline'. Belangrijkste kenmerken voor Haagse hoogbouw zijn:

- niet de hoogte maar de kwaliteit is bepalend: hoogbouw moet een hoge ruimtelijke én functionele kwaliteit tot stand brengen;
- maatwerk per gebied, passend bij omgeving en de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- herkenbare en samenhangende clusters van torens;
- menselijke maat: een aantrekkelijke stedelijke laag en levendige plint: de eyeline;
- elegante en slanke torens met een herkenbare beëindiging: 'een hoed, pet of kroon': de skyline;
- gebiedseigen architectuur;
- duurzaam en groen;
- een aantrekkelijke (groene) buitenruimte met ruimte voor sport, recreatie en ontmoeting.

Voor de woontoren aan de Slachthuislaan – Neherkade gelden de volgende regels:

Stedelijke laag (de eerste 25 m vanaf het maaiveld):

- de bouwhoogte varieert van minimaal 9 tot maximaal 25 meter hoog;
- de stedelijk laag heeft een gevel met veel details. De detaillering van de stedelijk laag is onderscheidend van die van de toren;
- volume opbouw is zodanig dat windhinder wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd.

Plint (de eerste twee bouwlagen):

- bouwhoogte van minimaal 4,5 tot maximaal 9 meter;
- rijke en zorgvuldige detaillering met een sterke verticaliteit, gebiedseigen materialen en architectuur; meer dan 30% is glas, het interieur is goed waarneembaar;
- voldoende ruimte om de overgang van binnen naar buiten goed en zorgvuldig vorm te geven, met elementen die het publieke functioneren bevorderen zoals veranda's, portico's, luifels, terrassen, verlichting;
- utilitaire functies moeten goed ingepast worden binnen de rooilijnen en zo min mogelijk aan de publieke zijdes van het gebouw;
- entrees naar parkeervoorzieningen oplossen binnen het bouwvolume en mogen niet domineren.
- de functies in de plint zijn openbaar toegankelijk, evenals de hoofdentree van de toren die onderdeel is van het openbare netwerk en een verblijfsfunctie heeft.

Toren:

Voor kleine kavels kunnen aanvullende specifieke eisen opgesteld, passend bij de maat en schaal van het bouwvlak en zijn omgeving:

- voor de categorie van torens tot 70 meter: de maximale diagonaal van de footprint van de toren is 45 meter.

Kroon

Den Haag is de stad van de hoeden en petten (en kroon door de koninklijke familie). Haagse hoogbouw kenmerkt zich onder andere door een bewust ontworpen bovenkant: een hoed, een pet of een kroon.

De kroon, de beëindiging van een toren, is vooral waarneembaar van een afstand en draagt bij aan de herkenbaarheid van het silhouet van de stad en de kwaliteit van de Haagse skyline. Haagse hoogbouw kenmerkt zich door een 'bekroning' van iedere toren, een verbijzondering die zich onderscheidt van het middendeel van de toren en zich uitstrekt over meerdere verdiepingen. Op deze manier ontstaat een ensemble van torens met ieder een eigen kroon. Dit ensemble draagt bij aan de identiteit van Den Haag.

De kroon is bestemd voor bijzondere functies waarbij de beëindiging zo is vormgegeven dat de technische zaken (zoals liftschachten, klimaatinstallaties en glazenwasinstallaties) aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur.



Voldoende en goed toegankelijke inpandige fietsenstalling



Gebruik maken van nabijgelegen parkeervoorziening



Functies in de plint welke bijdragen aan het woonmilieu zoals een buurthuis



Groen energiedak kan een bijdrage leveren aan de waterbergende functie van het dak

5.3 Logistiek en parkeren

De locatie ligt direct bij een belangrijke kruising op de Centrumring. Voorzieningen voor het voorrijden en laden en lossen door autoverkeer zijn niet mogelijk aan de zijde van de Neherkade en de Slachthuislaan omdat deze grote verkeershinder en onveiligheid met zich meebrengen. De in- en uitgangen voor de logistieke functies dienen dan ook via de Tak van Poorvlietstraat bereikbaar te zijn.

In het pand dient in pandig een voldoende grote en goed bruikbare stalling te zijn die voldoet aan de geldende normering voor de stallingsbehoefte. Daarbij dient er ook ruimte te zijn voor het stallen van afwijkende fietsen zoals bakfietsen en snorfietsen.

In het plan dient aan de parkeerbehoefte te worden voldaan op grond van de Nota Parkeernormen Den Haag. Op eigen terrein dient in pandig aan deze parkeerbehoefte te worden voldaan. Door uit te gaan van een in pandige parkeervoorziening kan de beschikbare ruimte optimaal worden gebruikt en kan de “parkeerhinder” voor de omgeving worden beperkt. De parkeeroplossing kan bestaan uit een parkeervoorziening als onderdeel van het plan of het kan zijn dat dat er gebruik wordt gemaakt van een parkeervoorziening in de directe omgeving, hetgeen met overeenkomsten wordt geborgd. Het parkeerbeleid biedt, mits onderbouwd door een initiatiefnemer, ruimte om het gebruik van een parkeeroplossing te optimaliseren (oa dubbelgebruik) of een lager parkeereis te bepalen.

Het programma bestaat uit ca. 220 appartementen en een mogelijke commerciële en/of maatschappelijke functie. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte circa 50-60 parkeerplaatsen. In het voorliggende plan is geen parkeergarage opgenomen. Derhalve moet de parkeerbehoefte van de bewoners worden opgevangen in de aangrenzende garage. Daarnaast moet deze

garage ook mogelijkheid bieden om te voorzien in het parkeren door het personeel van de commerciële functies.

Door de bewoners en werknemers in de garage te laten parkeren kan het parkeren op de openbare weg worden beperkt tot de bezoekers van de bewoners en van commerciële functies. Voor zover mogelijk, wordt wel aangemoedigd dat deze bezoekers ook in de garage kunnen parkeren. Bezoekers kunnen echter in de huidige situatie al op de openbare weg parkeren. Door het betaald parkeer-regime wordt effectief gestuurd op het gebruik van de plaatsen op de openbare weg. Ook krijgen bewoners en werknemers geen vergunning voor het parkeren op de openbare weg om het beoogde gebruik van deze plaatsen door bezoekers te kunnen waarborgen.

5.4 Buitenruimte

Het openbare gebied is een volwaardig en integraal ontworpen ruimte met kwaliteit, karakter en betekenis aansluitend bij de functies in de plint. De hoogte en massa van hoogbouw, de uitvoering van de gevel en de gelaagdheid van bouwmassa's heeft invloed op de kwaliteit van deze openbare ruimte en de beleving vanaf de straat.

Een hogere dichtheid als gevolg van hoogbouw heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg.

- in het ontwerp van de bebouwing zullen de effecten op de buitenruimte als gevolg van zon, schaduw, windhinder, geluid en luchtkwaliteit moeten worden meegenomen
- om de openbare ruimte zo min mogelijk te belasten worden geen utilitaire functies voor afval en stalling in de openbare ruimte toegestaan. Deze moeten worden ingepast binnen de architectuur van het gebouw;
- bevorderen van meer ‘publiek interieur’, semi-publieke ruimtes zoals atriëns, waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw.

5.5 Duurzaamheid

Duurzaam gebouw en gebied

Duurzaamheid is essentieel voor de leefbaarheid, de kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de stad. Den Haag zet in op energieneutrale gebouwen, het vergroenen van de stad, klimaatbestendig bouwen, het beperken van afvalstromen en op duurzame vormen van mobiliteit.

Initiatiefnemers hebben de maximale vrijheid om te kiezen voor een bepaald duurzaam prestatieinstrument met bijbehorende ambitie. Daarbij kan een optimale mix van maatregelen op gebouw en gebiedsniveau worden toegepast. Duurzaam bouwen prestatieinstrumenten geven de opdrachtgever een stuur in handen om een combinatie van maatschappelijke ambities te realiseren. De markt kan maximale ontwerpvrijheid inzetten voor oplossingen.

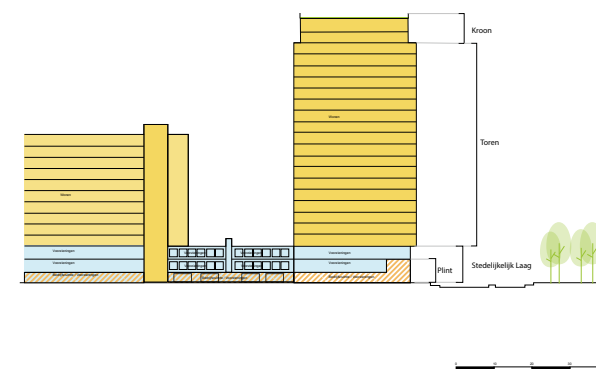
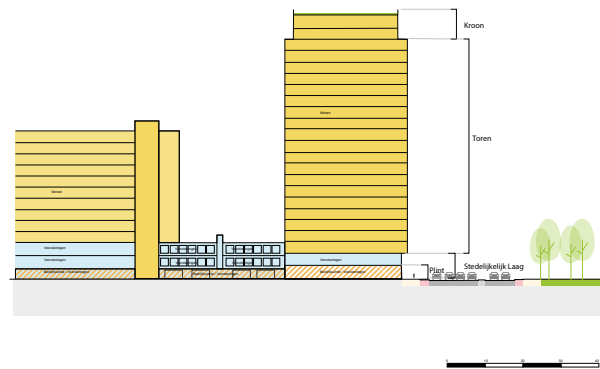
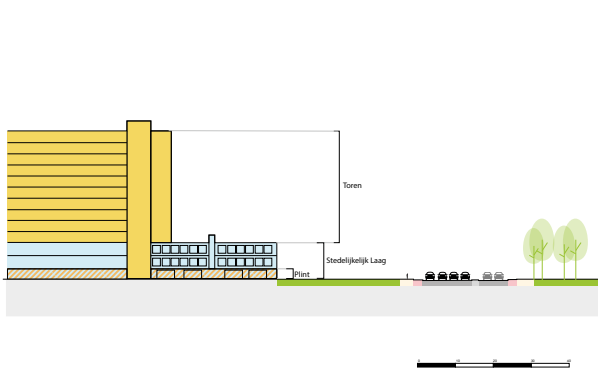
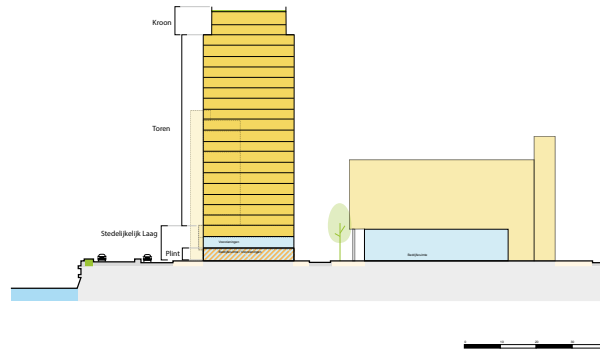
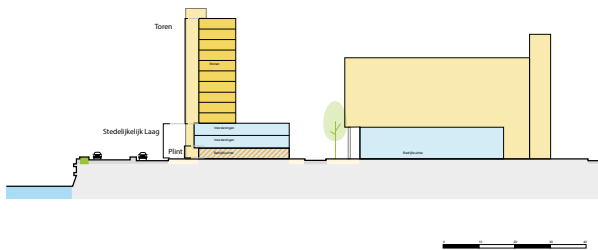
De volgende eisen zijn van toepassing op gebouw- en gebiedsniveau:

- GPR minimaal 8, ook voor het thema energie (ipv 9) óf
- BREEAM NL minimaal excellent (4 sterren) óf
- een ander vergelijkbaar gezaghebbend duurzaam bouwen prestatieinstrument.

Overmaat in de plint en stedelijke laag inclusief flexibiliteit in functies. Ontwerp met Life Cycle Costs. Onderhoudsbesparingen stijgen met slimme ontwerpen. De materialenkennis die nodig is voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) in het Bouwbesluit biedt ook hiervoor nuttige informatie. Het gebouw is een grondstoffenbank.

Duurzame energievoorziening

Nieuwbouw heeft geen aardgas meer. Hoogbouw bevordert vanwege schaalvoordelen energieneutrale gebouwen. Nieuwbouw wordt ontworpen op lage temperatuurverwarming en –koeling. Gevels zijn transparant, zon-energieopwekkend, zonwerend en isolerend. Dan is de energievraag minimaal. Dit uitgangspunt minimaliseert de eigen duurzame energieopwek.



Huidige situatie

Voorgestelde situatie

Mogelijk alternatief voor programma plint

Het dakoppervlak is immers relatief klein.

Klimaatbestendig bouwen

Als gevolg van klimaatverandering neemt de kans op extremen in neerslag, hitte en droogte toe. Bij intensiever ruimtegebruik, zoals bij hoogbouw, nemen kwetsbaarheid en schade toe, tenzij klimaatadaptieve maatregelen worden toegepast. Nieuwe gebiedsontwikkeling dient daarom waterneutraal te worden aangelegd, zodat negatieve effecten op de waterhuishouding worden voorkomen of gecompenseerd. Het zogenaamde standstill beginsel.

Bij nieuwbouw stellen we de eis dat er 50 mm van een korte hevige bui van 70 mm in 1 uur op privaat terrein tijdelijk kan worden opgevangen:

- en dat na minimaal 24 en maximaal 48 uur een (groot deel) van de bergingscapaciteit weer beschikbaar is;
- in situaties waarin dit niet haalbaar is (onderbouwing vereist), kan deze eis worden afgekocht t.b.v. investeringen in bergingscapaciteit in de openbare ruimte (compensatie).

Daarbij gaan we uit van principes die volgordekelijk gebruikt moeten worden: Maak het groen, tenzij het functioneel niet kan en richt eerst op vasthouden van regenwater – dan bergen en gebruiken – als laatste pas afvoeren.

De kans op hittestress neemt toe. Gebruik daarom de volgende principes:

- Zorg voor verkoeling door groen/water.
- Maak bereikbare, schaduwrijke plekken.
- Voorkom warmteaccumulatie.
- Voorkom dat koelsystemen de (verblijfs)ruimte in directe omgeving opwarmt.

Vergroening en Natuur Inclusief Bouwen

Het behoud en ontwikkelen van groen is van belang voor een gezonde, leefbare en biodiverse stad. In dichtbebouwde gebieden is de behoefte aan groen leefruimte groot. Hoogbouw biedt kansen om aantrekkelijke buitenruimte en groen toe te

voegen. De volgende regels zijn van toepassing:

- Minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimte zoals daktuinen, groen loggia's, buitenruimte met groenvoorziening. Daarvan moet 40% ingericht worden met groen dat bijdraagt aan biodiversiteit.
- Het puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen wordt toegepast, RIS 301953.

5.6 Beeldkwaliteit

De architectuur van nieuwe ontwikkelingen in Laakhaven Centraal geeft uitdrukking aan de binnenstedelijke campussfeer. De beleving op ooghoogte krijgt veel aandacht in de architectonische uitwerking. Een uitwerking met zorgvuldig ontworpen overgangen tussen straat en gebouw, herkenbare entrees, een rijke detaillering met duurzame materialen, bemiddeling tussen de grote schaal van de bouwblokken en de schaal van de voetganger.

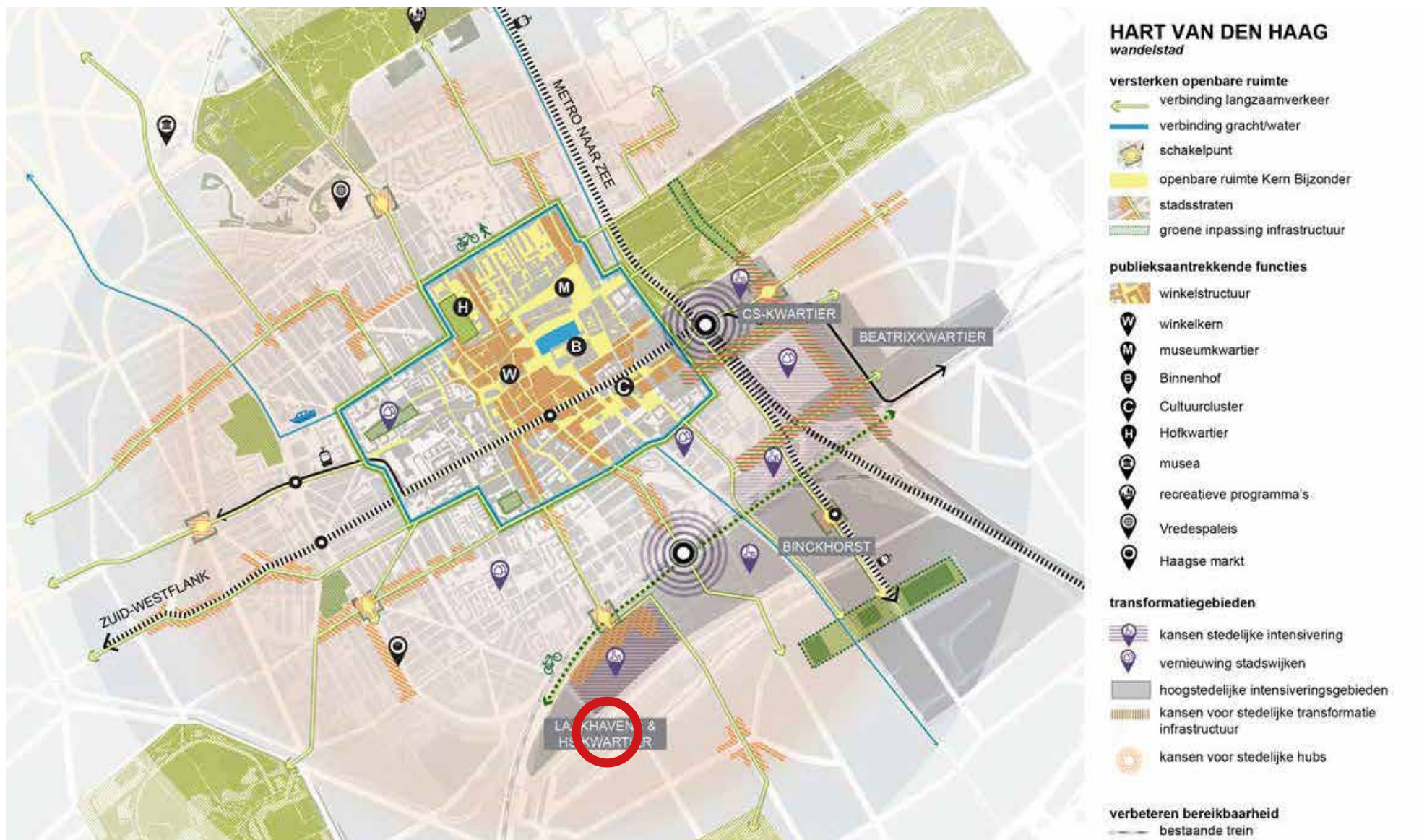
Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat de stedelijke laag in de basis uit steenachtige materialen, mogelijk in combinatie met andere materialen (glas, hout etc). Zo ontstaat een architectuurbeeld in samenhang met de bestaande Haagse Hogeschool en het Stationspostkantoorgebouw. Een samenhangend Laakhavens.



In de gevel geïntegreerde nestkasten



Omgeving Haagse Hogeschool



Bron: Agenda Ruimte voor de Stad

 situering projectgebied

6. SECTORALE KADERS

6.1 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.

Het belang van veel lopende projecten wordt met deze agenda benadrukt. Daarnaast zijn er een aantal grotere strategische ontwikkelingen geagendeerd in deze agenda. Voor een aantal 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 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 100.000 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 op goed bereikbare plekken en het functiewijzigen van leegstaande gebouwen naar andere functies waaronder woningen.

De hoofdopgaven die in de Agenda Ruimte voor de Stad benoemd worden zijn hieronder vertaald in opgaven die op Laakhaven Centraal en/of in het specifiek op de Neherkade van toepassing zijn:

Aandacht voor de buitenruimte

- Prioriteit geven aan fietsers en voetgangers;
- Goede verbindingen naar OV knooppunten;
- Openbare ruimte als ontmoetingsruimte maken met een mix van functies, zoals wonen, onderwijsfuncties en kleinschalige bedrijfs-/werkruimtes. Doordat de gehele kavel benut wordt voor de ontwikkeling van het gebouw zal openbare ruimte zeer beperkt kunnen worden aangelegd. Om deze reden wordt aandacht gevraagd voor ontmoetingsruimte in het gebouw afgestemd op de behoeftes op mogelijke collectieve voorzieningen van de doelgroep - starters en studenten;
- Publieke plinten en entrees aan de Neherkade en Slachthuislaan zorgen voor levendigheid. Ook dient aandacht te worden besteed aan de verblijfskwaliteit van de Tak van Poortvlietstraat en aan de breedtes en toegankelijkheid van de entree voor de fiets;
- Vergroenen van de openbare ruimte: meer verblijfsgroen en hoogwaardig groen. Hier geldt hetzelfde aandachtspunt als bij de aanleg van openbare ruimte. Door de beperkte ruimte voor vergroening van de openbare ruimte wordt aandacht gevraagd voor andere oplossingen zoals groene daken en/ of groene gevels. De verhouding tussen programma en kavelgrootte is uitdagend voor het gebruik en de impact op de openbare ruimte.

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 kans op wateroverlast en hittestress door klimaatverandering te verminderen.

Ruimte voor stedelijk wonen

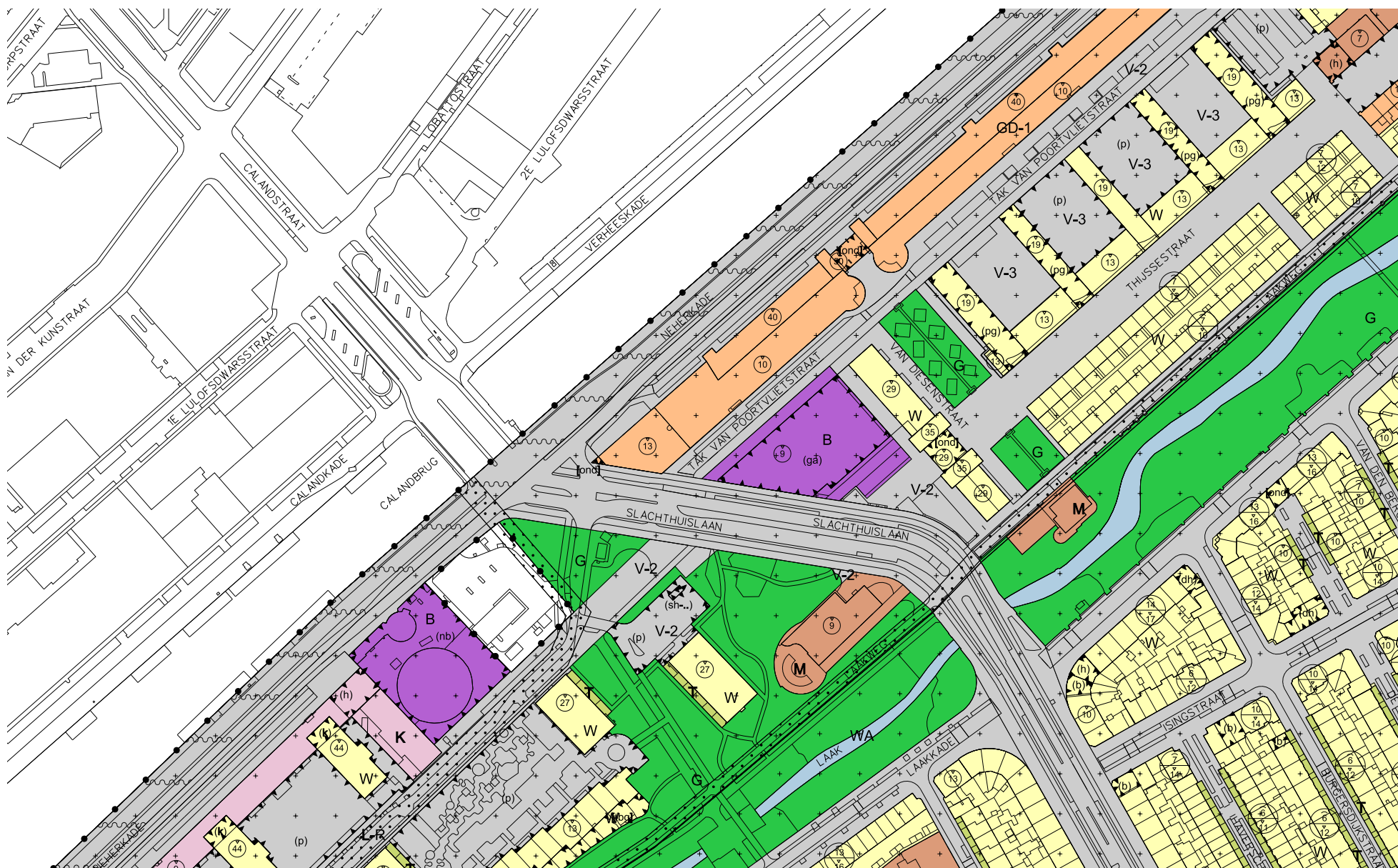
- Het beter benutten van leegstaande ruimten door het realiseren van nieuwe functies zoals wonen. De locatie ligt in het verlengde van de Lamel waar de kwaliteit van de woningen matig tot slecht is. Belangrijk is om een goede aansluiting te zoeken op de stedelijke laag van de Lamel waarbij aandacht dient te worden besteed aan zaken zoals daglicht en toegang tot de buitenruimte;
- Het toevoegen van nieuw bouwvolume passend in de ruimtelijke structuur van het gebied. De locatie ligt aan de doorstroomweg van de Neherkade en nabij LPG station aan de Neherkade 2980. Er dient aandacht te worden besteed aan de relatie met aangrenzende bebouwing, externe veiligheid door aanwezigheid van LPG station, luchtkwaliteit en geluidsbelasting van de Neherkade.

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: met name lopen, fietsen en OV. Het verdichten in de buurt van het station biedt dit kansen voor duurzame mobiliteit.



Bron: Vigerend bestemmingsplan

6.2 Gebiedsagenda Laakhavens

Het gehele Laakhavengebied is in de Woonvisie getypeerd als een centrumstedelijk milieu. De woonsfeer is te omschrijven als 'Metropolitaan wonen'. Wonen wordt een steeds belangrijkere functie in dit deel van de stad. In de gebiedsagenda zijn de knooppunten aan de Neherkade benoemd als potentiële verdichtingslocaties waarmee verbinding gemaakt kan worden tussen Laakhavens en Laakkwartier.

6.3 Stedenbouw & Planologie

Een dergelijk programma op een belangrijk kruispunt van een stedelijke inrikker (knooppunt) en de Neherkade is in principe een voorstelbaar idee. Stedenbouwkundig speelt echter het een en ander dat als aandachtspunten moeten worden meegenomen:

- Ensemblevorming met de reeds gerealiseerde bebouwing aan de overzijde van de Laakhavens;
- Vanuit het stadsdeel Laak is geopperd dat er in de Lamel misschien wel 'gaten' geslagen zouden moeten worden om de overdreven wandvorming open te breken, het opnieuw beednigen van de huidige wandvorming kan hierin een eerste stap zijn;
- Met de plannen voor de nabijgelegen Petroleumhaven, Hildebrandplein en Knoop Moerwijk wordt ook dit deel van de Neherkade opnieuw gepositioneerd in de stad.
- Onder de huidige condities (LPG-station) kan de beoogde toren er niet komen. Om de woontoren te realiseren dient de vergunning voor de LPG verkoop ingetrokken, en de activiteit gestaakt te worden.

6.4 Economie

Functiemengingsstrategie

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie 'Functiemengingstrategie' (Rv 88 - 2005; RIS127027) komt de functiemenging van praktijk- kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde. Menging kan plaatsvinden op het

niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk- en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf'. De woonfunctie en voorgestelde commerciële en/of maatschappelijke ruimte in de plint (250m² BVO) is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. We kunnen ons voorstellen dat commerciële en/of maatschappelijke functie zich in het gebouw kan vestigen en een bijdrage zal leveren aan het creëren van een levendige plint. Dit is in de lijn met de Nota Haagse Hoogbouw Eycline & Skyline en met de functiemengingsstrategie.

6.5 Verkeer

De verdichting in het stadsdeel Laak sluit prima aan bij de beleidsdoelstellingen vanuit verkeer om voetgangers-, fietsverkeer en openbaar vervoer te stimuleren. Een uitbreiding van functies (wonen, werken, detailhandel, etc.) vindt idealiter plaats waar dat leidt tot meer voetgangers, fietsers en OV-gebruikers. De locatie Slachthuislaan-Neherkade is een locatie waar dit goed mogelijk is. De ligging op loopafstand van station Hollands Spoor als één van de openbaar vervoerknopen, de aanwezige bushaltes en de bereikbaarheid direct vanaf de Centrumring maakt de locatie met alle modaliteiten goed bereikbaar.

6.5.1 Fiets- en voetgangersverkeer

Gelet op de verschillende voorzieningen in het stadsdeel Laak zijn veilige wandel- en fietsroutes van en naar de locatie van groot belang. De wandel- en fietsroutes ondersteunen de openbaar vervoersvoorzieningen. Het aantal fiets- en voetgangers in het Laakhavengebied is de laatste jaren sterk

toegenomen. Het hoge fietsgebruik is positief en prognoses laten nu al een verdere stijging zien. Deze levendigheid is goed voor het Laakhavengebied en zal bij nieuwbouw nog verder toenemen.

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Door het aanbieden van een fijnmazig netwerk van veilige fietsvoorzieningen van hoogwaardige kwaliteit wordt het gebruik van deze vervoerwijze gestimuleerd. Daarnaast is er aandacht voor het stallen van fietsen nabij functies.

De locatie Slachthuislaan-Neherkade sluit direct aan op het stelsel van hoofdfietsroutes in de stad met vrijliggende fietspaden en heeft via de sterfietsroute langs de Laak een hoogwaardige verbinding met een groot deel van de stad en de regio.

6.5.2 Autoverkeer

De gemeente concentreert het gemotoriseerde verkeer zoveel mogelijk op een stelsel van hoofdverkeerswegen met voldoende capaciteit. Hierdoor kan er een goede doorstroming en afwikkeling van het verkeer plaatsvinden en maakt de economische en ruimtelijke ontwikkeling, alsook duurzame groei van de stad mogelijk.

De locatie Slachthuislaan-Neherkadeligt direct aan de Centrumring. De Neherkade en de Calandstraat maken onderdeel van deze Centrumring. Om de doorstroming en capaciteit te vergroten op de CentrumRing zijn in de afgelopen jaren grootschalige verkeersmaatregelen gerealiseerd zoals de reconstructie van De Put (spooronderdoorgang tussen Vaillantlaan en Calandstraat) en de Neherkade. De Slachthuislaan functioneert voor de direct in de buurt gelegen functies.

6.5.3 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer speelt als drager van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de regio een belangrijke rol in het verkeer- en vervoersysteem. Een stelsel van verbindende en ontsluitende openbaar vervoerlijnen moet ervoor zorgen dat gebundelde vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, verplaatsingen van en naar het centrum met de hoofdstations en andere belangrijke attractiepunten op een goede aantrekkelijke en snelle manier worden bediend. De locatie Slachthuislaan-Neherkade ligt op loopafstand van station Hollands Spoor, één van de openbaar vervoerknopen in de stad.

6.5.4 Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat uit van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid voor de auto's van bewoners, werknemers en bezoekers. In het geval van bouwontwikkelingen is leidend dat het parkeren in beginsel op eigen terrein dient plaats te vinden om de ongewenste effecten van de geparkeerde auto op de omgeving van de bouwopgave tegen te gaan. Onder het begrip parkeerplaatsen op eigen terrein is het ook mogelijk dat de parkeerplaatsverplichting in de aanwezige garages wordt opgevangen, onder de voorwaarde dat een en ander qua capaciteit mogelijk is.

Er zijn openbare parkeergarages aanwezig nabij de locatie Slachthuislaan-Neherkade, o.a. de Megastores. Er zijn rondom de locatie op de openbare parkeerplaatsen op straat aanwezig. In het gehele gebied is er sprake van betaald parkeren op straat.

6.6 Milieuaspecten

6.6.1 Waterparagraaf

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur waarin voldoende ruimte is voor waterberging, een goede waterkwaliteit, robuuste waterkeringen en

waterzuivering. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstill beginsel). Het hoogheemraadschap toetst bouwinitiatieven en herinrichtingsplannen aan het nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland (2010 – 2015).

Doordat de bebouwing bij het initiatief ten aanzien van de huidige situatie zal toenemen is een watertoets voor deze locatie noodzakelijk.

Wateragenda Den Haag

De lange-termijn-doelstelling voor het Haagse waterbeleid luidt als volgt: "Het realiseren van een duurzaam, schoon, veilig en gezond watersysteem, dat bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige (leef)omgeving, waar bewoners, bedrijven en bezoekers van Den Haag op een bewuste manier mee omgaan". Belangrijk nieuw element in de Wateragenda is dat het zich behalve op de waterkwaliteit en waterveiligheid óók op ruimtelijke ontwikkelingen, economie, recreatie en cultuurhistorie richt.

Waterbergingsvisie Den Haag

Laakhaven is onderdeel van deelgebied 'Centrum. Centrum is onderdeel van het boezemgebied. Afgesproken is dat in bestaand stedelijk gebied in het Centrum geen extra waterberging hoeft te worden gerealiseerd.

Gemeentelijk Rioleringsplan Den Haag 2016 – 2020

Duurzaamheid staat centraal in het denken en doen van de gemeente Den Haag. Werken aan duurzaamheid betekent voor riolering dat meer rekening gehouden dient te worden met:

- het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron,
- meer oog te hebben voor hergebruik,
- het terugdringen van energiegebruik,
- het voorkomen dat schoon water vuil wordt.

Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke

stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. Duurzaam denken en doen komt zo terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt, dat water wordt vastgehouden op de plaats waar het valt en waarmee gemalen en zuiveringsinstallaties niet onnodig worden belast met het verwerken van schoon hemelwater. Een ander voorbeeld is het meer toepassen van minder milieubelastende materialen bij de huisaansluit-leidingen en de hoofdriolering.

6.6.2 Bezonning en windklimaat

Bezonning

Voor het initiatief dient een bezonningsonderzoek te worden verricht om te kunnen beoordelen wat de invloed is van de realisatie van de bebouwing op de bezonning van omliggende bebouwing. Daarnaast moet de te verwachten bezonningsduur ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied worden bepaald. De bezonning dient te voldoen aan de Haagse Bezonningsnorm.

Afhankelijk van de te doorlopen procedure moet het definitieve bouwplan bij het opstellen van het bestemmingsplan/aanvraag omgevingsvergunning worden onderbouwd met een onderzoek, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de Haagse normen.

Windklimaat

Voor het initiatief is een windonderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat de kwaliteit van het windklimaat voldoende wordt gewaarborgd en voldoet aan de Haagse normen. Onderzoek door Wolf + Dikken toont aan dat object voldoet.

6.6.3 Lucht- en geluidskwaliteit

Luchtkwaliteit

Op de concentratie verontreinigende stoffen in de lucht is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Op grond van deze wet gelden verschillende wettelijke grenswaarden, waaraan de concentratie van verschillende verontreinigende stoffen – waaronder stikstofdioxide en fijnstof – moet voldoen. Ten behoeve van het bestemmingsplan Neherkade is onderzoek gedaan naar de concentratie verontreinigende stoffen na realisatie van de ondertunneling van de Neherkade en na in gebruik name van de Rotterdamse baan. Uit deze onderzoeken kan worden afgeleid dat ter hoogte van de toren de wettelijke grenswaarde voor de maatgevende concentraties stikstofdioxide en fijn stof (jaargemiddeld) lager zal liggen dan 40 g/m³. Daarmee ligt deze concentratie lager dan voor een woonlocatie op grond van de Wet milieubeheer toelaatbaar wordt geacht.

De locatie licht nabij drukke wegen en een tunneluitmonding.

Geluid

De beoogde ontwikkellocatie wordt omlijst door verschillende wegen. Op deze wegen is hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder van toepassing, waardoor langs deze wegen een wettelijke geluidzone ligt. Deze zone strekt zich op grond van artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder uit tot ten hoogste 350 meter van de rand van de binnenstedelijke wegen. Op de geluidbelasting door het wegverkeer, ter hoogte van geluidgevoelige objecten binnen deze zone, zijn wettelijke grenswaarden van toepassing. Op de geluidbelasting door het wegverkeer – uitgedrukt in de geluidmaat L_{den} – is een voorkeursgrenswaarde van 48 dB van toepassing. Door het daarvoor bevoegde gezag kan, onder voorwaarden, ontheffing van deze voorkeursgrenswaarde worden verleend tot 63 dB. Deze voorwaarden zijn dat ten minste is nagegaan of de geluidbelasting niet door maatregelen tot onder de voorkeursgrenswaarde kan worden teruggebracht.

Bovendien heeft de gemeente Den Haag aanvullende

beleidsregels vastgesteld, waarmee bij het vaststellen van deze hogere grenswaarden rekening gehouden moet worden. De belangrijkste voorwaarde daarbij is dat sprake moet zijn van een geluidluwe gevel. Onder het begrip gevel wordt daarbij verstaan de scheidingsconstructie tussen een woonruimte en de buitenlucht. Initiatiefnemer zal door middel van geluidsonderzoek moeten aantonen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of aan de maximale ontheffingswaarde van 63dB.

6.7 Flora en Fauna

Het 'industriële' karakter van het Laakhavengebied heeft tot gevolg dat de hoeveelheid groen beperkt is.

De dichtstbijzijnde ecologische zone is de op korte afstand van het plangebied gelegen Laakzone, een groengebied langs de Laak, een oud veenrivierviertje midden in het dichtbebouwde Laakkwartier. Tegenwoordig vormt het water met de oevers, graslanden en bomen er langs een natuurlijke oase in de stad.

Het water van de Laakhaven zelf vormt overigens een belangrijk element van de Groene Hoofdstructuur. Het beleid is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Bovendien is het beleid voor het "water van belang voor de groenstructuur" het verbeteren van de natuurwaarde en de ruimtelijke en landschappelijke betekenis en het beschermen van muurvegetaties.

De oppervlakte van de kavel biedt weinig kans voor vergroening van de buitenruimte. Om die reden wordt aandacht gevraagd voor oplossingen zoals groene daken en/ of groene gevels. Bij een aanvraag omgevingsvergunning dient een quickscan flora en fauna te worden toegevoegd.

6.8 Externe veiligheid

Het projectgebied valt binnen de invloedssfeer van het LPG-station aan de Neherkade. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de exploitant van het LPG-tankstation aan

de Neherkade 2980 gesloten met betrekking tot het beëindigen van de opslag en verkoop van LPG ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan de overkant van de straat. In de brief van 22 augustus 2017 staat dat de omgevingsvergunning (milieu) voor het opslaan en afleveren van LPG zal worden ingetrokken zodra de omgevingsvergunning voor de bouw van de woontoren onherroepelijk is. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst. Bij de beoordeling van een bouwplan in strijd met regels ruimtelijke ordening wordt getoetst aan de dan geldende wettelijke regels. Op dat moment is het LPG-tankstation nog in werking (zowel feitelijk als juridisch). De beoogde nieuwbouw draagt zorg voor een forse toename van het groepsrisico dat momenteel al boven de oriëntatiewaarde ligt. Hoewel het gemeentelijk beleid hiervoor ruimte laat, is dit ongewenst (mede gelet op de hoogte van het gebouw). Daarnaast ligt de woontoren aan de ontheffingsroute en is er een verhoogd risico vanwege het transport van LPG over de weg.

Aan het initiatief kan alleen medewerking worden verleend als vóór het verlenen van de omgevingsvergunning voor de woontoren, de omgevingsvergunning voor de opslag en verkoop van LPG, aan de Neherkade 2980, wordt ingetrokken.

Er zullen ook stappen moeten worden ondernomen om het vigerende bestemmingsplan te wijzigen zodat de vestiging van een LPG-tankstation op de betreffende locatie onmogelijk wordt gemaakt. Een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een LPG-tankstation kan namelijk niet worden geweigerd aangezien alleen aan de veiligheidscontouren kan worden getoetst (en daar kan men aan voldoen). Er is geen sprake van handelen in strijd met de ruimtelijke ordening zolang het bestemmingsplan niet is gewijzigd. Toetsing aan de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations is dan ook niet aan de orde omdat dit alleen speelt bij het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten in de nabijheid van een bestaand LPG-tankstation. Zodra de omgevingsvergunning voor de woontoren is verleend is er sprake van een bestaande

situatie en geldt de circulaire niet. Er moet advies bij de Veiligheidsregio Haaglanden worden ingewonnen met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

6.9 Vigerend Juridisch kader

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan Laakhavens.

Het vigerende bestemmingsplan geeft voor deze locatie aan: Bestemming Bedrijf

- bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijven op bedrijventerreinen' als opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- bouwmarkten en tuincentra;
- opslag.

En ter plaatse van de aanduiding:

- 'gemengd' tevens voor opslag en showroom, met dien verstande dat een showroom alleen is toegestaan op de begane grondlaag;
- 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij ook de opslag en verkoop van lpg is toegestaan;
- 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen, waarbij de verkoop van lpg niet is toegestaan;
- 'opslag' tevens voor buitenopslag;
- 'parkeren' tevens voor ongebouwde parkeervoorzieningen;

Binnen de bestemming Bedrijf is de woonfunctie niet mogelijk. Hiervoor moet onderzoek gedaan worden of de locatie voldoet aan de milieutechnische eisen voor een woonlocatie. Ook moet de locatie voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Op basis van in het ingediende initiatiefplan wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

6.10 Welstand

Voor de ontwikkeling is een welstandstoets verplicht. De locatie ligt binnen het karaktergebied "bijzondere stedelijk gebieden" van de Welstandsnota. Gebieden die onder deze karakteristiek vallen hebben vaak een verkaveling en structuur die afwijkt van de omgeving en die het gebied zelf tot een duidelijk herkenbare eenheid maken. Gebouwen en complexen hebben een eigen expressie door een op zichzelf staand ontwerp en uitstraling.

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.

6.11 Wonen

Het woningbouwprogramma van het definitieve bouwplan moet voldoen aan het woonbeleid van de gemeente Den Haag. Woonagenda 2019 - 2023

Het Haagse Woonbeleid is vastgelegd in de Woonagenda 2019-2023 (www.denhaag.nl/woonagenda). Het woonprogramma van nieuwbouwontwikkelingen moet hier aan voldoen. Den Haag is een groeiende stad in een tijd waarin veranderingen steeds sneller gaan en die de maatschappelijke en economische verhoudingen blijvend veranderen. Het is een uitdaging om mensen, bedrijven en banen aan de stad te blijven binden. Om een fijne, leefbare en groene woonstad te blijven moeten we zorgen dat de sociaaleconomische verschillen niet te groot worden. De Woonagenda is ingedeeld in vier thema's die elk eisen en wensen bevatten met betrekking tot nieuwbouw.

Programma Slachthuislaan

De locatie ligt op de overgang van het centrumstedelijke milieu in Laakhaven en het levendig stedelijke woonmilieu in Laakkwartier. Het centrumstedelijke woonmilieu wordt gekenmerkt door een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Het woonaanbod heeft nu een eentonig karakter. De locatie kan deze twee milieus met elkaar verbinden, door een bouwprogramma dat aanvullend en meer gedifferentieerd is ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is het realiseren van meerdere woningtypes/en of groottes gericht op verschillende inkomensgroepen.

De uitgangspunten uit de Woonagenda vertalen zich in de volgende verdeling voor het programma:

- 20% van de woningen heeft een middeldure huur tussen de liberalisatiegrens en de €950. Hiervan ligt de helft tussen de liberalisatiegrens en €850 en de andere helft tussen €850 en €950. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2019=100 + 1%. De huur mag jaarlijks stijgen met dezelfde indexatiemethode. De middeldure huurwoningen worden minimaal 20 jaar verhuurd met een middeldure huur, ook na mutatie. De gemeente wordt gedurende deze 20 jaar jaarlijks ingelicht over de huurprijzen.
- 30% van de woningen is een sociale huurwoningbouw. Woningcorporaties hebben het primaat in sociale woningbouw. Daarom moet een initiatiefnemer in het beginstadium een samenwerking aangaan met een in Den Haag actieve woningcorporatie. Bij gemengde ontwikkelingen wordt de onrendabele top op sociale woningbouw evenredig verdeeld tussen initiatiefnemer en woningcorporatie. Het is niet mogelijk om het aandeel sociale huur af te kopen. Door in een vroeg stadium een woningcorporatie te betrekken kan invloed uitgeoefend worden op het sociale programma, de kosten en het beheer. Als blijkt dat geen van de woningcorporaties capaciteit heeft om de woningen tegen een sociale prijs af te nemen moet een andere verhuurder de 30% sociaal op zich nemen. Hierbij gelden voorwaarden. Er is voldoende diversiteit in woningtypen/groottes. De sociale huurwoningen worden minimaal 20 jaar verhuurd met een huur onder de liberalisatiegrens conform 'regels voor

toewijzing naar inkomen' die jaarlijks door de Rijksoverheid worden gepubliceerd, ook na mutatie. De gemeente wordt gedurende deze 20 jaar jaarlijks ingelicht over de huurprijzen. De woningen worden verhuurd via het regionale woonruimteverdeelsysteem, in beheer van de Sociale Verhuurders Haaglanden. In het geval dat het sociale huurprogramma niet door een woningcorporatie wordt afgenomen geldt dat (een deel van) de sociale huurwoningen wordt verhuurd aan zorgdoelgroepen.

- Laakhaven heeft een naar verhouding groot aandeel aan kleine woningen in de recent gebouwde complexen, en in nog te bouwen complexen, daarom is differentiatie in de grootte van de woningen een absolute voorwaarde. Maximaal 20% van de woningen mag een kleine woning zijn met een woonoppervlak van maximaal 40m². Uitzondering hierop is mogelijk voor studentenhuisvesting, zorgwoningen en bijzondere concepten.
- In het geval van studentenhuisvesting hebben deze woningen een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens. Studentenwoningen kunnen zowel zelfstandig- als onzelfstandige eenheden zijn.
- Als er in het project koopwoningen worden gerealiseerd geldt een zelfbewoningsplicht voor de kopers om te voorkomen dat geïnteresseerden particulieren geen kans meer hebben doordat (kleine) beleggers de woningen kopen voor de verhuur.
- Een deel van de nieuwbouwhuurwoningen wordt verhuurd aan onmisbare beroepsgroepen: politieagenten, zorgpersoneel of leraren.

6.12 Bodem en archeologie

Bodem

Een bodemonderzoek is noodzakelijk vanwege de wijziging naar een gevoeliger functie. De locatie is meer dan 10 jaar geleden bouwrijp gemaakt voor de bouw van een kleinschalig bedrijfspand. Omdat het om een drielaags pand zonder kelder ging, hoefde het pand niet heel zwaar gefundeerd

te worden en vormden de nog aanwezige funderingsresten geen onoverkomelijke hindernis. Indien er een 70 meter hoge woontoren gerealiseerd gaat worden, zal er anders en zwaarder gefundeerd moeten worden. De funderingsresten die zich nog in de bodem bevinden zullen dan waarschijnlijk en beletsel gaan vormen.

Archeologie

Het bestemmingsplan Laakhavens geeft aan dat binnen het gehele plangebied van het bestemmingsplan geen archeologische waarden verwacht zijn. Dat betekent dat er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden worden verbonden aan vergunningaanvragen voor activiteiten waarbij bodemverstoringen optreden. Er is wel een archeologische meldingsplicht. Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten aangetroffen worden, dit gemeld moet worden aan het bevoegd gezag.

6.13 Afval

Huishoudelijke afvalplan Den Haag 2016 – 2020

Het huishoudelijke afvalplan stelt de volgende doelen:

- Ambitie op basis van realistische doelen;
- Gedrag en succes van afvalscheiding;
- Ruimtelijke (fysieke) beperkingen;
- Fysieke beperkingen en sociale cohesie;
- Herbruikbare fracties in het restafval.

Geconcludeerd wordt dat de landelijk geformuleerde ambitie van 75% afvalscheiding en maximaal 100 kilo restafval per inwoner per jaar in 2020, in een sterk verstedelijkt gebied met veel hoogbouw als Den Haag niet haalbaar is. Desondanks zien we in onze stad nog voldoende ruimte voor verbetering.

Met het HAP 2016-2020 willen we de groei van de vorige HAP-periode vasthouden en gaan daarom voor 35% afvalscheiding in Den Haag. Dat is een toename van 9,5 miljoen kilo, ongeveer 20 kilo per inwoner. Onze ambitie stopt echter niet bij 35%. In 2018 maken we de tussenbalans op om te zien of we op

koers liggen en om te bepalen welke maatregelen het meest effectief zijn om de hoeveelheid gescheiden ingezameld afval verder kunnen laten groeien tot 40% in 2020. Zonnodig worden in 2018 voorstellen voor intensivering gedaan om die 40% te realiseren.

Het plangebied valt onder een onder het gebied met 'merendeel gestapelde bouw – inzameling met Oracs'. Hierbij wordt gestreefd naar ondergrondse voorzieningen en (collectieve) in pandige voorzieningen. Dat laatste dienen ontwikkelaars/bouwers/eigenaren bij de bouw aan te brengen.

Voor ongeveer 220 wooneenheden zijn circa 20 containers van 160 liter nodig. Afval blijkt een aandachtspunt in het plan te zijn en interne huisvalinzameling blijkt geen haalbare oplossing. Om deze reden dient onderzoek gedaan te worden naar andere mogelijkheden van de huisvuilinzameling naast inzameling met Oracs.

7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

Dit initiatief betreft de realisatie van een woontoren 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 het geval omdat het gemeentelijke grond betreft welke in erfpacht is uitgegeven. Afhankelijk van de functiewijziging en het te realiseren programma kan de gemeente middels wijziging van het erfpachtcontract kostenverhaal plegen. Daarmee is het niet verplicht een exploitatieplan op te stellen of een anterieure overeenkomst te sluiten. Voor de procedure tot bestemmingsplanwijziging wordt een separate overeenkomst gesloten. Daarbij zal ook worden vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer. Gegeven het huidige plan hoeft de gemeente geen investeringen te doen in de openbare ruimte om dit initiatief mogelijk te maken. Mocht dit in het vergunningentraject later wel nodig blijken dan zullen hierover nadere afspraken gemaakt worden met de gemeente. Indien het plan uitgewerkt wordt binnen de kaders geschetst zoals in deze planuitwerkingskader en niet meer dan 250 woningen gerealiseerd worden, is ingevolge het besluit van de raad inzake de algemene verklaring van geen bedenkingen d.d. 26 november 2015, geen specifieke verklaring van bedenkingen benodigd is. De raad dient dan in kennis te worden gesteld en op de hoogte te worden gebracht van het planuitwerkingskader.

7.1 Financiering

Op basis van dit planuitwerkingskader kan de initiatiefnemer zijn planvoorstel verder uitwerken. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het planuitwerkingskader en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. In het vigerend bestemmingsplan Laakhavens zijn de gronden ter plaatse van het planinitiatief bestemd als Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn de functie wonen en de voorgestelde bouwhoogte niet toegestaan. Om het planinitiatief mogelijk te

maken, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen:

- Een postzegelbestemmingsplan: de doorlooptijd van een dergelijke procedure beslaat inclusief de voorbereidingstijd gemiddeld circa 1 jaar. Na vaststelling kunnen belanghebbenden beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Vervolgens dient nog een omgevingsvergunning te worden verleend.
- Een uitgebreide Wabo-procedure: de doorlooptijd hiervoor bedraagt circa 6 maanden na formele indiening van de vereiste stukken bij de behandelende dienst. Bij een eventuele rechtsgang, kan de bezwaarfase worden overgeslagen en kan direct beroep worden ingesteld bij de Rechtbank. Daarna is eventueel nog hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op beide procedures is de Crisis- en herstelwet van toepassing is, beslaat de beroepstermijn naar verwachting circa een half jaar.

Een coördinatieregeling is, zoals in lijn met afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een procedure waarin de ontwerp-omgevingsvergunningen en het ontwerp bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Het is een combinatie van de hierboven aangegeven procedures. In dit geval zou het gaan om een herziening van het bestemmingsplan Laakhaven voor de betreffende locatie waarvoor een uitgebreide aanvraag Wabo wordt voorzien. In het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke functionele onderbouwing vastgelegd voor het initiatief. Gelet op de aard en locatie van het project wordt aangeraden gebruik te maken van de coördinatieregeling. De doorlooptijd van deze procedure zal naar verwachting korter zijn dan de procedure voor een postzegelbestemmingsplan.

Voorbehoud gemeente

In het voorgaande is uiteengezet dat in voorkomende situaties, dat planvorming niet strookt met de mogelijkheden die een

bestemmingsplan biedt, er een nieuw juridisch-planologisch kader moet worden geformuleerd. Dit nieuwe kader moet leiden tot een goede ruimtelijke ordening gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze wijziging is een bevoegdheid van de Raad.

Het behoort tot de taak van het College van Burgemeester een daartoe strekkend voorstel te formuleren. De Wet ruimtelijke ordening biedt echter belanghebbenden de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan of een ontwerp-omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze zienswijzen kunnen de bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan of over de omgevingsvergunning waarbij van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken beïnvloeden.

Tegen het bestuurlijke besluit over een eventuele aanvraag omgevingsvergunning of over de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden bovendien de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij wijzen u erop dat, ondanks alle inspanningen die van ambtelijke zijde ten behoeve van uw planvorming zullen worden verricht, het bestuurlijk besluitvormingsproces en/of de gerechtelijke procedures de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime negatief kunnen beïnvloeden.

7.2 Planning en fasering

Na het vaststellen van de PUK Slachthuislaan wordt het plan verder uitgewerkt. Naar verwachting wordt in begin 2020 de omgevingsvergunning aangevraagd.

7.3 Bouwveiligheidsplan

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een omgevingsveiligheidsplan toegevoegd. Dit zal door het bevoegd gezag worden getoetst.

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

september 2019