



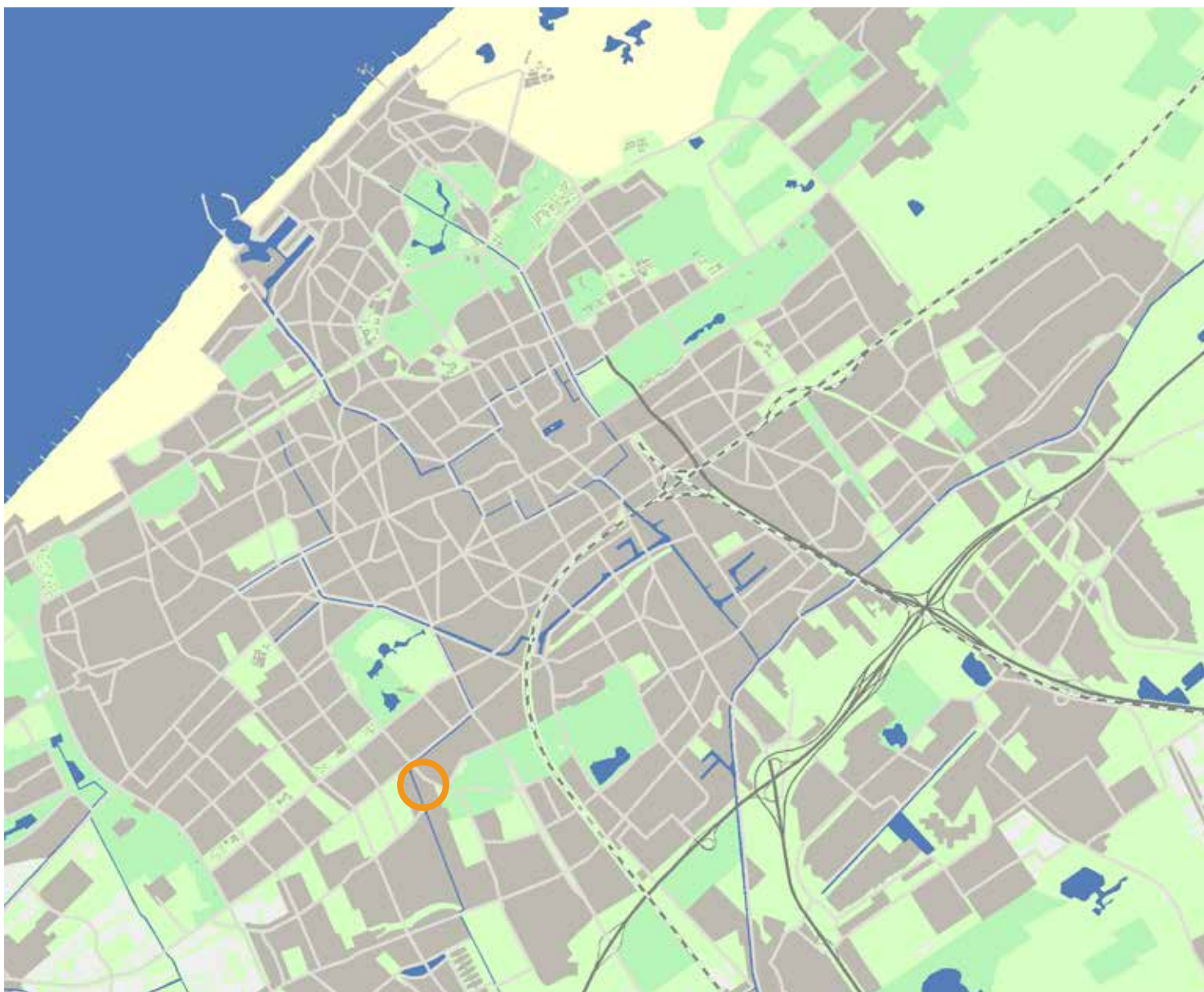
Den Haag

Schaloenstraat (De Schaloen)

planuitwerkingskader

Augustus 2019





INHOUD

1. INLEIDING	5	5. SECTORALE KADERS	26
1.1 Aanleiding	5	5.1 Stedenbouw & Planologie	26
1.2 Status en doel	5	5.2 Economie	27
1.3 Opgave	5	5.3 Verkeer en parkeer	27
1.4 Projectomschrijving	7	5.4 Waterparagraaf	28
1.5 Leeswijzer	7	5.5 Bezonning en windklimaat	28
1.6 Welke stakeholders zijn betrokken en wat zijn hun standpunten?	7	5.6 Lucht- en geluidkwaliteit	28
2. LOCATIE	9	5.7 Groen	29
2.1 Positie in de stad	9	5.8 Vigerend Juridisch kader	29
2.2 Historie	11	5.9 Welstandbeleid	30
2.3 Actuele ontwikkelingen en kansen	13	5.10 Archeologie	30
2.4 Knelpunten	13	5.11 Bodem	31
3. RUIMTELIJKE VISIE	15	5.12 Kabels en leidingen	31
3.1 Stedenbouwkundige opzet	15	5.13 Externe veiligheid	31
3.2 Groen stedelijk milieu	17	5.14 Wonen	31
3.3 Vergroenen	17	5.15 Afval	31
3.4 Verduurzamen	17	6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN	32
4. UITWERKING	19	6.1 Financiering	32
4.1 Functie en programma	19	6.2 Juridische planologische procedure	33
4.2 Bouwregels	19	A. BIJLAGE: COMMUNICATIEPLAN	34
4.3 Logistiek en parkeren	21	B. BIJLAGE: BOUWSTENEN BEELDKWALITEIT	36
4.4 Buitenruimte	21		
4.5 Duurzaamheid	22		
4.6 Natuurinclusief bouwen	23		
4.7 Beeldkwaliteitsparagraaf	24		



Bestaande bebouwing



Loevesteinlaan + Cannenburglaan



Bijzondere elementen binnen plangebied



Boezemwater 'Strijp'

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Eigenaar en verhuurder Staedion heeft de wens om hun bestaande vastgoed van sociale huurwoningen in de Schaloenstraat en omgeving gelegen in Moerwijk-Zuid te vervangen voor nieuwbouw. De woningen zijn sterk verouderd en in slechte staat. Zowel Staedion als de gemeente hebben de wens om op deze plek een substantieel aandeel marktwoningen toe te voegen. Aangezien dit een niet-DAEB-activiteit betreft waardoor het niet is toegestaan dat Staedion deze woningen zelf ontwikkelt, is een markttoets uitgevoerd. Hierbij ging het enkel om de eerste fase (meeste zuidelijke blokken). Ontwikkelaar Sustay is uit deze markttoets naar voren gekomen als de ontwikkelaar voor het aandeel marktwoningen. Sustay heeft vervolgens met Staedion, en in overleg met de gemeente, een plan ontwikkeld voor alle blokken van Staedion in het gebied, in twee fasen te ontwikkelen. Het gaat in totaal om een verdichtingsplan voor het vervangen van de 200 bestaande sociale huurwoningen door ca. 220 sociale huurwoningen en ca. 340 marktwoningen. Als afnemer voor de marktwoningen is een belegger in beeld.

1.2 Status en doel

In dit planuitwerkingskader (PUK) zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het plan aan 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:

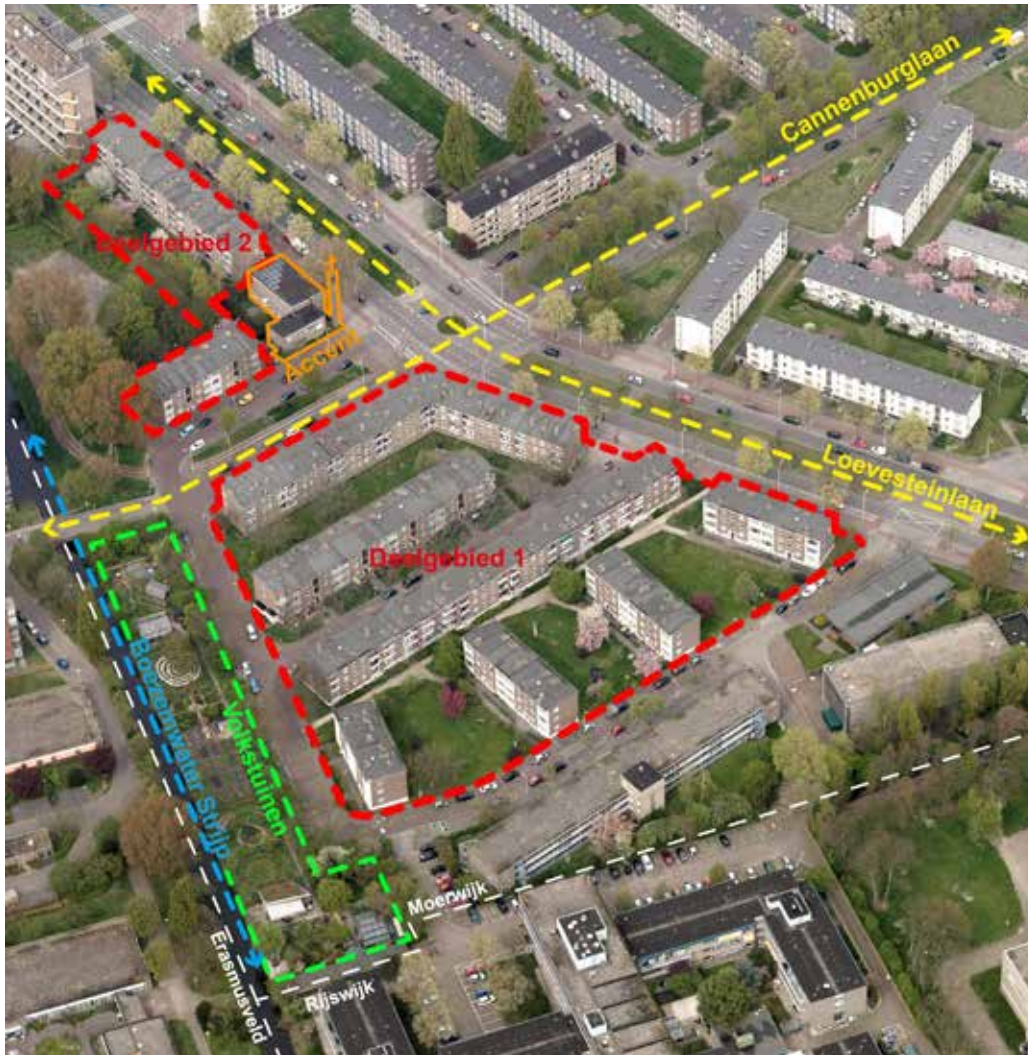
1. Het biedt een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de ontwikkelrichting van de Schaloenstraat in de stedenbouwkundige context.
2. Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor het realiseren van het initiatief Schaloenstraat.
3. Het functioneert als ruimtelijke onderbouwing voor een nog te volgen WABO-procedure of een bestemmingsplan wijziging.

Het initiatiefplan, op basis waarvan dit PUK is opgesteld, is zeer 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.

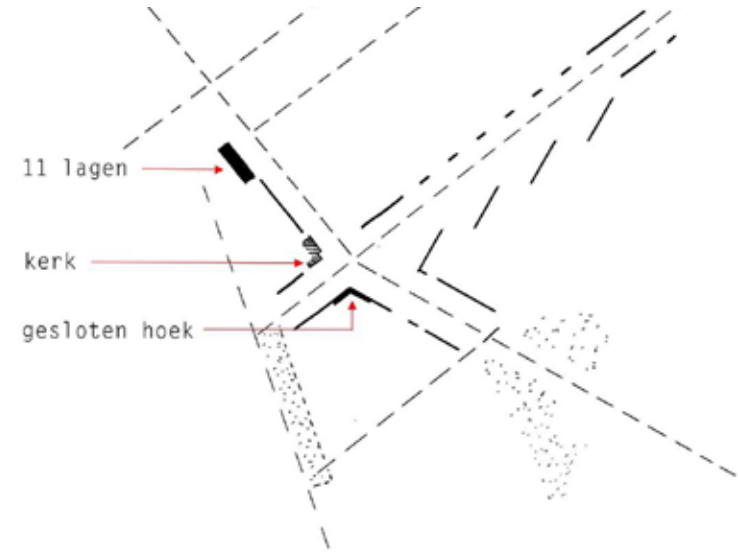
1.3 Opgave

De ambitie is om een aantrekkelijk en levendig woon- en leefmilieu te creëren in Den Haag Zuidwest. Deze ambitie komt voort uit de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016), waarin de woningbouwopgave voor Den Haag wordt omschreven en is opgenomen om de verdichtingsopgave samen te laten gaan met de vergroening en verduurzaming van de stad. Na het vaststellen van de Agenda zijn verdere deelverkenningen voor Den Haag Zuidwest uitgevoerd (RIS302569). Binnen alle agenda's, verkenningen en visies blijven de hoofdopgaves van verdichten, vergroenen en verduurzamen van kracht:

- Verdichten: In de aangekondigde gebiedsvisie en gebiedsagenda's voor Den Haag Zuidwest zal de opschaling naar 10.000 woningen vorm krijgen. Het opschalen brengt een gunstige kanteling teweeg in de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, maar zal ook een bijdrage leveren aan een grotere variatie en rijkdom aan voorzieningen.
- Vergroenen: Met de toename van het aantal woningen zal de druk op de openbare ruimte toenemen, wat de noodzaak van voldoende en kwalitatief hoogwaardig openbare ruimte noodzakelijk maken.
- Verduurzamen: Er moeten op gebouw- en gebiedsniveau duurzame maatregelen getroffen worden om een kwaliteitssprong te maken op weg naar een klimaatneutrale stad in 2030. Denk aan: een robuuste en aantrekkelijke (groene) buitenruimte, groen- en natuurinclusief bouwen en klimaatbestendig ontwerp. Flexibiliteit, functiemenging en overmaat in het ontwerp maken een gebouw duurzaam en daardoor ook toekomstbestendig(er).



- | | | |
|---|--|---|
| --- --- Plangebied | --- --- Belangrijke structuren rond het plangebied | --- --- Boezemwater Strijp |
| --- --- Stedenbouwkundig accent | --- --- Volkstuinencomplex langs de Strijp | Gemeentegrens |



Straatwand van de Loevesteinlaan (bron: Palmbout Urban Landscapes)



Stedenbouwkundige structuur (bron: Palmbout Urban Landscapes)

1.4 Projectomschrijving

Het projectgebied van de Schaloenstraat ligt langs het ruimtelijke raamwerk van Moerwijk, namelijk de Loevesteinlaan. De Loevesteinlaan is een belangrijke infrastructurele ontsluitingsweg maar kent naast een hoge verkeersintensiteit ook een groene uitstraling. De straatwand langs de Loevesteinlaan wordt mede gevormd door een bouwvolume van 11 bouwlagen op de hoek van de Erasmusweg, een kerk als stedenbouwkundig accent op de hoek van de Cannenburglaan en een gesloten hoek van het bouwblok ten zuiden van de Cannenburglaan.

Rond de Loevesteinlaan is naast het ruimtelijk raamwerk ook een duidelijke overgang van de stedenbouwkundige structuur van ontwerper Dudok waarneembaar. Aan de noordoost-zijde loopt de structuur parallel aan de Loevesteinlaan, waarbij de structuur aan de zuidwest-zijde haaks op de Loevesteinlaan staat. De herkenbare Dudok-structuur vanuit Moerwijk komt in de Schaloenstraat niet tot uiting door de verdraaiing van het stratenpatroon.

De Cannenburglaan loopt vanuit Moerwijk over het projectgebied richting het Ecolint van de Erasmusveld. De inrichting van de Cannenburglaan heeft door het toedoen van een keerlust van de tram een ander straatbeeld, waardoor de beleving van de straat volledig anders is dan in de rest van Moerwijk.

Aan de kant van het Erasmusveld wordt het projectgebied begrensd door een boezemvaart 'de Strijp'. De vaart met groene oevers past bij het groene karakter van het Erasmusveld. De toegankelijkheid van het water is beperkt door een afgeschermd volkstuinten complex

1.5 Leeswijzer

Het planuitwerkingskader bevat 7 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.
 - Hoofdstuk 6 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot een gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening.
 - Hoofdstuk 7 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.
-
- In de bijlage van de PUK zijn randvoorwaarden voor een communicatieplan en beeldkwaliteitsplan-studie opgenomen. Deze studie is uitgevoerd door Palmbout Urban Landscapes en dient als onderlegger voor de Beeldkwaliteitsparagraaf van de PUK.

1.6 Betrokken stakeholders en standpunten

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

1. Ontwikkelaar Sustay
Sustay is voornemens om samen met Staedion het gebied rondom de Schaloenstraat te herontwikkelen en in te vullen met huurwoningen.
2. Woningbouwcorporatie Staedion
De huidige bebouwing (sociale huurwoningen) is in bezit van de Haagse woningbouwcorporatie Staedion.
3. Omwonenden en huidige bewoners
Het betreft hier met name bewoners van de Schaloenstraat en Lichtenbergweg. Zij worden geïnformeerd over het plan.



Opgavekaart Gebiedsverkenning Zuidwest

2. LOCATIE

2.1 Positie in de stad

Den Haag Zuidwest

Het project Schaloenstraat is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), tussen de wijken Moerwijk (noord-oost van het projectgebied) en Erasmusveld (Zuid-westen van het projectgebied).

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. De transformatie biedt kansen de betrokken stadswijken te vernieuwen en een stedelijke verdichting te realiseren. Het verdichten van Den Haag Zuidwest biedt kansen 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.

De beschreven ambities en doelstellingen laten de toekomstige veranderingen in Den Haag Zuidwest zien die ook op verschillende herontwikkelingslocaties zoals die van Schaloenstraat 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 Schaloenstraat ook binnen de toekomstige doelstellingen voor herstructurering en verdichting past. Daarbij zijn de principes van het verder vergroenen en verduurzamen nog steeds essentiële uitgangspunten.

In de voorlopige conclusiekaart van de ruimtelijke verkenning voor Den Haag Zuidwest ligt de Schaloenstraat aan de rand van het verdichtingsgebied. Het projectgebied is onderdeel van de geschiedenis en de ruimtelijke structuur van Moerwijk, maar

vormt tevens een overgang tussen het meer stedelijke Moerwijk en de groen-duurzame nieuwe woongebied van Erasmusveld. Moerwijk is een stedelijke wederopbouwwijk uit de jaren '50 en de Erasmusveld is aan het transformeren van een oude anonieme stadsrand naar een stedelijk woonmilieu met een groen karakter. Beide gebieden kennen zijn eigen dynamiek, karakter, stedenbouwkundige structuur en bebouwingsvorm.

Moerwijk

Den Haag Moerwijk wordt gevormd lange infrastructurele lijnen parallel aan de kust, de Melis Stokelaan en de Erasmusweg, en dwarsverbindingen met Rijswijk en Delft, de Loevesteinlaan en de Moerweg/Middachtenweg. Deze profielen verdelen Moerwijk in vier herkenbare buurten: Moerwijk-Noord, -Oost, -Zuid en -West. Naast de onderverdeling tussen de buurten zorgen de profielen voor een robuust ruimtelijke raamwerk dat als hoofdstructuur voor de wijk dient. Binnen de hoofdstructuur loopt de Cannenburglaan als ondergeschikte groene verbinding die de buurten van Moerwijk verbindt. Langs de Cannenburglaan zijn maatschappelijke gebouwen en winkelcentra gelegen en vormen zij langs de Cannenburglaan stedenbouwkundige verbijzonderingen. Binnen het raamwerk van Moerwijk zijn open bouwblokken met vrij toegankelijke tuinen gesitueerd. De open bouwblokken zijn in veel gevallen met stempels doorgezet, waardoor een bepaalde bebouwingsconfiguratie enkele malen gerepeteerd wordt.

Erasmusveld

Het Erasmusveld is een verzameling van grotere en kleinere woningbouwlocaties in een voormalige stadsrafelrand. Als kralen in een ketting hebben die allen hun eigen identiteit. De zogenoemde ketting wordt gevormd door het Ecolint die als ecologische verbinding met langzaamverkeer route de woningbouwontwikkeling aan elkaar koppelt. De omvang, stedenbouwkundige structuur en woningbouwprogramma van alle losse ontwikkelingen voegen zich in de stadsrand met grondgebonden woningen en een groen karakter.



Bebouwingsstempels van Moerwijk



Infrastructuur van Moerwijk



Groen-blauwe structuur van Moerwijk



Herkenbare structuur van Zuidwest

 situering projectgebied

2.2 Historie

Den Haag Zuidwest

Den Haag Zuidwest is opgebouwd op de geomorfologische ondergrond van Den Haag met lange ontginningslijnen parallel aan de kust en dwars daarop verbindingen loodrecht op de kust, die samen de voor Zuidwest kenmerkende gridstructuur vormen. Binnen deze herkenbare structuur van Zuidwest werd het stedenbouwkundige gedachtengoed van de 'wijkgedachte' in de praktijk gebracht: herkenbare woonwijken met een heldere hiërarchie in buurt-, wijk- en stadsdeelvoorzieningen. Naast de wijkgedachten is Den Haag Zuidwest opgezet als een stadswijk met 'licht, lucht en ruimte' voor de middenklasse. De nieuwe wijken moesten voldoen aan nieuwe inzichten op het gebied van stedenbouw en volkshuisvesting. De opzet van de woonwijken werd ruimer, opener en groener in vergelijking met vooroorlogse stadsuitbreidingen. Ook de kwaliteit van de woningen ging met grote sprongen vooruit.

Na de bouw van Den Haag Zuidwest voltrekt zich een geleidelijke verandering in de wijken. De kinderen van de gezinnen verlaten het ouderlijke huis en daarmee komen de collectieve ruimten er wat verlaten bij te liggen. Door de komst van de auto en telefoon worden afstanden minder belangrijk en treedt schaalvergroting op. De buurt is niet langer de maat der dingen. In de laatste fase trekken ook de bewoners van het eerste uur langzaam weg, vaak naar groeikernen in de omgeving naar eengezinswoningen met tuin. In de goedkope huizen komen Hagenaars met lage inkomens, zoals bewoners uit de stadsvernieuwingswijken en arbeidsmigranten en vinden opnieuw kinderrijke gezinnen onderdak.

Moerwijk

Het eerste stedenbouwkundig plan van de Dienst Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting voor Moerwijk dateert uit 1929. De wijk kreeg een hoge buitenrand met portiekflats en lagere bebouwing erachter. De eerste bebouwing is in 1933 opgeleverd. Na de economische crisis in de jaren 30 werd de bouw rond 1950 weer opgepakt en ging de ontwikkeling verder op basis van de nieuwe plannen van architect en stedenbouwkundige W.M. Dudok. Het plan van Dudok vertoont een veel opener structuur met een duidelijke singel- en groenstructuur.



Moerwijk geheel - W.M.Dudok, 1952



Ecolint Erasmusveld (bron: OKRA)



Verkenning Erasmusvaart (bron: Wurck)

2.3 Actuele ontwikkelingen en kansen

Er spelen diverse ontwikkelingen in Zuidwest die een impuls kunnen geven aan het gebied., dat voortdurend in beweging is. Op dit moment spelen de volgende ontwikkelingen die van toepassing zijn op het project Schaloenstraat:

- Gebiedsvisie Den Haag Zuidwest
- Gebiedsagenda Stadshart Leyweg
- Duurzaamheidsbeleid gemeente Den Haag
- Kleinschalig opdrachtgeverschap Cannenburglaan
- Verkenning Erasmusvaart
- OV-tangent Rijswijk-Loosduinen

2.4 Knelpunten

Private groene rand langs de 'Strijp'

Tussen het projectgebied en de watergang 'de Strijp' ligt een kleinschalig volkstuinen complex. Het complex privatiseert door haar ligging de oever van de vaart. Het complex heeft daarnaast een dichte groene afscherming richting het openbaar gebied. Het geheel zorgt voor een ruimtelijke barrière.

Keerlus tram

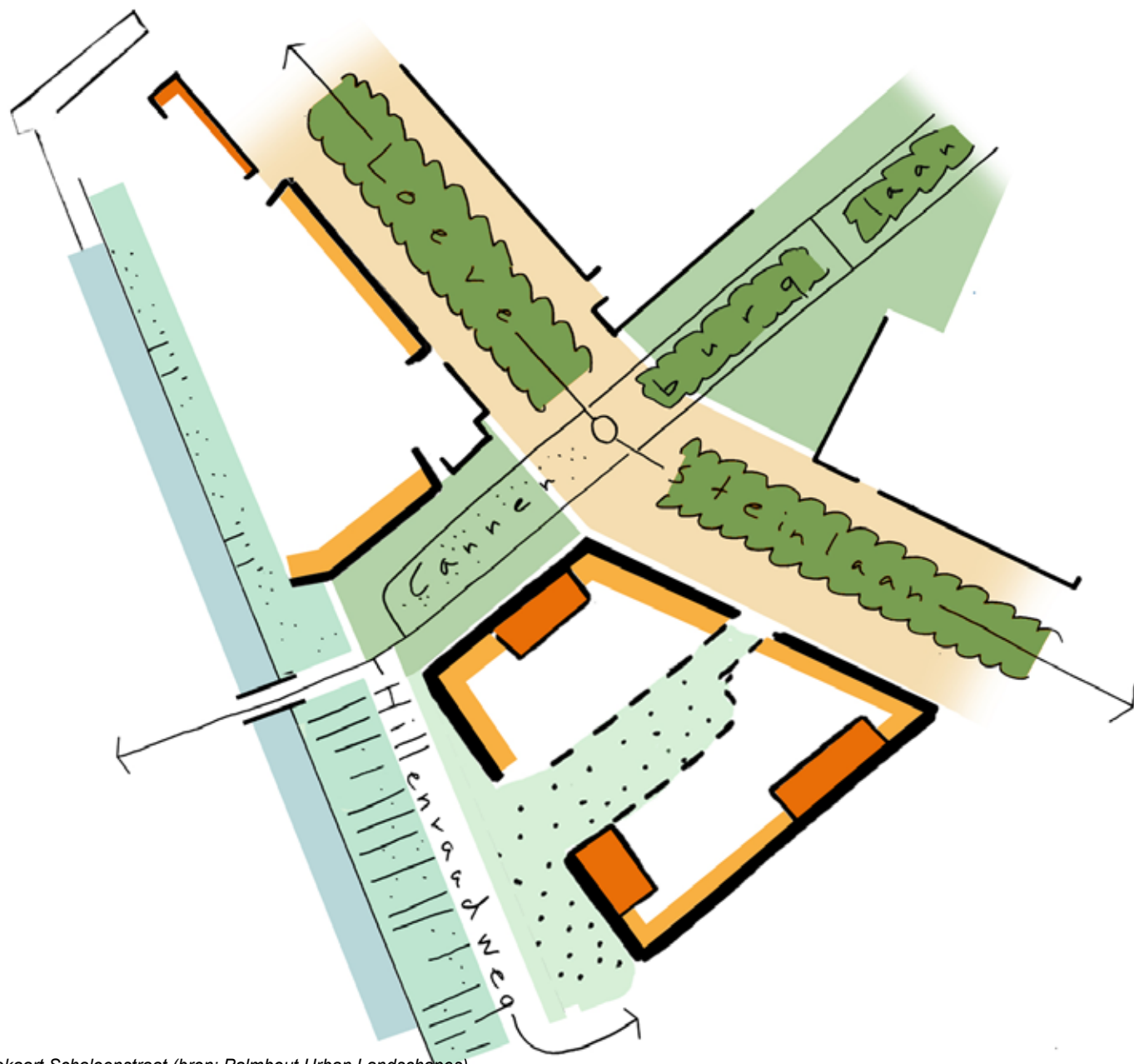
Door het projectgebied ter hoogte van de Cannenburglaan loopt een calamiteitenspoor van de HTM. Het is een enkelspoor, dat loopt vanaf halte Hardenbroekstraat via de Loevesteinlaan, Cannenburglaan en de oever van de Strijp terug naar de halte. Aan de Cannenburglaan kent het spoor nog een halte. Met het vervangen van het materieel van de HTM zal op termijn de keerlus zijn functie verliezen, waarmee de ruimte vrij komt voor een groene invulling.



KO Cannenburglaan



OV-tangent Rijswijk-Loosduinen (bron: Schaalsprong openbaar vervoer Den Haag)



Visiekaart Schaloenstraat (bron: Palmbout Urban Landscapes)

- Loevesteinlaan
- Cannenburglaan
- De Strijp
- De oever van de Strijp
- Strakke randen
- Hogere volumes
- Groen interieur



3. RUIMTELIJKE VISIE

Den Haag Zuidwest is in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) aangewezen als een verdichtings- en herstructureringsgebied. Voor de Schaloenstraat zijn de belangrijkste aanknopingspunten de verdichtingsopgave binnen Zuidwest, het creëren van een diverse woningaanbod, het verbeteren van de groene kwaliteiten, versnelling en intensivering van het openbaar vervoer en het verduurzamen van Zuidwest.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Voor het gehele projectgebied is gekozen voor het stedenbouwkundig concept van 'strakke randen en een groen interieur'. Langs de Loevesteinlaan wordt een straatwand voorzien die passend is bij de structuur van Moerwijk en de uitstraling van de Loevesteinlaan. Langs de groene oevers van de Strijp en richting de Erasmusveld houdt de bebouwing afstand tot het water om ruimte te bieden aan een kwaliteitsvolle parkachtige inrichting. Midden door twee bouwblokken loopt de Schaloenstraat, die zijn verkeersfunctie zal verliezen en onderdeel wordt van het verkeersvrije groene hart van het complex. Het ensemble ten zuiden van de Cannenburglaan voegt zich in de schaal en structuur van het Erasmusveld. De nieuwe bebouwing aan de noordkant van de Cannenburglaan sluit aan bij de schaal, structuur en maat van Moerwijk.

De bebouwing aan de noordzijde van de Cannenburglaan wordt langs de Cannenburglaan vervangen door en iets geknikt bouwblok van deels vier, deels zes bouwlagen. Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt het iets naar voren geplaatst. Door de bouwhoogte van vier lagen en de naar voren geschoven positie blijft de kerk een dominant hoekgebouw en blijft het doorzicht door de top van de toren gehandhaafd. De bebouwing langs de Loevesteinlaan wordt vervangen door een vijf-laags woonblok. Dit blok staat op ongeveer dezelfde positie als de bestaande bebouwing.

Het ensemble ten zuiden van de Cannenburglaan bestaat uit twee half-open bouwblokken die ieder een collectief binnenterrein omsluiten. De openingen in de bouwblokken liggen aan de Schaloenstraat. Om de nieuwe bouwblokken goed in te voegen in de bestaande context wordt de bouwhoogte gefixeerd op vijf bouwlagen. Daarmee wordt ruimte gegeven aan verdichting zonder de aansluiting op de omringende bebouwing te verliezen. Aan de Loevesteinlaan zal de grotere bouwhoogte bijdragen aan een beter geproportioneerd laanprofiel. In aanvulling op de stedelijke laag van vijf bouwlagen staan in beide bouwblokken hoger opgaande woongebouwen die in hoogte variëren van 11 tot 18 en 20 bouwlagen. Conform het Haagse hoogbouwbeleid zijn deze torens onderdeel van het ensemble.

Loevesteinlaan

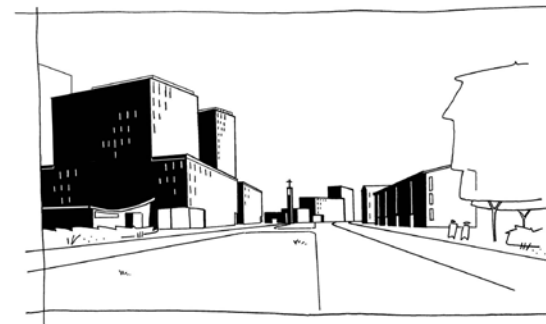
De elf-lagen hoge toren aan de Loevesteinlaan vormt samen met de maisonnetteflat nabij de Erasmusweg een stedelijke begeleiding van deze laan en een krachtige markering van het begin van de laan.

Cannenburglaan

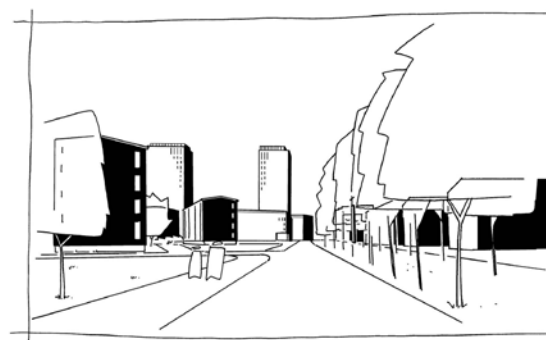
De achttien-lagen hoge schijf aan de Cannenburglaan vormt een krachtig slotakkoord van de Cannenburglaan en is tegelijkertijd een schakel naar de grote institutionele bebouwing ten zuid-westen van het plangebied.

De Strijp

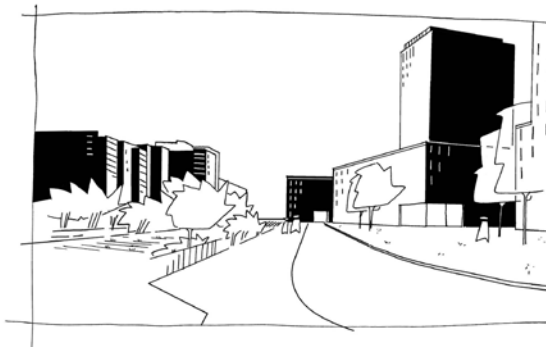
Langs de groene rand tenslotte staat een twintig lagen hoog volume. Dit hoogste volume staat op afstand van de grote stadsstructuren en het bestaande Moerwijk teneinde het schaalcontrast te verzachten en tegelijkertijd de alzijdigheid en gelijkwaardigheid van het ensemble te benadrukken. Het zes lagen hoge deel vormt een kop op de groenstrook langs de watergang en kijkt uit over het tuinen-complex.



Loevesteinlaan (bron: Palmbout Urban Landscapes)



Cannenburglaan (bron: Palmbout Urban Landscapes)



De Strijp (bron: Palmbout Urban Landscapes)



Maquette Schaloenstraat (bron: Palmbout Urban Landscapes)

3.2 Groen stedelijke milieu

De voorgestelde typologie is een (ensemble van) halfopen bouwblok(ken) met hoogteaccenten en collectieve binnentuinen. Een dergelijk ensemble vraagt om een goede openbare ruimte die er toe bijdraagt dat de verschillende onderdelen van het ensemble met elkaar verbonden worden. Deze verbindende openbare ruimte moet een toegankelijke verblijfsruimte zijn, ook voor mindervaliden. Sociale veiligheid is belangrijk, de overgangen van openbaar naar privé vraagt extra aandacht en nadruk in het ontwerp.

Uitgangspunten:

- Wonen zorgt voor verlevendiging van de gevel en heeft daarom de voorkeur. In de plint wordt ook een stedelijke programmering met publieke voorzieningen, dienstverlening en werkruimtes toegestaan.
- Voor Zuidwest ligt er een differentiatieopgave waarbij de gemeente de veelal éézijdige goedkope sociale woningvoorraad wil aanvullen met duurdere typen woningen. Om een differentiatie aan woningtypen te realiseren is het wenselijk om, in dit gedeelte van Moerwijk, meer middeldure huurwoningen te bouwen.

3.3 Vergroenen

Het verdichting van het plangebied vraagt om een goede, hoogwaardige en groene invulling van de openbare ruimte en collectieve binnentuinen. De ruimtelijke drager voor de inrichting van het openbaar gebied is de aansluiting met de groene oevers van de watergang 'de Strijp'. Het groene gebied wordt verruimd en doorgetrokken over de autovrije Schaloenstraat, richting de Loevestijnlaan.

Het plan kent twee soorten van groene ruimtes, één met openbaar karakter en één collectief voor de bewoners van het bouwblok. De overgang tussen deze twee ruimten ligt in het groene interieur van het stedenbouwkundig plan. De grens daartussen wordt vormgegeven door een hoogteverschil, veroorzaakt door de half verdiepte parkeerbak.

3.4 Verduurzamen

Op gebouw- en gebiedsniveau zullen duurzame maatregelen getroffen worden om een kwaliteitssprong mogelijk te maken naar een klimaat neutrale stad in 2040. De gemeente biedt de initiatiefnemer de ruimte om in het deelgebied een eigen invulling te geven aan de duurzaamheidsambitie. De planvorming voor de Schaloenstraat is op d.d. 03.07.2019 met een afvaardiging van het Haags Duurzaamheidsteam besproken.

De nieuwbouw heeft de volgende doelstelling:

- Voor het niveau van het gebouw en het gebied betekent dit het volgende (nota 'Haagse Hoogbouw Eyeline & Skyline') BREEAMNL excellent, minimaal 4 sterren; of GPRnorm, minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, 9 voor energie.



SCHALOENSTRAAT RANDVOORWAARDENKAART

LEGENDA

- projectgebied
- bouwvlak stedelijke laag
- bouwvlak toren
- collectieve groene buitenruimte
- voetgangergebied
- herinrichting
- verplichte rooilijn
- contouren voorgestelde bouwvolume
- entree collectieve groene buitenruimte (indicatief)
- 15-20m bouwhoogte stedelijke laag
- 50-65 m max bouwhoogte toren
- 45% max % bebouwing op stedelijke laag
- ☆ hoogteaccent
- ▲ entree toren
- △ entree stedelijke laag
- P ▲ entree parkeergarage
- bebouwing bestaand
- openbaar groen
- water bestaand

4. UITWERKING

Het Planuitwerkingskader gaat uit van een initiatief-bouwplan waarvan delen hoger zijn dan 50 meter. Daarmee is sprake van hoogbouw en moet de ontwikkeling voldoen aan de regels uit de nota 'Haagse Hoogbouw. Eycline & Skyline'. Een groot deel van onderstaande randvoorwaarden is hierop gebaseerd.

4.1 Functie en programma

Het stedenbouwkundig plan voorziet in maximum 570 woningen variërend van circa 55 tot 85m² GBO. Van deze woningen zijn er ca. 225 bestemd voor sociale huur en zijn er ca. 345 woningen voor de vrije huur sector. Het huidige aantal sociale huurwoningen wordt daarmee verruimd van 200 tot ongeveer 225 woningen.

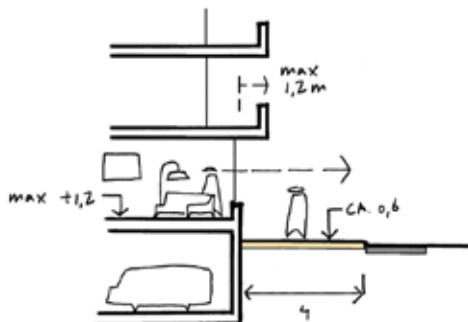
De huidige detailhandel in de plint langs de Loevesteinlaan zullen in het stedenbouwkundig plan verdwijnen. Een sociale voorziening zoals koffie of broodjeszaak is mogelijk in een lichte categorie met een maximum van 250m² BVO.

4.2 Bouwregels

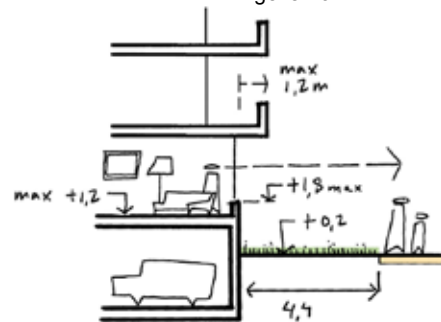
Plint

- De woningen ten zuiden van de Cannenburglaan worden vanuit de collectieve binnentuin ontsloten. Aan de buitenzijde van het complex zijn de entreehallen de verbinding tussen het openbare, het collectieve en het private domein. Langs de buitenzijde van het complex bevinden zich de woonvertrekken. De overgang met de straat wordt vormgegeven door de verhoogde ligging. Langs de Cannenburglaan staan de woningen direct aan het trottoir. Langs de Loevesteinlaan wordt een vierenhalf meter brede groenstrook voorzien tussen het trottoir en de gevel. Langs de Lichtenbergweg is de groenzone drie meter breed. Langs de Hillenraadweg en de op te heffen Schaloenstraat ligt het ensemble direct aan de parkruimte die daar is voorzien. De brede groenzone in het laanprofiel zorgt hier voor voldoende maat tussen de voetpad en de woningen. De woningen aan de Loevesteinlaan tussen Cannenburglaan en Erasmusweg zijn ontsloten vanuit de achterzijde en hebben de woonvertrekken aan de straatzijde. Ook hier zorgt een groenzone voor de overgang tussen de straat en de woningen. De bovengelegen balkons mogen maximaal 1,20 meter uit de gevel steken, met uitzondering van de balkons richting de Hillenraadweg. Voor deze zijde van het ensemble is 1,50 meter toegestaan.
- Op de begane grond vallen buitenruimtes binnen het gevelvlak.

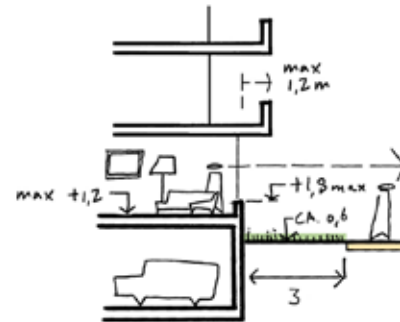
- Utilitaire functies moeten goed ingepast worden binnen de rooilijnen en zo min mogelijk aan de publieke zijdes van het gebouw.
- De woningentree's liggen aan de Loevesteinlaan, Cannenburglaan en Hillenraadweg. Ze markeren aan de Loevesteinlaan de hoeken van de bouwblokken. Entree's zijn duidelijk herkenbaar door een royale lichte hal. Entree's die onderdeel zijn van de torens hebben een dubbele hoogte en bieden toegang tot de collectieve binnentuinen. De afwerking van zowel de entreehal zijn van hoog niveau en dragen bij aan de expressie van het gebouw.
- Brievenbustableaus zijn zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp.
- De entrees naar de parkeervoorzieningen moeten binnen het gebouw worden opgelost en mogen niet domineren. Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen.
- De opgenomen maaiveld- en vloerhoogte in de onderstaande doorsneden zijn gebaseerd op NAP en richtinggevend voor het vervolgproces.
- Gevelopeningen voor ventilatie parkeergarage worden opgenomen in de architectuur van het gebouw.



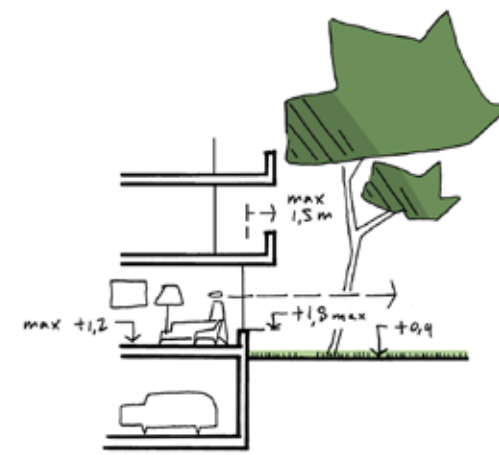
Overgang privé-openbaar: Cannenburglaan
(bron: Palmbout Urban Landschapes)



Overgang privé-openbaar: Loevesteinlaan
(bron: Palmbout Urban Landschapes)



Overgang privé-openbaar: Lichtenburgweg
(bron: Palmbout Urban Landschapes)



Overgang privé-openbaar: Hillenraadweg
(bron: Palmbout Urban Landschapes)

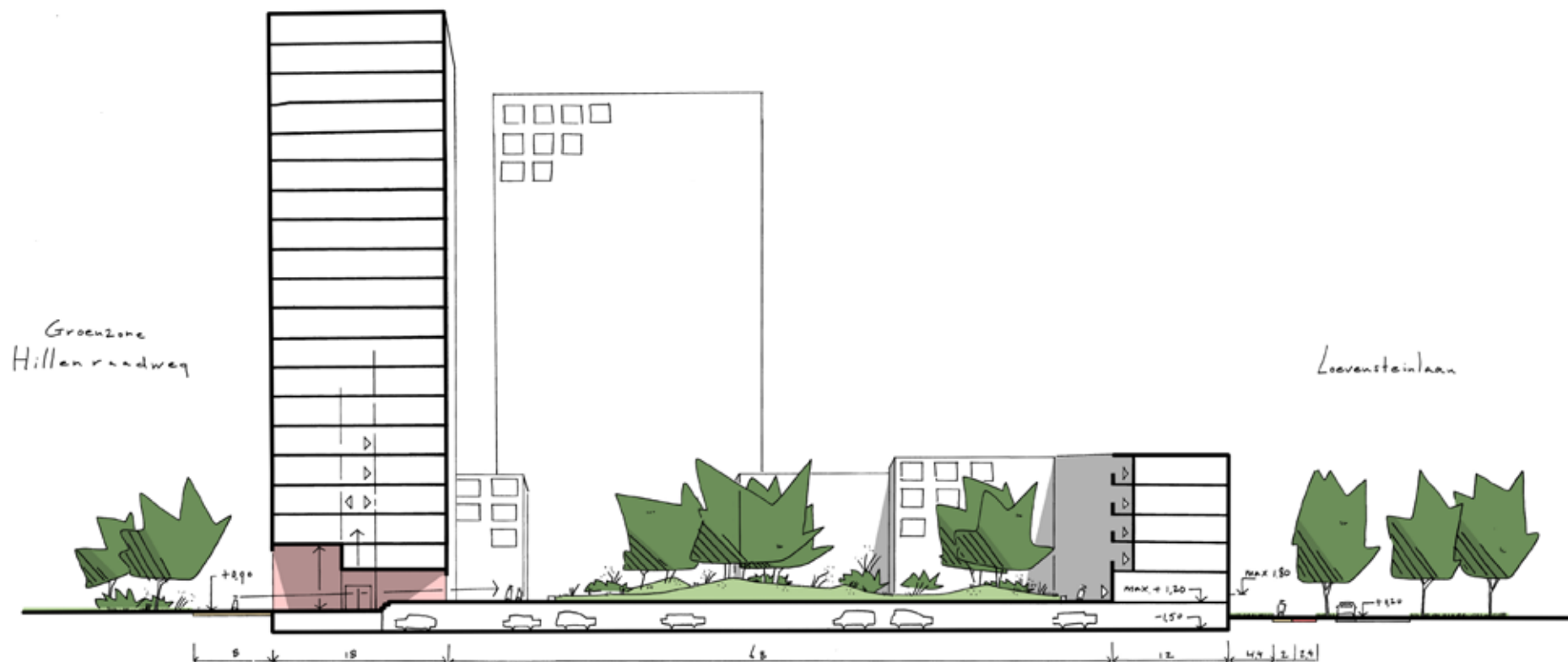
Stedelijke laag

- De bouwhoogte varieert van minimaal 15 meter tot maximaal 20 meter hoog.
- De stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw en/of het gevelbeeld.
- Volume opbouw is zodanig dat windhinder wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd.
- De bebouwing die de stedelijke laag vormt heeft over de gehele Loevensteinlaan gelijke bouwhoogte.

Torens

- Maximaal 50% van de oppervlakte van de stedelijke laag mag worden bebouwd met torens.
- De hoogte-accenten zijn minimaal 30 meter en maximaal 65 meter hoog. De bouwhoogte van het definitieve bouwplan wordt beoordeeld op basis van de volume opbouw van het totale ensemble in de ruimere context. Variatie in de skyline (ontwerp van de skyline) is hierbij één van de uitgangspunten. Daarnaast is de volume opbouw zodanig dat windhinder wordt beperkt en bezonning van de buitenruimte wordt geoptimaliseerd. Het plan moet voldoen aan de hiervoor geldende Haagse normen.

- Torens hebben een slank voorkomen en voldoen aan de gestelde uitgangspunten in de Nota Haagse Hoogbouw 'Eyeline & Skyline': voor de categorie van torens tot 70 meter: de maximale diagonaal van de footprint van de toren is 45 meter;
- De torens hebben een alzijdige oriëntatie.
- De beëindiging van de torens vraagt bijzondere aandacht.
- Installaties zijn in de torenbeëindiging mee-ontworpen.



Profiel bouwblok ten zuiden van de Cannenburglaan. Inrichting van binnenterrein is richtinggevend- (bron: Palmbout Urban Landscapes)

4.3 Logistiek en parkeren

Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden gereserveerd om de eigen parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) te accommoderen. 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 op verschillende plekken rond de bouwblokken. De entree's zijn zorgvuldige gekozen als verbijzondering op markante plekken van de bouwblokken.
- Het parkeren voor bewoners van de VSH-woningen bevinden zich in de half-verdiepte parkeergarage die toegankelijk is via de Cannenburglaan en Lichtenburgweg. Het overige parkeren bevindt zich op maaiveld langs de Hillenraadweg, Lichtenburgweg, Cannenburglaan en Loevestijnlaan
- De verkeersafwikkeling geschiedt via de Cannenburglaan en Lichtenburgweg naar de Loevestijnlaan.
- De Haagse parkeernorm voor het type woning in dit deel van de stad is leidend.
- Binnen het blok wordt voorzien in een inpandige fietsparkeer ruimte die makkelijk bruikbaar en toegankelijk is voor fietsen, bakfietsen, scootmobielen ect. Fietsparkeren voor bezoek kan in de openbare ruimte plaats vinden, mits dit meegenomen is in de vormgeving.

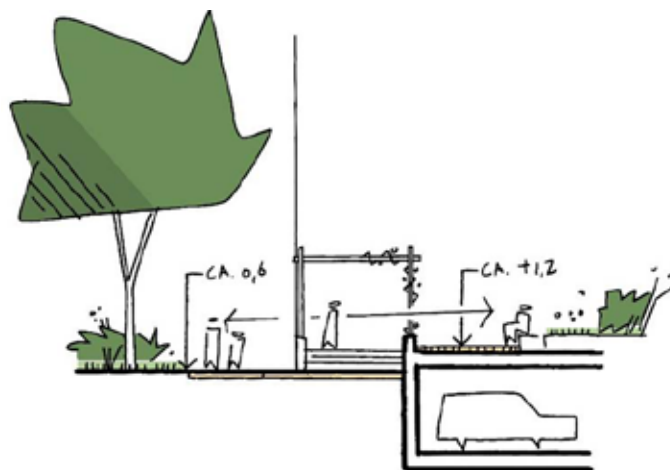
Afwijkende parkeernormen

Bezien vanuit beleidthema's als duurzaamheid en mobiliteit is een verdere beperking van de automobiliteit wenselijk. Het plan mag niet leiden tot een hogere parkeerdruk op straat. De gemeente is bereid af te wijken van de geldende de parkeernorm. De ontwikkelaar dient ter onderbouwing daarvan een mobiliteitsplan op te stellen. Voorwaarde is dat het autodeel- en mobiliteitsplan aannemelijk is en uitvoering ervan geborgd.

Het plan van de initiatiefnemer wordt door de gemeente beoordeeld of het voldoet aan de voorwaarden die zijn gesteld om af te kunnen wijken. Bewoners en gebruikers van het niet sociale deel van de panden worden uitgesloten van het verkrijgen van parkeervergunningen op straat indien er een parkeerregime wordt ingevoerd.

4.4 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. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte als de collectieve binnentuinen.
- Om de collectieve binnentuinen groen in te richten inclusief bomen en voldoende waterbuffer, moet er voldoende doorwortelbare gronddekking aangebracht worden. De inrichting van de collectieve binnentuinen dient in afstemming met de gemeente tot stand te komen.



Overgang collectief-openbaar: Schaloenstraat
(bron: Palmbout Urban Landscapes)

- De overgang van de twee collectieve ruimtes ten behoeve van de bewoners naar de openbare groenstrook in de Schaloenstraat moet met architectonische middelen worden vorm gegeven. Het niveauverschil met het maaiveld kan worden ingezet om de overgang tussen collectief en openbaar mee vorm te geven. De binnenhoven worden van de openbare ruimte gescheiden door een mee-ontworpen overgang die onderdeel is van de architectuur van het bouwblok. Een genereuze toegang in de vorm van een trappartij of hellingbaan verbindt de collectieve met de openbare ruimte.
- De toegankelijkheid voor mindervalide moet worden geborgd.
- 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.
- De vormgeving, uitvoering en beheer van de buitenruimte moet duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn. Een vroegtijdige 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 'huishoudelijke afvalplan' (RIS 288629).
- Het vigerende Handboek Openbare Ruimte en de kadernota Openbare ruimte zijn van toepassing.
- 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.

4.5 Duurzaamheid

- Als uitgangspunt voor duurzame stedelijke ontwikkeling is in Den Haag de combinatie van doelstellingen 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 ontwerp vrijheid én halen projecten bovenwettelijke Haagse duurzaamheidsambities. In de uitwerking staat het de partijen vrij om deze prestaties via meerdere wegen te halen. Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. Voor hoogbouw zijn de Haagse duurzaamheidsdoelen omschreven in de nota ‘Haagse hoogbouw: Eyeline & Skyline’. Deze betreffen op het niveau van gebouw en gebied: BREEAM-NL excellent (minimaal 4 sterren) of de GPR-norm minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en 9 voor energie. Het instrument ‘Puntensysteem Groen- en natuurinclusief Bouwen’ dient toegepast te worden toegepast. Tevens dient klimaatadaptief gebouwd te worden.
- Gasloos bouwen. Dit is sinds juli 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. Een ambitie zou kunnen zijn het voldoen aan een bepaalde norm conform BREEAM of GPR zoals in de alinea hierboven omschreven (bijv. minimaal GPR 9 voor thema Energie), maar ook een meer algemene ambitie zoals bijv. het realiseren van een klimaatneutraal gebouw.
- De ontwikkelaar onderzoekt met aanbieders (Eneco) de mogelijkheid om aan te sluiten op het Haagse Aardwarmte Leyweg B.V. (HAL) met een warmtenet op basis van geothermie. In het kader van de energietransitie en het Haags Energie Akkoord wordt dit gebalanceerde warmtenetwerk voor de bestaande

wijk Bouwlust/Vrederust voorgesteld. 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 Wijk Bouwlust Vrederust is een wijk in de nationale proeftuin klimaatneutrale wijken. Nieuwbouwontwikkelingen in het gebied zoals de locatie van de Schaloenstraat, zijn van groot belang voor een goede werking van het warmtenet en in het bijzonder het afkoelen 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 Schaloenstraat als uitgangspunt worden onderzocht.

- De gemeente werkt daarbij actief mee aan een gebiedsgerichte energievisie waarbij de Schaloenstraat een optimale duurzame energievoorziening kan realiseren. Daarin zullen geothermie en WKO's aan de orde komen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ambitie om in dit deel van de wijk een warmtenet te realiseren waaraan de Schaloenstraat een goede bijdrage aan kan leveren, door het net verder uit te koelen. In de uitwerking moet blijken welke invulling de ambities mogelijk maakt.
- Op dit moment wordt voor de gehele stad een 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. Het plan Schaloenstraat mag in geen geval afbreuk doen aan het Energietransitieplan, 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 Sustay om te bespreken hoe

het Energietransitieplan en het plan Schaloenstraat elkaar maximaal kunnen versterken. Hiervoor kan contact worden opgenomen met het ‘team Energietransitie’.

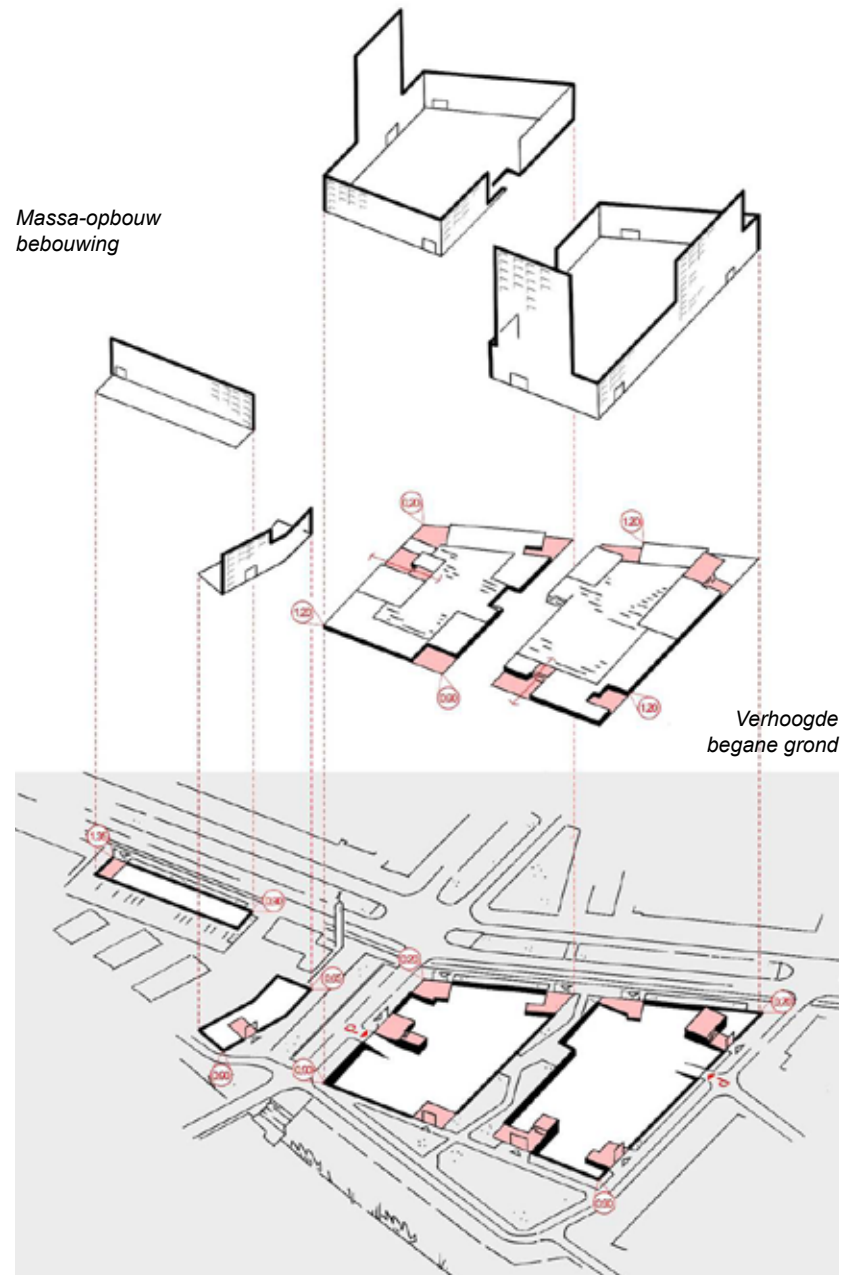
Ambitie te behalen punten-score	Punten	Aspect	Maatregel
6	1	gevel/dak	Geveltuin
	1	gevel/dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
	1	gevel/dak	Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%
	2	gevel/dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%
	3	gevel/dak	Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, 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	omgeving	Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
	2	omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
	2	omgeving	Ecologische wadi

4.6 Natuurinclusief bouwen

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 voor de ontwikkeling van de locatie Schaloenstraat de volgende tabel van maatregelen, met in de linkerkolom het te behalen puntenaantal.

Aanbevelingen algemeen:

- 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.



Footprint van het projectgebied (bron: Palmbout Urban Landscapes)

4.7 Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor het projectgebied zijn de nota 'Haagse Hoogbouw. Eyeline & Skyline' (RIS 298448) en 'Welstandsnota 2017 Den Haag' (RIS 297760) in principe van toepassing. De Welstandsnota gaat bij een nieuw bouwwerk uit van samenhang van de verschillende onderdelen van het bouwwerk en samenhang van het bouwwerk en de omgeving. De omgeving is hier het karakteristieke en kenmerkende Den Haag Zuidwest. De inhoud van de beeldkwaliteitsparagraaf in deze PUK geeft aan op welke aspecten wordt afgeweken van het bovengenoemde beleid.

De 'Bouwstenen beeldkwaliteit' van Palmbout Urban Landscapes, toegevoegd als bijlage, is gebruikt bij het opstellen van dit PUK. De kaders van het studiedocument geven richting aan de gewenste ontwerp(kwaliteit).

De opgenomen maaiveld- en vloerhoogte rond de entrees (afbeelding 'footprint van het projectgebied') zijn gebaseerd op NAP en richtinggevend voor het vervolgproces.

Massa-opbouw

De stedelijke laag van vijf bouwlagen genereert een synergie met de schaal van de omgeving, de hogere bouwdelen spelen een rol in het stadssilhouet. De situering van de torens is steevast op minimaal drie meter afstand van de hoeken langs de Loevesteinlaan en Cannenburglaan. Zo blijft de stedelijke laag dominant in de schaal van de omgeving.

Het principe van de massa-opbouw wordt in de uitwerking ondersteund doordat de stedelijke laag en de toren in architectuur op subtiele wijze van elkaar te onderscheiden zijn, maar binnen één taal. De stedelijke laag en de toren zijn in opzet en architectuur te onderscheiden maar vormen ook vooral een samenhangend geheel.

Gevelcompositie

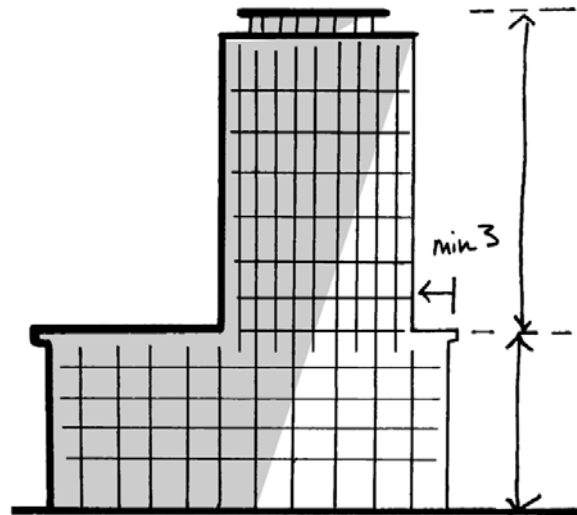
Voor het project rond de Schaloenstraat wordt aansluiting gezocht bij het architecturoidoom van Den Haag Zuidwest, zonder er een historiserende replica van te maken.

Afwijkend op het idoom van Zuidwest zijn de volgende criteria opgesteld:

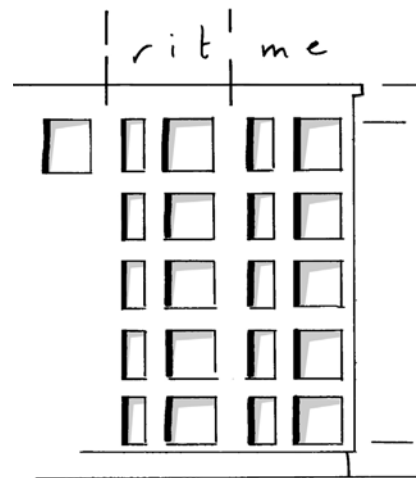
- Een gevel is zowel ontworpen op de schaal van de gehele straatwand als op het ritme van de individuele woningen. De gevel krijgt daarmee een herkenbaar grid.
- Buitenruimtes en galerijen zijn integraal onderdeel van het gevelontwerp en de opbouw van het gebouw.

Kleur- en materiaalgebruik

De nieuwe gebouwen zullen groter zijn dan de bestaande bebouwing. Om te voorkomen dat ze nodeloos 'zwaar' aanwezig zijn moeten ze in een overwegend zandkleurige steenuitstraling worden opgetrokken.



Subtiel architectonisch onderscheid tussen stedelijke laag en toren (bron: Palmbout Urban Landscapes)



Gevelritmiek en overwegend zandkleurige steen (bron: Palmbout Urban Landscapes)



5. SECTORALE KADERS

5.1 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:

- de ontwikkeling naar een nieuwe economie,
- de vraag om een inclusieve en veerkrachtige samenleving,
- de roep om slimme stadsontwikkeling,
- 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 experimenteer ruimte, 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 experimenteer ruimte 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 wijk economie 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 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.

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 vertaald in opgaven die op Escamp en/of in het specifiek op de Schaloenstraat en omgeving van toepassing zijn:

Ruimte voor de buitenruimte;

- Prioriteit geven aan fietsers en voetgangers.
- Goede verbindingen naar het OV.
- Openbare ruimte als ontmoetingsruimte maken.
- Vergroenen van de openbare ruimte: meer verblijfsruimte en hoogwaardig groen. Het opheffen van de Schaloenstraat als ontsluitingsstraat biedt mogelijkheden voor vergroening en herinrichting tot verblijfsruimte.

Ruimte voor stedelijk wonen;

- Het toevoegen van nieuw bouwvolume passend in de ruimtelijke structuur van het gebied.

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.

Ruimte voor energietransitie en klimaatadaptatie;

- Het benutten van platte daken en gevels voor zonneenergie 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. De nota geeft stadsbrede ambities en regels aan voor hoogbouwontwikkelingen; o.a. t.a.v. wonen, microklimaat en mobiliteit. Voor deze locatie zijn deze ambities en regels waar mogelijk rekening gehouden, maar de PUK is leidend. In de nota worden tevens intensiveringsgebieden aangegeven waar mogelijk hoogbouw kan worden gerealiseerd. Binnen deze gebieden zijn gebiedsspecifieke regels voor typologie, architectuur en buitenruimte opgenomen waaraan hoogbouwinitiatieven getoetst worden. 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.

5.2 Economie

Eenzijds is er het detailhandelsbeleid. Hier gaan we voor minder, maar betere (compact en met compleet aanbod) winkelgebieden die vallen onder de hoofdwinkelstructuur. Deze hoofdwinkelstructuur zijn 68 winkelgebieden waar de gemeente inzet op het economisch versterken van het aanbod. Buiten deze hoofdwinkelstructuur, gaan we (solitaire) winkels zo veel mogelijk tegen. De Schaloenstraat maakt geen onderdeel uit van het hoofdwinkelstructuur. Dit betekent dat we hier in de plint van nieuwbouw of herontwikkelingsprojecten geen detailhandel toestaan.

Wij kiezen ervoor om op deze locatie geen kleinschalige bedrijvigheid te laten terug komen in de plint, aangezien er op andere plekken in de wijk wordt ingezet op kleinschalige bedrijvigheid.

Een sociale voorziening zoals een koffie of broodjeszaak is toegestaan in de categorie lichte daghoreca (tot 23.00 uur) en met een maximale unit van 250m2 Bvo.

5.3 Verkeer en parkeer

Wegontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Lichtenbergweg of de Cannenburglaan. De parkeeroplossing (parkeergarage) dient op een erftoegangsweg aan te sluiten. Dit betekent geen inritten aan de Loevesteinlaan. In het plangebied wordt uitgegaan van een 30 km/uur regime.

Het vervallen van de Schaloenstraat, tussen de Cannenburglaan en de Lichtenbergweg, wordt akkoord bevonden zodat deze straat kan fungeren voor enkel langzaam verkeer. Wel dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten in geval van calamiteit.

Tenslotte dient te worden aangetoond, middels een mobiliteitsvisie, dat er geen negatieve effecten in de omgeving zijn door de verkeersafwikkeling van het bouwplan. Aangezien het naast gelegen Polanenhof ontsluit via de Cannenburglaan moet inzichtelijk worden gemaakt dat het verkeer geen hinder ondervindt van de ontsluiting van de parkeergarage.

Langzaam verkeer

Fietzers kunnen, gelet op het 30km/uur regime, gebruik maken van de erftoegangswegen. Er zijn geen vrijliggende fietspaden op de Cannenburglaan of de Lichtenbergweg.

Openbaar Vervoer

Op de Cannenburglaan ligt een tramspoor. Indien deze niet wordt opgeheven dient dit spoor te worden ingepast in de opgave herinrichten openbare ruimte.

Parkeren

Het plan dient te voldoen aan het vigerend beleid voor parkeernormen (RIS181571) inclusief wijzigingen /aanvullingen op de nota parkeernormen (RIS291425) en fietsparkeernormen (RIS294386). De parkeergarage dient te voldoen aan de NEN2443-niet openbare parkeergarage. Indien wordt afgeweken van de geldende parkeernormen zal via een mobiliteitsvisie moeten worden aangetoond of een afwijking parkeerbalans acceptabel is voor dit plan. Het plan mag niet leiden tot een hogere parkeerdruk op straat. Bewoners en gebruikers van het niet sociale deel van deze panden worden uitgesloten van het verkrijgen van parkeervergunningen op straat indien er een parkeerregime wordt ingevoerd.

Beheers paragraaf

In de omgeving van de Schaloenstraat geldt geen parkeerregime. Er dient te worden aangegeven op welke wijze de parkeerplaatsen in de parkeergarage in gebruik worden genomen. Negatieve effecten in de omgeving als gevolg van dit bouwplan zijn niet wenselijk.

5.4 Waterparagraaf

Waterkwantiteit

Veilig en beheerst water is een voorwaarde om in het westen van het land droge voeten te kunnen houden. Hiervoor is het belangrijk dat het watersysteem niet onnodig wordt belast met afstromend regenwater, dat het voldoende robuust is om regenwater dat wel afstroomt te ontvangen en dat het voldoende ruim ontworpen is om een teveel aan water te kunnen afvoeren zonder dat het tot overstromingen in het achterland leidt.

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 (www.hhdelfland.nl/watertoets) voor gemeenten opgesteld. In de Handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor het plan per thema toegelicht en op welke wijze deze in het plan dienen te worden verwerkt.

Het plangebied ligt zelf ligt in een hoog deel van de Noordpolder. Het waterpeil in de Noordpolder bedraagt 1,30 meter –NAP. De dichtstbijzijnde watergangen liggen tussen het plangebied en de Sammersweg. Overtoollig water wordt afgevoerd door het hoofdgemaal aan de Laakkade en door een tweede gemaal bij het Julialaantje in Rijswijk. Het bevat zelf dus geen polderwatergangen, maar het raakt wel aan de boezemkade van de watergang Strijp. Het boezemwater ligt op een hoger peil van 0,43m –NAP en het watert uiteindelijk via gemalen af op zee.

Klimaatadaptatie

Met de klimaatverandering is er een grotere toenemende

kans op periodes van hitte, droogte en hevige regen. Meer waterberging en meer groen maken de stad klimaatadaptiever. De aanleg van extra watergangen, liefst in combinatie met een natuurvriendelijke inrichting verdient in dit opzicht een voorkeur. Het is van belang om regenwater zoveel mogelijk vast te houden daar waar het valt. In de bebouwde omgeving maken groene daken en begroeide parkeerdekken dit mogelijk. Daarbij is het opslaan van regenwater een middel om bij hevige neerslag water te kunnen bergen en om in tijden van droogte water beschikbaar te houden voor groen.

Ook in de openbare ruimte is het van belang om hemelwater op te vangen. 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. Het plangebied is naar verwachting in redelijke mate geschikt voor infiltratie. De grondwaterstand is voldoende diep onder het maaiveld en de doorlatendheid van de bodem staat infiltratie toe.

Bij infiltreren verdient het de voorkeur om het water oppervlakkig naar groenvoorzieningen te leiden. Op die manier wordt de natuurlijke sponswerking van de stad vergroot. Lukt dit niet, dan is afvoer via buizen naar groenvoorzieningen wellicht een optie, maar meestal zal dan al moeten worden gekozen van een speciale infiltrerende voorziening of wadi. Lukt ook dit niet, dan verdient afvoer van hemelwater rechtstreeks naar sloten in de omgeving de voorkeur. Het lozen van hemelwater op het gemengde rioolstelsel moet worden gezien als uiterste, minst wenselijke, oplossing.

Voor het plangebied wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt en daar waar mogelijk zodanig gedimensioneerd dat het afwatert op plekken waar water kan infiltreren in de ondergrond.

Waterkwaliteit

De Europese Kaderrichtlijn Water moet zorgen voor een goede chemische en ecologische waterkwaliteit. Het water is hiervoor opgedeeld in zogenaamde 'waterlichamen'. Over de stand van zaken wordt gerapporteerd aan Brussel. Het boezemwater

(de Strijp) naast het plangebied maakt onderdeel uit van zo'n waterlichaam, de westboezem. Er zijn afspraken gemaakt over maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren, het gaat vooral om de aanleg van meer natuurvriendelijke oevers, drijvende vegetatie en vispaaiplaatsen.

Beheer en onderhoud

Om het watersysteem te kunnen bedienen, beheren en onderhouden is het van belang de bereikbaarheid van gemalen en kunstwerken, onderhoudsstroken langs watergangen, inspectie en onderhoud aan keringen, niet te belemmeren. Ook voor riolering en bijbehorende voorzieningen gelden beperkingen ten aanzien van de ruimte bovengronds. Samen geven de Keur van Delfland en het Handboek Openbare Ruimte hier de spelregels voor. Net buiten het plangebied, door de Loevesteinlaan, lopen twee grote rioolpersleidingen van de rioolwaterzuivering Harnaschpolder naar zee. Door deze leidingen wordt onder grote druk gezuiverd rioolwater verpompt.

5.5 Bezonnig en windklimaat

Bebouwingsplannen moeten voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonnig (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 bezonnig, zodat op massaniveau nog aanpassingen kunnen worden gedaan. De gemeente toetst deze onderzoeken op basis van bovenstaande randvoorwaarden.

5.6 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.



Uitsnede bestemmingsplan Moerwijk ter plaatse van het Schaloenstraat en omgeving

5.7 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.

Stelregel is om gezonde bomen zoveel mogelijk te handhaven, desnoods te verplanten en als ook dat niet zou kunnen dient ook tijdig een plan voor herbeplanting gemaakt te worden. Mocht herbeplanting niet of onvoldoende plaats kunnen vinden, dan is een boomwaardetaxatie verplicht. Deze stukken zijn in ieder geval ook nodig bij een eventuele kapvergunningsprocedure.

5.8 Vigerend Juridisch kader

Het plangebied ligt aan de rand van Moerwijk, de juridische kader is door het bestemmingsplan Moerwijk bepaald. Het bestemmingsplan is op 20 februari 2015 onherroepelijk geworden. Het projectgebied is grotendeels als wonen bestemd (W-2), gedeeltelijk als Verkeer-verblijfstraat (V-VS) bestemd. De Loevesteinlaan is hoofdverkeersweg, de zone langs de Hillenraandweg is Groen met functieaanduiding recreatie. Binnen het Groen is een strook met dubbelbestemming overige zone waterstaat beschermingszone die grenst direct aan het projectgebied, daarnaast, aan de overkant daarvan, een zone Waterstaat-Waterkering.

Een strook aan de Loevesteinweg-Cannenburglaan-Hillenraadweg kreeg gebiedsaanduiding openbaarvervoer (ten behoeve van een tramfusie). Bestemming W-2 laat slechts a. wonen en strikt gerelateerde functies; de volgende functies en bouwactiviteiten toe: één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven en overige voorzieningen, zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf. De rij van winkel en/of bedrijfsvestigingen langs de Loevesteinlaan zijn dus in feite wegbestemd. Langs de Loevesteinlaan is dubbelbestemming leiding-riool (L-R): langs de weg ligt zowel van Delfland als van Den Haag een persleiding. Langs de overkant van het gebied is ook dubbele bestemming Leiding-Water (L-W) en Leiding Gas (L-G). Op een groot deel van het gebied dubbelbestemming waarde-archeologie (WR-A) van toepassing (zie verder in relevante hoofdstuk).

Met bouwvlak en hoogteaanduidingen is de huidige bebouwingsstructuur in het plan conserverend vastgelegd.

Gezien het geplande ensemble op vele gebieden afwijkt van het bestemmingsplan (bebouwingsstructuur, bouwhoogtes, afwijkende functies in de plint) is de herziening van het bestemmingsplan onvermijdelijk. Vanwege de complexiteit van de afwijkingen is een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure niet toereikend en de wijzigingsbevoegdheid van college heeft geen betrekking op de omvangrijke wijzigingen wat het project voorziet. De diverse beschermingsgerichte dubbelbestemmingen (archeologie, water, waterkering), externe veiligheid als eventueel aandachtspunt en verdere uitdagingen in verband met hoogbouw (hoogte van > 50 m), zoals bezonning en windhinder zijn diverse onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk (zie juridische procedure).

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is het uitvoeren van een aantal onderzoeken noodzakelijk:

- onderbouwing dat de ontwikkeling – binnen bestaand stedelijk gebied – in behoefte voorziet (mits een deugdelijke onderbouwing is Ladder Duurzame Verstedelijking niet van toepassing)
- bezonnings- en windhinder onderzoek op basis van het hoogbouwbeleid
- externe veiligheid (vanwege lpg station op Rijswijkse grondgebied binnen 150 m afstand)
- archeologisch onderzoek
- in verband met waterkering en waterstaat beschermingszone – geohydrologie
- vanwege groei van verhard en/of bebouwd gebied – watertoets
- verdere milieuonderzoeken waartussen: flora en fauna, bodemonderzoek, luchtkwaliteit, stikstofdepositie-onderzoek, geluid enz.

Gezien het in de zin van Wet milieubeheer om een stedelijke ontwikkeling gaat is het doorlopen van van (vormvrije) m.e.r. beoordelingsprocedure verplicht (omvang onder drempelwaarden geeft geen automatische ontheffing meer). Er bevinden zich geen Natura-2000 gebieden in of nabij het plangebied (binnen 3 km). Toenemend verkeer in verband met stedelijke ontwikkeling kan toch nadelige effecten op stikstofgevoelige Natura 2000 gebied hebben. Noodzaak van een passende beoordeling moet nader worden onderzocht.

Aandachtspunt is verder dat de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in 2021 in werking treedt. Als omgevingsvergunningaanvraag ná dit tijdstip ingediend wordt dan de nieuwe regels zullen voor de vergunningsprocedure gelden.

5.9 Welstandbeleid

Bouwplannen dienen te voldoen aan de welstandscriteria zoals beschreven in de Welstandsnota Den Haag 2017. Aanvullend daarop beschrijft de beeldkwaliteitsparagraaf in dit PUK de gewenste uitstraling van deze ontwikkeling.

5.10 Archeologie

Het plangebied heeft volgens de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) geheel een archeologische verwachting. Op basis daarvan is in het bestemmingsplan Moerwijk 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 behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig 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).

5.11 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.

5.12 Kabels en leidingen

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

5.13 Externe veiligheid

De Leiding Gas (L-G) aan de overzijde van de Loevesteinlaan is aandachtspunt uit oogpunt van externe veiligheid. Hoewel het buiten het plangebied ligt is het Lpg tankstation bij de hoek Loevesteinlaan-Sammersweg met oog op externe veiligheid ook een aandachtspunt: plangebied valt binnen de groepsrisicocontour van 150 m. Hoewel de beschermingszone zoals het op de bestemmingsplan is aangegeven (contour plaatsgebonden risico), niet van toepassing is op het projectgebied, is een onderzoeksplicht groepsrisico van toepassing. Overleg met relevante overheidsdienst is aanbevolen.

5.14 Wonen

Het woonprogramma van nieuwbouwwontwikkelingen moet hier aan voldoen. Er heerst in Den Haag een grote druk op de woningmarkt. In de Woonagenda worden maatregelen genomen om deze druk te verlichten. De Woonagenda is ingedeeld in vier thema's die elk eisen en wensen bevatten met betrekking tot nieuwbouw. Specifiek voor de gebieden zoals hier in Zuidwest geldt dat het aandeel sociale woningbouw niet stijgt. Het aantal gesloopte sociale huurwoningen wordt wel minimaal teruggebouwd. Dit betekent dat bij deze verdichting hetzelfde, of iets meer, aantal sociale huurwoningen terugkomt en de uitbreiding bij voorkeur bestaat uit andere segmenten. Voor dit project gaat het voornamelijk om middeldure huur tussen de liberalisatiegrens en de €900 euro (prijsspeil 2017), jaarlijks te indexeren. De middeldure huurwoningen worden minimaal 15 jaar verhuurd met een middeldure huur, ook na mutatie. De gemeente wordt gedurende deze 15 jaar jaarlijks ingelicht over de huurprijzen. Voor de middeldure huurwoningen met een huurprijs boven de huurprijsgrens en een puntentotaal van maximaal 185 punten volgens het WWS, is een huisvestingsvergunning verplicht.

Het woonprogramma heeft voldoende diversiteit in woningtypen/groottes. Maximaal 20% van de woningen is een kleine woning met een woonoppervlak van maximaal 50m². 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. Een deel van de nieuwbouwhuurwoningen wordt verhuurd aan onmisbare beroepsgroepen: politieagenten, zorgpersoneel of leraren.

5.15 Afval

Het afval dient in pandig of op eigen terrein opgeslagen te worden, conform de nota 'Haagse Hoogbouw. Eyeline-Skyline' (RIS 298448). Daarnaast wordt het scheiden van afval gefaciliteerd en gestimuleerd. De afvalinzameling moet voldoen aan het 'Huishoudelijk afvalplan' (juni 2016) RIS 288629.

Er zijn verschillende opties besproken met betrokken partijen:

- In pandige perscontainers op eigen terrein of parkeergarage voor restafval, PMD en papier. Momenteel wordt deze door gemeente Den Haag en HMS onderzocht. In samenwerking met de volkstuinjes en de compostbakkers wordt een compostvoorziening gerealiseerd voor het GFTE.
- In pandig of op eigen terrein laadkisten voor PMD en papier faciliteren. Indien de laadkisten op eigen terrein worden geplaatst, moeten deze goed ingepast zijn in het ontwerp van de openbare ruimte en in samenspraak met de gemeente. In samenwerking met de volkstuinjes en de compostbakkers wordt een compostvoorziening gerealiseerd voor het GFTE. Restafval ondergronds in de openbare ruimte.

6. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Financiering

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

De Schaloenstraat, welke wordt opgeheven als openbare autoweg, zal middels een gronduitgifte in de huidige staat worden uitgegeven aan de ontwikkelcombinatie zodat de gehele ontwikkeling integraal kan worden opgepakt. Inrichting, beheer en financiering van de openbare ruimte binnen de kavelgrenzen vallen onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelcombinatie. Een deel van de openbare ruimte kan na oplevering terug in beheer en eigendom van de gemeente komen.

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 sloop- nieuwbouw ontwikkeling waarbij een flinke verdichtingsslag gemaakt zal worden. De ontwikkeling 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 hiervoor een suppletieregeling geldt.

Afhankelijk van de functiewijziging en het te realiseren programma kan de gemeente met toepassing van voornoemde suppletieregeling 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 suppletiebepaling. Bovendien zullen we bijzondere afspraken willen maken met de initiatiefnemer waaronder het afwentelen van planschade. Dit betekent dat naast de toepassing van de suppletieregeling een anterieure (voor vaststelling bestemmingsplan) exploitatieovereenkomst 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. Als deze afspraken gemaakt zijn is het kostenverhaal vooraf volledig verzekerd en kan het besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Juridische planologische procedure

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. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het planuitwerkingskader zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving blijven van toepassing.

In het vigerend bestemmingsplan Moerwijk zijn de gronden ter plaatse van het planinitiatief bestemd als voornamelijk als Wonen-2. In hoofdstuk Vigerend juridisch kader zijn de regels en voorschriften beschreven. Om het planinitiatief mogelijk te maken, dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen:

Vaststellen van een postzegelbestemmingsplan

De doorlooptijd van een dergelijke procedure beslaat inclusief de voorbereidingstijd gemiddeld circa één jaar. Tijdens inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan eenieder zienswijzen indienen. Ná het afloop van de inzageleggingstermijn wordt het plan door de gemeenteraad vastgesteld. Na vaststelling kunnen belanghebbenden beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Er geldt een beroepstermijn van 6 weken. Als geen beroep wordt ingesteld dan het bestemmingsplan ná afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Als beroep wel ingesteld wordt, dan kan het proces meer dan één jaar duren. Ook een hoger beroep is mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waardoor het proces nog langer kan duren. Met goede participatieprocedure waarbij alle mogelijke belanghebbenden gehoord worden, kan de risico van dergelijke lange rechtsprocessen aanzienlijk verkleind worden. Het bestemmingsplan blijft ná het vaststellen ook tijdens een beroepsprocedure gelden tenzij een voorlopige voorziening wordt ingesteld die het plan (of het betreffende deel daarvan) voor de periode van de beroepsprocedure opschort.

Afhankelijk van de resultaten van deze PUK kan met de opdrachtgever worden besproken of het wenselijk is om voorafgaande aan het formele vergunningentrajec een beginselplanprocedure te doorlopen. Deze is echter wettelijk niet verplicht, maar dient als extra toetsing door de gemeente bij plannen die niet in de huidige bestemming passen. De doorlooptijd van deze procedure is circa 4 maanden vanaf het moment dat de hiervoor vereiste stukken formeel bij de behandelende dienst zijn aangeleverd.

Voorbereidingsbesluit

Een voorbereidingsbesluit kan ook gewenst zijn: daarmee kunnen eventuele vergunningsaanvragen die het project zouden kunnen frustreren, worden aangehouden. Een voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar tenzij het herziening van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Het ter-inzage-leggen verlengt automatisch de aanhoudingstermijn tot het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Omgevingsvergunningsprocedure

Vervolgens dient nog een omgevingsvergunning te worden verleend. In beginsel is de behandeling via een reguliere procedure verloopt, waarbij de beslistermijn is max 8 weken. De beslistermijn kan gemotiveerd een keer met maximaal 6 weken verlengd worden. De 8 weken termijn geldt ook in het kader van de nieuwe wetgeving (Omgevingswet) mits de huidige inhoud van de vastgestelde wet niet wordt gewijzigd. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar- en beroepsmogelijkheid inc. Hoger beroep eveneens open. Wordt er van de coördinatieregeling gebruik gemaakt dan loopt de behandeling van de vergunningsaanvraag samen via een uitgebreide procedure.

Coördinatieregeling

Een coördinatieregeling is, in lijn met afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met de Coördinatieverordening Den Haag 2018, een procedure waarin de ontwerp-omgevingsvergunningen en het ontwerp bestemmingsplan

gelijktijdig ter inzage worden gelegd. In dit geval zou het gaan om een herziening van het bestemmingsplan 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+reguliere Wabo procedure.

Verklaring van geen bedenkingen

Na vaststelling door het college van het Planuitwerkingskader zal genoemd kader aan de raadscommissie ter informatie worden voorgelegd. Mocht t.z.t. 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)

A. 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 gepaste 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.

B. BIJLAGE: BOUWSTENEN BEELDKWALITEIT

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Augustus 2019