

Bijlage 1 Plintenstrategie versie 4.2 090123

Plintenvisie Anna van Hannoverstraat 4

Algemeen

De zogenoemde ‘plint’ is het deel van het gebouw dat vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslappende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. Dit is de plek waar bedrijvigheid, voorzieningen en woningen zich presenteren aan de stad en waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt. Een goede invulling van de plint is daarom van groot belang voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad. Specifiek in de intensiveringsgebieden is de druk op de plint enorm. Dit noemen we ‘the battle for the ground floor’: maatschappelijke en commerciële voorzieningen, werkruimtes, entrees van woningen en parkeergarages, ruimte voor technische installaties, inpandige afvalinzameling, etc. moeten allemaal worden ingepast op de begane grond. Binnen een hoog dynamisch ontwikkelingsgebied als het Central Innovation District (CID) is het vraagstuk met betrekking tot de plint dus nog urgenter. De recente vaststelling van de Plintenstrategie leidt tot deze plintenvisie in dit ruimtelijk plan, waarin de gemeente meer stuurt op de invulling van de plint.

Nota Haagse Hoogbouw Eyeline Skyline

In de nota Haagse Hoogbouw Eyeline Skyline (RIS 2984448) zijn specifieke regels opgenomen ten aanzien van de plint, waarbij de Haagse hoogbouw zich kenmerkt door de menselijke maat: een aantrekkelijke stedelijke laag en levendige plint (de eyeline). De minimale bouwhoogte van de plinten is 4,5 meter, waarvan minimaal 50% transparant is uitgevoerd. In deze ruimten zijn overwegend publieke voorzieningen gevestigd, zoals dienstverlening en werkruimtes, met een duidelijke expressie van verschillende functies. De publieke functies in de plint zijn openbaar



diepte in de plint (negges). Oslo



wonen in de plint, zorgvuldig vormgegeven overgang van binnen naar buiten. Eindhoven

toegankelijk en hebben een zorgvuldige detaillering.

Plinten in het Planuitwerkingskader (PUK, vastgesteld 16 december 2021)

Als één van de knooppunten in het CID valt het gebied nabij Station Laan van NOI in de categorie ‘reuring’: een gebied met veel mensen op straat, een actieve plint en veel ruimte voor ontmoeting en voorzieningen. Plinten leveren hierbij een belangrijke bijdrage als drager van verblijfskwaliteit. De combinatie met levendige plinten, hogere dichtheden en een grote functiemix zorgt ervoor dat de buitenruimte aantrekkelijk en veilig is voor ontmoeten, bewegen en verblijven.

Hoogbouw is onderdeel van een samengesteld bouwblok bestaande uit een stedelijke laag met levendige plint en daarboven torens, zoals in dit plan. De functies in de plint ondersteunen een prettige, geborgen sfeer op straat. De plinten langs de belangrijkste routes worden gevuld met levendige functies die interactie met de straat aan gaan, (deels) publiektoegankelijk zijn en ruimte bieden aan ontmoeting, zoals horeca en co-working-spaces.

Uit het verleden is gebleken dat een succesvolle plintinvulling niet ‘vanzelf’ ontstaat, omdat marktpartijen flexibiliteit willen in hun verkoop- of verhuurmogelijkheden van deze ruimten. Commerciële en financiële afwegingen spelen daarbij de hoofdrol en niet de plintinvulling die een bijdrage leveren aan een gebied. In Grip op de Haagse Plint (rapport Rebel) is specifiek geadviseerd over een aantal casussen, waaronder de Anna van Hannoverstraat 4 (omschreven in bijlage C van RIS312977).

Bij vaststelling van de Plintenstrategie is per amendement besloten om deze casussen niet aan de voorkant als kaderstellend vast te stellen, maar om per casus een plintenvisie vast te stellen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt tevens een plintenvisie vastgesteld, waarbij is beoogd vast te leggen wat wenselijk is op welke plek. Op basis van studie van Rebel naar dit gebied zijn de primaire looproutes bepaald, waar reuring aanwezig is en meer publiektrekkende functies nodig zijn. Daarnaast zijn er in het binnengebied meer plekken voor rust en groen. Op basis van dit advies is er verder gewerkt aan een specifieke inzet van de juiste instrumenten die voor dit plangebied namelijk drie strategieën: stimuleren, reguleren en richting geven. De strategieën worden hieronder omschreven. In die zin zijn alle adviezen van de Rebel groep overgenomen, maar wordt nog nader bestudeerd of de invulling “zelf doen” nog meer waarde kan bieden.

Functies moeten zodanig worden ingepast dat het niet ten koste gaat van de kwaliteit van de plint en de leefbaarheid en gebruiksfunctie van de openbare ruimte. Het ontwerp van de gevel van de plinten geeft kansen om utilitaire functies, deuren en roosters etc. op een passende manier, in het ritme van de plint op te nemen. In de uitwerking van het bouwplan moet in afstemming met (net)beheerders rekening worden gehouden met de toegankelijkheid van o.a. duurzaamheidsvoorzieningen van de gebouwen. De plaatsing van deze utilitaire functies in de plint moet in samenhang met de bereikbaarheid en impact op de leefkwaliteit van de aanliggende openbare ruimte worden afgestemd. Denk daarbij aan bijvoorbeeld routes voor toegankelijkheid en het combineren van logistieke en collectieve of publieksgerichte functies om de levendigheid van de plinten ondersteunen. In het plangebied is rekening gehouden met bovenstaande ambities.

Specifieke eisen gesteld in het PUK ten aanzien van functies in de plinten in het plangebied:

- De onderste twee lagen van de stedelijke laag vormen de plint, die zich visueel onderscheidt van de rest van de stedelijke laag. Het bouwplan voldoet aan deze eis.
- Levendige en transparante plinten langs de belangrijkste looproutes dragen bij aan sociale veiligheid en ontmoeting. Hier ligt de nadruk op programma met een publiek karakter (dienstverlening, horeca, commercieel en entrees naar kantoren, woningen). In het plangebied is ruimte voor publieke functies langs looproutes. Deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van de regels. Langs deze routes bevinden zich geen woningen op maaiveld (met uitzondering van centrale entrees naar de bovengelegen woningen). Op de hoeken mogen ook geen entrees van de bovengelegen woningen gesitueerd worden.
- Voor het gehele plangebied geldt dat minimaal 20% van de plintruimten openbaartoegankelijk zijn.



Afbeelding impressie plinten in het plangebied, barcode architecten

- Plinten moeten tenminste worden geactiveerd langs de belangrijkste routes en hoeken, namelijk: Anna van Hannoverstraat, Wilhelmina van Pruisenweg (haaks op het spoor), Hoeken Anna van Hannoverstraat –doorsteek station –Schenkkade, Hoeken Laan van Nieuw Oost-Indië –Anna van Hannoverstraat, Hoek Wilhelmina van Pruisenweg –Anna van Hannoverstraat, Hoek Schenkkade –Wilhelmina van Pruisenweg. In het plangebied worden nieuwe routes toegevoegd die zorgen voor een aangenaam verblijfsklimaat in het gebied. Daarnaast worden door nieuwe functies, de belangrijke langzaam verkeer routes in het plangebied geactiveerd en vergroend waar mogelijk.
- Plinten moeten actief aantrekkelijk en flexibel te gebruiken zijn (met aandacht voor onderscheid tussen publiek aantrekkelijk (langs intensieve looproutes) en autonoom functionerend (waar je doelgericht heen gaat en die meer buiten de loop liggen). De plintruimten zijn qua maat en schaal afgestemd op multifunctioneel gebruik en kunnen adaptief omgaan met veranderingen in de toekomst.
- In de plint van het plangebied (begane grond en 1e verdieping) zijn geen uitkragende buitenruimtes aanwezig.
- In het PUK is aangegeven dat de plint een minimale hoogte van 8,10 meter heeft. Vanwege verschillende maaiveldhoogten en programmatische invulling, geldt voor de tweede bouwlaag een andere hoogte, hierbij wordt die minimale hoogte niet overal gehaald. Stedenbouwkundig is deze afwijking van het PUK acceptabel.
- Beide lagen voor programma met een publiek karakter is gewenst langs de Anna van Hannoverstraat. Het 2e maaiveld op één torens wordt ingericht als publiektoegankelijke, groene en hoogwaardige daktuin en verblijfsruimte (overdag toegankelijk), sluit aan op het peil van de 1e etage van de stedelijke laag.

Horeca is alleen in de plint (begane grond en bijbehorende entresol/eerste verdieping) toegestaan. In bedrijfsruimten is een internet-afhaalpunt toegestaan, deze is gemaximeerd tot 200 m² BVO (voor niet bewoners) en het afhaalpunt (dus geen verkoop ter plaatse) is gelegen in de plint van de gebouwen of gelieerd is aan de naast de ontwikkeling gelegen brandstofverkoopplaats. Een afhaalpunt mag gecombineerd worden met een mobiliteitsaanbieder in het gebied. In het plangebied is ruimte gecreëerd voor deze functie. Het combineren van een afhaalfunctie met een afleverpunt voor post en pakketjes of een publieke functie zoals café, fietsenmaker of andere collectieve

activiteit, biedt mogelijkheden voor het levendig en publiek aantrekkelijk inpassen van deze functies in de plint gevel.

Wonen in de plinten

In de hoogbouwvisie 'EyelineSkyline' zijn aspecten opgenomen ten aanzien van woningen in de plinten in stedelijk bouwblokken zoals in het plangebied. Uitgezonderd van de aangemerkte looproutes en hoeken (bijlage 6 van de regels), is er een mogelijkheid om woningen op straatniveau te realiseren. Aandachtspunten zijn de aansluiting tot het openbaar gebied en de overgangen van privaat naar publieke ruimten. Bij de uitwerking van het bouwplan moeten er afspraken worden gemaakt over het openbaar gebied en kleine (semi) privé buitenruimte/ eventuele geveltuin bij de voordeuren. In het openbare ruimte plan zal de leefbaarheid en levendigheid op straatniveau verder worden uitgewerkt. Aandachtspunt blijft dat de woonfuncties de benodigde publiek toegankelijke functies in de plint niet mag verdringen of uitsluiten.

Voorzieningen in de plinten

Met de ontwikkelende partij en de architect is gezocht naar een optimale inrichting van zowel het gebouw als de plintruimten in relatie tot de toekomstig openbare ruimte. De functies betreffen commerciële en maatschappelijke functies met daarbij behorende technische installaties, inpandige afvalinzameling, parkeren, werkruimtes en entrees van woningen. Aandachtspunt is hierbij om slimme combinaties te maken van functies, zoals een fietsenstalling combineren met een pakketafhaalpunt of een reparatiecafé. In de verdere uitwerking van het bouwplan en de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met het toekomstig laden en lossen, een nieuwe fietsverbinding en een aangenaam verblijf voor bewoners, reizigers en bezoekers.

In dit bestemmingsplan wordt zoals in het PUK is vastgesteld ruimte geboden voor maximaal 6000m² aan voorzieningen. In het plangebied is in de plinten ruimte voor horeca, detailhandel, werkruimten, sportvoorzieningen, een zorginstelling (440m²) en kinderopvang.

Plintenstrategie 2022

Om een levendige plint te realiseren is het belangrijk om een strategie te bepalen, die nodig is om een levendige plint ook daadwerkelijk te realiseren. De gemeenteraad heeft op 24 oktober 2022 de plintenstrategie vastgesteld. De plintstrategie bevat instrumenten waarop de gemeente op verschillende manieren kan sturen op plintinvulling. Uiteenlopend van actieve sturing, waarbij de gemeentezelf het beheer organiseert tot aan passieve sturing, waarbij richting wordt gegeven op basis van vastgesteld beleid.

	Levendige en gevarieerde plinten
Zelf doen	• Plinten-BV: ontwikkelen/ in eigendom nemen/ aan- en verhuren • Plintenbeheer-organisatie • Achtervang-/garantie-regeling (aanhuur, in eigendom nemen)
Stimuleren (financieel)	• Plintenfonds (t.b.v. bekostiging plintenregisseur of compensatie lagere grex/ vex-opbrengsten, evt. i.c.m. omzet- of ingroeihuren) • Herinrichting-, (ver)huursubsidie of -lening • Achtervang/ garanties (in €, tijd)
Reguleren (juridisch)	• Omgevingsplan (planregels, voorwaarden/ voorwaardelijke verplichtingen) • Doelgroepenverordening opstellen (cf. woningbouw: betaalbaarheid borgen) • Referentienormen (specifiek voor maatschappelijke voorzieningen) • Beeldkwaliteitsplan en sturen op vertaling in private plannen, rol Welstand • Inzet pro-actieve sturing via Q-team/ curator/supervisor • Omgevingsvergunning met inrichtingsregels (bv. uitritten, installaties, etc.) • Opnemen eisen in tender + kettingbedding bij gem. uitgifte/ verkoop vastgoed • Erfpacht i.c.m. beleidsregels • Uitrust-afspraken over bonus-rechten, verevening/afkoop of compensatie • Sturing op opnemen kettingbedding via anterieure ovk/ ontwikkel ovk • Afspraken over vergroten b.o.g. corpo's (bv. via prestatieafspraken) • BIZ met brancheringsplan
Verbinden	• Plintenregisseur/-makelaar • Plintencommissie • Plintenconvenant, plintenmanifest • Gezamenlijke visie, plintenstrategie gebied • Activeren VvE('s), vorming BIZ • Tijdelijk gebruik/ placemaking/ programmeren openbare ruimte
Richting geven	• Integrale business case waarde-creatie plinten-verlevendiging • Gemeentelijk brancheringsbeleid/ plintenvisie voor gebieden • Opnemen eisen/wensen in beleid, visies, gebiedspaspoorten • Ontwikkelen straat- en plint-paspoorten • Opstellen plintenhandboek Den Haag (met voorbeelden, inspiratie) • Zicht op (omvang en type) marktbehoefte in de stad • Visie gemeente op maatschappelijk gewenste plinten

Instrumentarium (Plinten-ladder), Haagse Plintenstrategie 2022

In het specifieke geval van de herontwikkeling aan de Anna van Hannoverstraat is een beperkt aantal strategieën die toegepast kunnen worden het feit dat er sprake is van een particuliere herontwikkeling op een niet in erfpacht uitgegeven terrein dat bijna volledig in eigendom van één eigenaar is. Daarmee vallen een heel aantal instrumenten af die in andere delen van de stad wel toepasbaar zijn. Het plangebied betreft dus een particuliere herontwikkeling, waar middels een Planuitwerkingskader (PUK) de ruimtelijke en programmatische kaders van de bebouwing is vastgesteld. Naast dit bestemmingsplan wordt er tevens een Beeldkwaliteitsplan (BKP) vastgesteld, waarin kaders m.b.t. beeldkwaliteit specifiek worden vastgelegd. In het plangebied is er sowieso wel sprake van drie strategieën, namelijk stimuleren, reguleren en richting geven. Deze worden hieronder toegelicht.

Stimuleren

De gemeente is met de ontwikkelaar in gesprek om een deel van de plintruimte beschikbaar te houden voor een extra fietsparkeervoorziening of een plinten-BV, die de verantwoordelijkheid voor aan-en verhuur van plinten kan overnemen van beleggers of in voorkomende gevallen ook het eigendom van het betreffende vastgoed overneemt. Deze voorziening kan een bijdrage leveren aan de fietsparkeerbehoefte van de bezoekers en reizigers, mogelijk bevat deze ruimte tevens een sociale werkplaats en pakketdienst. De eventuele uitwerking van deze ruimte en de financiële haalbaarheid zal bij de uitwerking van het bouwplan aan bod komen.

Reguleren

In de regels van het bestemmingsplan zijn specifieke gebruiksregels vastgelegd voor de begane grond van het gebouw ten aanzien van detailhandel, horeca en maatschappelijk functies. Op deze manier worden de plintfuncties gereguleerd. Door het opnemen van maximale vestigingsgrootte van detailhandelsvestigingen, kan een fijnmazig winkelaanbod worden gerealiseerd, die bijdraagt aan het leefklimaat in het gebied. Er is tevens opgenomen dat minimaal 20% van de plint moet bestaan uit openbaar toegankelijke functies. Daarnaast is vastgelegd in de regels dat er een eerstelijns-zorgvoorziening komt, conform het gewenste voorzieningenniveau. Het plangebied betreft geen gemeentelijke tender of erfpachtgronden en daarmee is het bestemmingsplan een goed instrument om testuren op functies in de plinten. Branchering is wettelijk niet vast te leggen in de regels.

Richting geven

Met de ontwikkelaar zijn meerdere gesprekken gevoerd over het creëren van een aangename woon leefklimaat in het gebied. Met betrokken partijen, bewoners en de gemeente is er gezocht naar een juiste mix van functies, waarbij het voorzieningenniveau zowel voor de bewoners als de toekomstige gebruikers, acceptabel zijn. In het PUK, het Beeldkwaliteitsdocument en dit bestemmingsplan komen aspecten samen die moeten leiden tot een levendige plint in het plangebied. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt geadviseerd om bij het kantorenprogramma op de hoek Laan van NOI en Anna van Hannoverstraat op de begane grond ruimte te reserveren voor ontmoeting om een binnen gericht kantoortoren te voorkomen. Bijvoorbeeld co-working-concepten voor startups met een horecafunctie, waarbij het innovatieve karakter van het CID zichtbaar wordt en ook de relatie met de openbare ruimte wordt versterkt. De plinten zijn dé plek voor ontmoeting, dit geldt ook voor de bewoners. Vanwege de grote hoeveelheid woningen, kan er ook nog worden nagedacht over meer voorzieningen op hogere verdiepingen passend bij de woonfunctie, zoals ontmoetingsruimten. De detailhandelsfunctie is beperkt tot een maximale grootte van 500 m², waarbij de mogelijkheid bestaat het oppervlak uit te breiden met 400 m² mits er een innovatief winkelconcept wordt voorgesteld.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden functies mogelijk gemaakt in de plintruimten, die leiden tot een aangenaam verblijfsklimaat in het plangebied. Deze planontwikkeling dient als aanjager van de verlevendiging van het gehele Laan van NOI-gebied. De gemeente maakt gebruik van verschillende sturingsinstrumenten om de gewenste vulling en uitstraling van de plint te bereiken.