

Ruimtelijke onderbouwing Zuidlarenstraat Fase 4

project: Dedemsvaartweg t.p.v. 102 t/m 174, Meppelweg 718 t/m 878, Gietenstraat 3 t/m 45 en Zuidlarenstraat 263 t/m 315

korte omschrijving: Het project Zuidlarenstraat Fase 4 betreft de vierde fase van de gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat e.o. De gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat is vastgelegd in het projectdocument van de gemeente Den Haag d.d. 13 april 2007 en behelst de sloop van 646 verouderde woningen ten behoeve van een gedifferentieerd woonmilieu bestaande uit ca 485 nieuwbouw woningen. De nieuwe woningen betreffen zowel huur (ca 30 %) als koop (ca 70 %) en zowel appartementen als grondgebonden woningen. Fase 4 omvat het oprichten van 168 woningen en bedrijfsruimte.

1. Inleiding.

Ceres Projecten heeft op 22 september 2010 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van 168 woningen en bedrijfsruimte ter plaatse van de te slopen percelen dedemsvaartweg 102 t/m 174, meppelweg 718 t/m 878, gietenstraat 3 t/m 45 en zuidlarenstraat 263 t/m 315 (projectnaam "il vetro", zuidlarenstraat fase 4).

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk:

In het stedenbouwkundige plan voor Zuidlarenstraat is het thema van 'gemengde woonvelden' vertaald in een gedifferentieerde opzet met stedelijke randen en compacte stedelijke eengezinswoningen. Langs de Meppelweg bestaat de stedelijke rand uit appartementen, langs de Dedemsvaartweg bestaat de stedelijke rand uit appartementen en stadshuizen.

De randen van het plangebied en de Zuidlarenstraat zijn de ruimtelijke dragers van het stedenbouwkundige plan. De ruimtelijke kwaliteit van de Zuidlarenstraat wordt daarom versterkt door een meer eenduidige inrichting van de openbare ruimte en het gelijktrekken van de rooilijnen.

In de luwte van de appartementengebouwen aan de Meppelweg worden tussen de Nijeveenstraat en de Zuidlarenstraat grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningrijen langs de Zuidlarenstraat zijn drie bouwlagen hoog, de achterliggende woningrijen krijgen een bouwhoogte van twee en optioneel drie bouwlagen.

Er is gekozen voor een gedifferentieerde opzet met variatie in verkavelingsrichting. Tussen de Gietenstraat en de Exlostraat is de verkavelingsrichting dwars op de Zuidlarenstraat, in aansluiting op de tegenovergelegen verkaveling. In het verlengde van de Gasseltestraat is een autovrije openbare ruimte voorzien, waarbij bestaande bomen zo mogelijk kunnen worden gespaard. Tussen de Exlostraat en de Koorenhuislocatie is gekozen voor woningrijen evenwijdig aan de Zuidlarenstraat. Hierbij ontstaat een grotere langmaat die aansluit op de gerealiseerde nieuwbouw op het Olympiaterrein. Ten noorden van de Zuidlarenstraat worden 124 eengezinswoningen gerealiseerd. Een deel van het parkeren voor de grondgebonden woningen vindt deels in twee gebouwde parkeervoorzieningen achter woningrijen langs de Zuidlarenstraat.

Functioneel:

Wanneer men, in dit deel van Morgenstond, de grote verscheidenheid aan bebouwingsoriëntatie, de soort en het al of niet aanwezige groen en de verscheidenheid in verkeers-situatie's binnen het plangebied over elkaar legt ziet men een grote differentiatie aan verschillende sferen in het plangebied.

De vele verschillende sferen in karakter van de buitenruimte gaan in tegen het gewenste beeld van continuïteit in de buitenruimte. Niet alleen verschillen straten erg van elkaar, zelfs binnen straten zijn grote veranderingen te herkennen. De opgave is dan ook meer eenheid en herkenning te realiseren in de buitenruimte. Ook de overgangen van zij- en achterkanten van woningen naar de openbare ruimte vraagt extra aandacht bij de uitwerking. De ambitie uit de structuurvisie om 30.500 woningen voor 2020 te produceren staat onder druk. De opgave voor Morgenstond is om een deel van deze opgave te realiseren.

Kaders voor de vernieuwing Structuurvisie Den Haag Zuidwest

De Structuurvisie Den Haag Zuidwest (rv136:2004) biedt een ontwikkelingsperspectief tot 2020. De belangrijkste opgave in Den Haag Zuidwest is het vergroten van de differentiatie aan woonmilieus. In Zuidwest worden drie toekomstige deelgebieden/sferen onderscheiden, te weten 'de gemengde woonvelden', de 'dynamische zone' en de 'rustige enclaves'.

De gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat e.o. is onderdeel van de zone 'gemengde woonvelden'. In deze ten zuiden van de Meppelweg gelegen zone ligt de nadruk op de woonfunctie in een ruime setting van groen en water. In de zone 'gemengde woonvelden' wordt een terugbouwpercentage van circa 75% nagestreefd.

De in de structuurvisie Den Haag Zuidwest voorgestelde nieuwe woonmilieus worden afgestemd op de ten opzichte van de jaren '60 veranderde woonwensen, zoals de behoefte aan een sterkere woningdifferentiatie, privé-buitenruimten, grotere woonoppervlaktes en (gebouwde) parkeervoorzieningen om stallingsruimte te bieden aan het toegenomen autobezit.

Per gebiedsontwikkeling wordt onderzocht hoeveel ruimte beschikbaar is voor extra parkeercapaciteit op de openbare weg, zowel in absolute als in kwalitatieve zin met behoud van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor het plan Zuidlarenstraat betekent dit:

Parkeren conform gebiedsnorm:

- 340 prive parkeerplaatsen (ca 150 gebouwd)
- 380 parkeerplaatsen op maaiveld (openbaar)

Parkeren conform stedenbouwkundig plan:

- 394 prive parkeerplaatsen (394 gebouwd)
- 326 parkeerplaatsen op maaiveld

Voor geheel Zuidwest zijn er met het Hoogheemraadschap Delfland afspraken gemaakt over de waterberging in de Eshofpolder. Het plan Zuidlarenstraat e.o. past binnen die afspraken.

Integraal plan

De schaal van de ingreep in Zuidlarenstraat is dermate groot, dat er gekozen is voor een grootschalige en geconcentreerde gebiedsontwikkeling met een samenhangende aanpak van de woningen en woonomgeving. Alleen zo ontstaan woonmilieus die herkenbaar en van enige omvang zijn.

Voor de Zuidlarenstraat e.o. is één stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan Zuidlarenstraat schetst het ruimtelijk kader voor de toekomst van het plangebied.

Uitgangspunt bij de herinrichting van de straten is dat de stedenbouwkundige structuur met het huidige stratenpatroon (op een enkele uitzondering na) wordt gehandhaafd.

Hierdoor kan het grootse deel van de ondergrondse infrastructuur worden gehandhaafd.

Kort samengevat worden op basis van de 'Gebiedsvisie Morgenstond' voor de komende periode de volgende doelen nagestreefd:

- Vergroten van de mogelijkheden voor huidige bewoners om een wooncarrière te maken binnen Den Haag Zuidwest en voor de instroom van nieuwe doelgroepen door verbreding van de differentiatie van het woningaanbod, waarbij ook goede mogelijkheden worden geboden voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen en jongeren/studenten.
- Verbreden van het woningaanbod: van de nieuwbouw, die tot 2013 hoofdzakelijk in Morgenstond Noord en Midden zal plaatsvinden, wordt 30% in de sociale huursector en 70% gerealiseerd in de middeldure en dure (koop)sector.
- Het op peil houden en het stimuleren van het kleinschalige en lokaalverzorgende karakter van de wijkeconomie in Morgenstond. Een goed voorzieningenniveau is van belang voor het woonklimaat. Daarnaast is aandacht voor een goed vestigingsklimaat en voldoende bedrijfshuisvesting waarbij 'de juiste functie op de juiste plek' gevestigd dient te zijn.

- Vergroten van de leefbaarheid door het aanpakken van concrete leefbaarheidsproblemen; het versterken van maatschappelijke voorzieningen, het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners en de sociale cohesie tussen bewoners.
- Beter benutten van de potenties van de aanwezige ruimtelijke structuur.

Voor Zuidlarenstraat e.o. zijn op dit moment zijn de volgende projecten relevant:

- De voormalige school voor voortgezet onderwijs aan de Zuidlarenstraat wordt geschikt gemaakt voor een multifunctioneel cultureel centrum t.b.v. de vestiging van een dependance van het Koorenhuis (circa 4.000 m² bvo). Daarnaast wordt een deel (circa 3.000m² bvo) van het gebouw geschikt gemaakt voor de huisvesting van creatieve bedrijven.
- Een perspectiefvol project voor Den Haag Zuidwest is de breed opgezette studie naar de toepassing van diepe bodemwarmte (geothermie) voor de verwarming van gebouwen. In dit kader is de Zuidlarenstraat e.o. opgevoerd als mogelijke locatie. Vestia streeft naar een duurzame energievoorziening voor de woningen door eventuele aansluiting op het Geothermie net (indien dit doorgang vindt) of een eigen voorziening waarbij gebruik gemaakt wordt van warmte- en koude opslag in de bodem. Onlangs is met de betrokken partijen een convenant getekend voor een haalbaarheidsstudie. Bij een positieve resultaat zal de optie 'bodemwarmte' in samenspraak met de stake holders voor de realisatie van de (ver)nieuwbouw in Den Haag Zuidwest verder worden uitgewerkt.
- Een belangrijk aspect bij integraal ketenbeheer is duurzaam slopen en het hergebruik van bestaande materialen. Naar aanleiding van een haalbaarheidsonderzoek door de gezamenlijke corporaties in samenwerking met de gemeente, is in 2003 specifiek voor duurzame sloop het bedrijf Bouwcarroussel BV opgericht.

De woningcorporatie wordt, in het kader van de bouwvergunningverlening, vanzelfsprekend gehouden aan de hiervoor geldende relevante wettelijke voorschriften en toepasselijke gemeentelijk regelingen.

Initiatiefnemer:

Ceres Projecten
J. van Landeghem
Leeghwaterplein 45
2521 DB DEN HAAG

3. Vigerend beleid.

Gemeente

Het huidige geldende uitbreidingsplan is Morgenstond uit de zestiger jaren. In dit plan is de huidige bebouwing vastgesteld van veelal 4 en 5 laagse portiekwoningen en lage flats. Nu de wijk in de komende jaren ingrijpend wordt geherstructureerd is hiervoor een nieuw kader opgesteld.

Gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedsvisie Morgenstond' (rv 13/2003) is het ruimtelijke en programmatische kader aangegeven waarbinnen de stedelijke vernieuwing (transformatie) van Morgenstond zal plaatsvinden. Dit kader is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Haagse plan voor het Grote Stedenbeleid "De Kracht van Den Haag" (rv260/1999), de Haagse Woonvisie 2020 (rv 14/2004), de Structuurvisie Den Haag Zuidwest (rv136/2004) en het Actieplan sociale aanpak Zuidwest van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn (BOW/2004.422).

De gebiedsvisie Morgenstond beslaat het gebied dat wordt begrensd door de Zuidwoldestraat, Loevesteinlaan, Dedemsvaartweg en Erasmusweg. De gebiedsvisie Morgenstond is geen blauwdruk met een afgerond eindbeeld, maar geeft een streefbeeld met de gewenste ontwikkelingsrichting van 'Morgenstond', waarbij invulling wordt gegeven aan de samenhang tussen de fysieke-, sociale - en economische pijler.

Een deel van de stedelijke vernieuwingsopgave in Den Haag Zuidwest, dat in 'De Kracht van den Haag' is aangewezen als centraal vernieuwingsgebied, vindt plaats in Morgenstond.

Deze fysieke vernieuwing biedt kansen voor ingrijpende veranderingen op lange termijn, waarbij het huidige eenzijdige woonmilieu en woningaanbod kan worden vervangen door een meer gedifferentieerd woonmilieu. In de periode tot 2013, waarvoor het strategische voorraadbeleid van de drie Haagse woningcorporaties is vastgesteld, zal de transformatieopgave in Morgenstond met name plaats vinden in het deelgebied Morgenstond Midden en in mindere mate in Morgenstond Zuid en Noord (rm 281/2005).

Voor Morgenstond Midden is een gebiedsontwikkeling door de gemeenteraad vastgesteld (rv14/2003). De uitvoering van deze gebiedsontwikkeling is door de woningcorporaties Staedion en HaagWonen ter hand genomen en in het stadium van uitvoering en oplevering.

Programma ruimtelijke investering (PRI)

De Zuidlarenstraat is opgenomen in het ruimtelijk investeringsprogramma als kwaliteitsimpuls openbare ruimte in herstructureringsgebieden. Voor de uitvoering van de kwaliteitsimpuls zal het plan opgenomen worden in het desbetreffende vaststellingsprogramma.

Voor de voormalige Schoonebeekstraat zal een grote bijdrage kunnen leveren aan de speelbehoefte van 0-6 en 6-12 jarige. De plek is aan twee zijde omgeven door bebouwing wat een goede mogelijkheid voor toezicht biedt, ligt redelijk centraal in het plan en kent richting de Zuidlarenstraat een brede groenstrook als buffer.

Liggend net buiten het plangebied maar van groot belang voor de buurt is het park aan de Exloostraat. Dit is een groenvoorziening van groter formaat. Vanwege de grote van het park is het namelijk mogelijk om behalve voor de leeftijdsgroepen van 0-6 en 6-12 ook wat te doen voor de jeugd ouder dan 12.

Het beleid van de gemeente is er op gericht om het doorgaande verkeer te concentreren op de hoofdwegen. De in de woonbuurten gelegen straten zullen worden getransformeerd tot 30 km-gebieden.

4. Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Geluid:

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van 200 meter van een weg waar een maximum snelheid geldt van 50 km/uur. Ook hebben woningen ingevolge de Wet geluidhinder, een geluidgevoelige bestemming. Hierdoor is op het bouwplan de Wet geluidhinder van toepassing. Voor een onderbouwing van het bouwplan wordt gebruik gemaakt van een eerder akoestisch onderzoek welke in dit plangebied is uitgevoerd. Verwezen wordt naar het Akoestisch onderzoek "Zuidlarenstraat fase 4" van 22 juni 2011 met erratum van 11 augustus 2011 van Cauberg-Huygen. Uit dat rapport blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, na aftrek van 5 dB conform artikel 103 Wet geluidhinder, op de gevel van de meest nabijgelegen woningen van dit bouwplan niet wordt overschreden. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt uiteraard ook niet overschreden.

Bodem:

In de bijlage is de rapportage Verkennend Onderzoek Zuidlarenstraat/Dedemsvaartweg/Meppelweg e.o. opgenomen van het adviesbureau Buro S/L. Hieruit blijkt dat er geen geval is van ernstige bodemverontreiniging.

Luchtkwaliteit:

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2007 en Stb. 434, 2007). De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat de artikelen van dat besluit, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan dat tijdstip, van toepassing blijven op een vóór dat tijdstip met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld besluit of ontwerpbesluit.

Voor het voorliggende plan is geen (ontwerp)besluit in het kader van artikel 19.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

In een aantal gevallen hoeft niet aan de grenswaarden, bedoeld in bijlage 2 van titel 5.2 van de Wet milieubeheer, te worden getoetst. Hiervan is sprake wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer en volgens de bepalingen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een woningbouwlocatie behoort tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan omvat de bouw van 58 appartementen. Gelet op artikel 4, lid 2, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende bijlage 3B wordt de tijdelijke 1% grens niet overschreden. Conform de bovenstaande systematiek draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden vindt daardoor niet plaats.

Bezinning:

Gezien de afstanden tussen de bebouwing en de beperkte bouwhoogte worden er geen problemen verwacht voor de bezinning van de woningen en omliggende bebouwing.

Natuurinventarisatie Flora & Fauna:

In de bijlage is de rapportage Natuurtoets Ontwikkelingsplan Zuidlarenstraat e.o. opgenomen van het adviesbureau Groen Team. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Sloop, opschonings- en alle andere werkzaamheden, ook het verwijderen van de maaiveld- en overige begroeiing, grondwerk en eventuele ophoging, dienen in het kader van de gedragscode voor broedvogels strikt buiten de broedtijd plaats te vinden, dus voor maart of na half juli. Indien dit niet mogelijk is dienen strikte mitigerende maatregelen te worden toegepast.

Archeologie:

Er is een bureau onderzoek geweest en er is onderzoek geweest op de locatie in de vorm van een aantal proefboringen. Uit deze onderzoeken bleek dat het een locatie is met een lage kans op het vinden van archeologische waarde.

Watertoets:

Voor de Eshofpolder zijn er afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Delfland. Derhalve is er voor dit plan geen extra waterberging vereist. Er wordt niet gebouwd in een waterkering. Zover mogelijk wordt het regenwater apart afgevoerd naar het aanwezige oppervlakte water.

Windhinder:

Er wordt geen windhinder verwacht.

5. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

De hele infrastructuur in het gebied wordt gelijk met de woningen vervangen. Dus bestaande kabels en leidingen zijn geen belemmering voor het bouwplan.

Privaatrecht:

In het kader van het privaatrecht zijn geen bezwaren te verwachten.

6. Motivatie vrijstelling.

Het vervangen van de bestaande woningen voor nieuwbouw is passend in het gemeentelijke beleid om deze wijk te moderniseren omdat de bestaande woningvoorraad het einde van zijn levensduur nadert. De nieuwe woningbouw en stedenbouwkundige opzet passen bij de huidige woonwensen en zijn daarmee een positieve ontwikkeling voor de wijk.

10. Zienswijzen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening
Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Bscamp



H. van Eldik