



Den Haag

Aan
DSB
Ter attentie van
B. Revis

Datum
7-12-2021

Onderwerp
Herontwikkeling Binnenklingen (Ontwikkelveld B5)

MEMO

Afzender
5.1.2.e (Dir. DSO)

Opsteller
5.1.2.e

Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling
Projectmanagement Den Haag

Doorkiesnummer
5.1.2.e

E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl

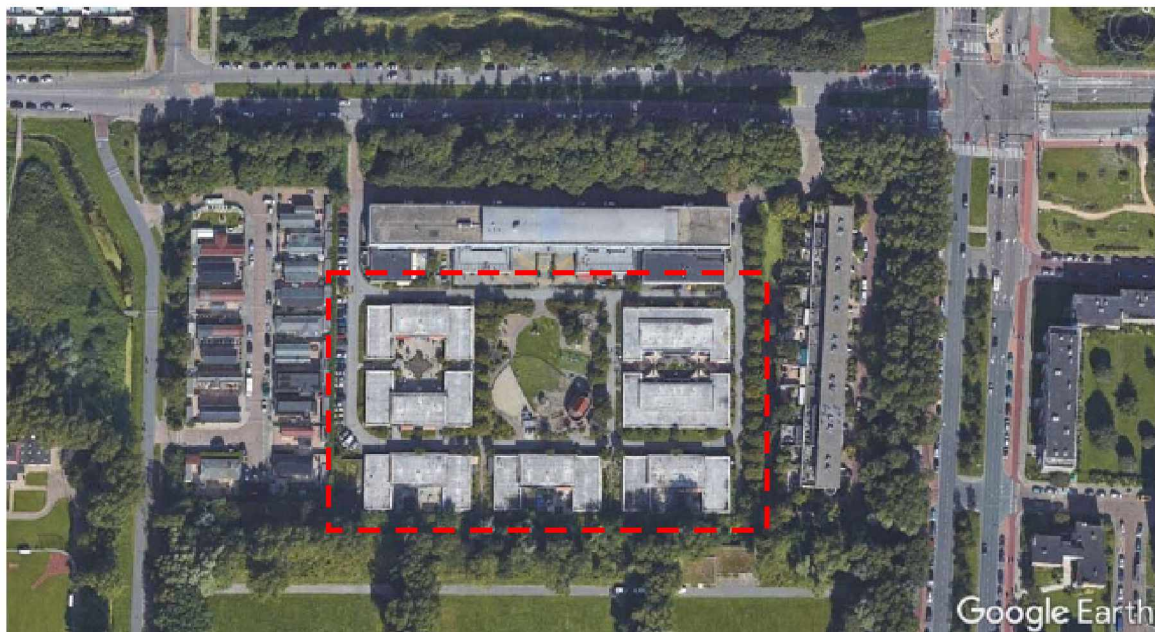
Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met het opstellen van een Plan Uitwerkingskader

In deze memo wordt de stand van zaken aangegeven ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie Binnenklingen in Loosduinen. We willen u hierbij ook informeren over het feit dat er een aanbestedingsbrief zal worden verstuurd naar de initiatiefnemer betreffende de kosten voor de uitvoering van de PUK.

Inleiding

Op de locatie De Binnenklingen te Kijkduin bevindt zich een beschermde woonomgeving voor volwassenen die intensieve ondersteuning nodig hebben. De locatie Binnenklingen biedt ruimte voor 120 cliënten met een uiteenlopende doelgroep.



Figuur 1 – Ontwikkellocatie

Herontwikkeling Binnenklingen

Van Dop + Mathot Architecten werkt, in opdracht van stichting Middin, een voorstel uit naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie De Binnenklingen.

De huidige locatie is dicht bebouwd en de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen.

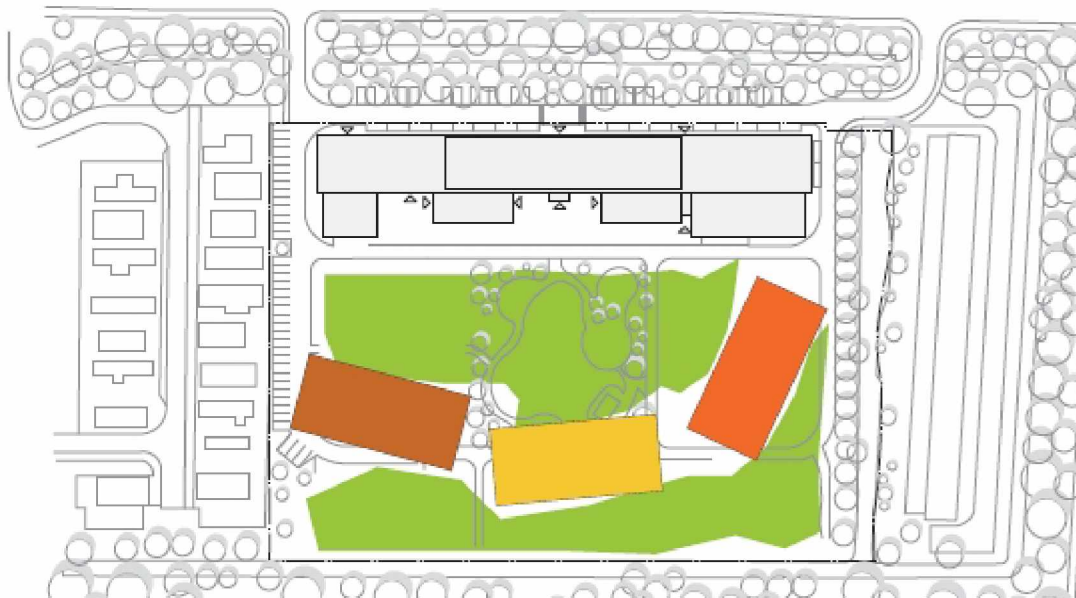
Binnen de visie van Middin hebben de cliënten een eigen domein met ruimte voor wonen, slapen en koken al naar gelang de mogelijkheden van de cliënt. De woningen zijn bij voorkeur gelegen binnen een aparte woongroep die overzichtelijk is en qua omvang passend bij de cliënt. Deze visie sluit aan op die van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Voor de inrichting van de buitenruimte is een meer gedifferentieerde invulling gewenst met mogelijkheden die passen bij de uiteenlopende behoeften van de doelgroepen. Bij de herontwikkeling van de locatie zal het merendeel van de cliënten opnieuw op het terrein gehuisvest worden en voor een aantal cliënten zal elders vervangende huisvesting worden gezocht.

De ambitie is daarom ook om de De Binnenklingen een aantrekkelijk uiterlijk te geven, waarbij:

- Transformatie van complex tot een meer open en groene buurt
- Toegankelijkheid wordt vergroot
- Aan zuidzijde wordt aangesloten op de groenzone

Ten behoeve van parkeren geldt voor zorgwoningen een norm van 0,3. Gezien het feit dat er per saldo minder woningen (ca. 100 – 120) worden teruggebouwd is te verwachten dat het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet.



Figuur 2 – Impressie herontwikkeling

Met de ontwikkelaar is daarom mondeling overeen gekomen om een Planuitwerkingskader (PUK) op te stellen om de voorwaarden en kaders voor de ontwikkeling vast te stellen.

PUK

Het plan van wijkt af van het bestemmingsplan. De maximaal toegestane bouwhoogte is ca. 4 en 5 m. De verkenning zet in op een bouwhoogte van ca. 8 en 9 m. De locatie is momenteel bestemd als maatschappelijk. Middels een WABO procedure kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het omzetten van de bouwhoogte.

Hiervoor wordt een Plan Uitwerkingskader (PUK) voorgesteld. De PUK biedt de benodigde onderbouwing voor de afwijking op het bestemmingsplan.

Voorlopige planning

Aanbiedingsbrief	4 ^e kwartaal 2019
Uitwerking PUK	1 ^e tot 3 ^e kwartaal 2020
Collegebesluit PUK	3 ^e kwartaal 2020
Wabo aanvraag/Vergunning	4 ^e kwartaal 2020

Informatiebijeenkomst

Herontwikkelen Binnenklingen, presentatie omwonenden

5.1.2.e

Middin, afdeling Huisvesting

5.1.2.e

Van Dop + Mathot architecten

14 april 2021



doe durf leef

Van harte welkom!



Middin



Den Haag



Middin



Architecten

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

Informatiebijeenkomst | 14 april 2021 | 3

5.1,2,e – Gemeente Den Haag

5.1,2,e Gemeente Den Haag

5.1,2,e – Middin

5.1,2,e – Middin

5.1,2,e – Middin

5.1,2,e - Middin

5.1,2,e - VD+M architecten

5.1,2,e - VD+M architecten

5.1,2,e – Lindeloof



Doel van deze bijeenkomst

Informeren

Participeren



Middin is een zorgorganisatie die met 3.000 medewerkers zorg en ondersteuning levert aan 6.000 mensen met een beperking.

Middin is werkzaam in Zuid-Holland, onder andere in Den Haag, Rotterdam, Zoetermeer en het Westland

Doelgroepen



- Kinderen, jongeren en gezinnen
- Volwassenen met een verstandelijke beperking
- Volwassenen met een licht verstandelijke beperking
- Volwassenen met niet-aangeboren hersenletsel (NaH)
- Volwassenen met een ernstige meervoudige beperking
- Volwassenen met een verstandelijke beperking en autisme
- Volwassenen met een lichamelijke beperking

Het Middin Kompas



Uitgangspunt



Scheiden van domeinen

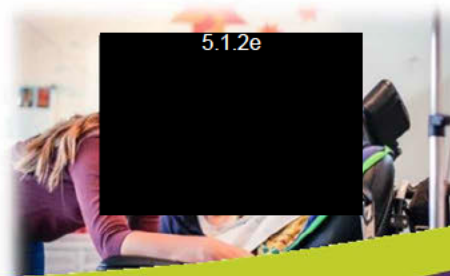
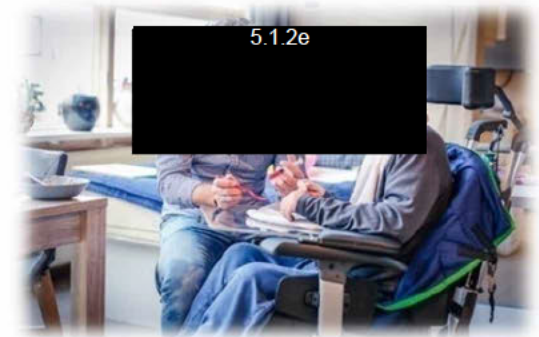
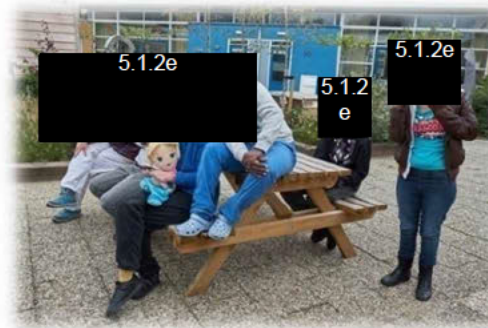
Visie op het wonen



Ieder mens heeft recht op een
volwaardige woning

Cliënten Binnenklingen

- Hebben een intensieve zorgvraag
- Hoge Zorgzwaartepakketten (ZZP)



Situering



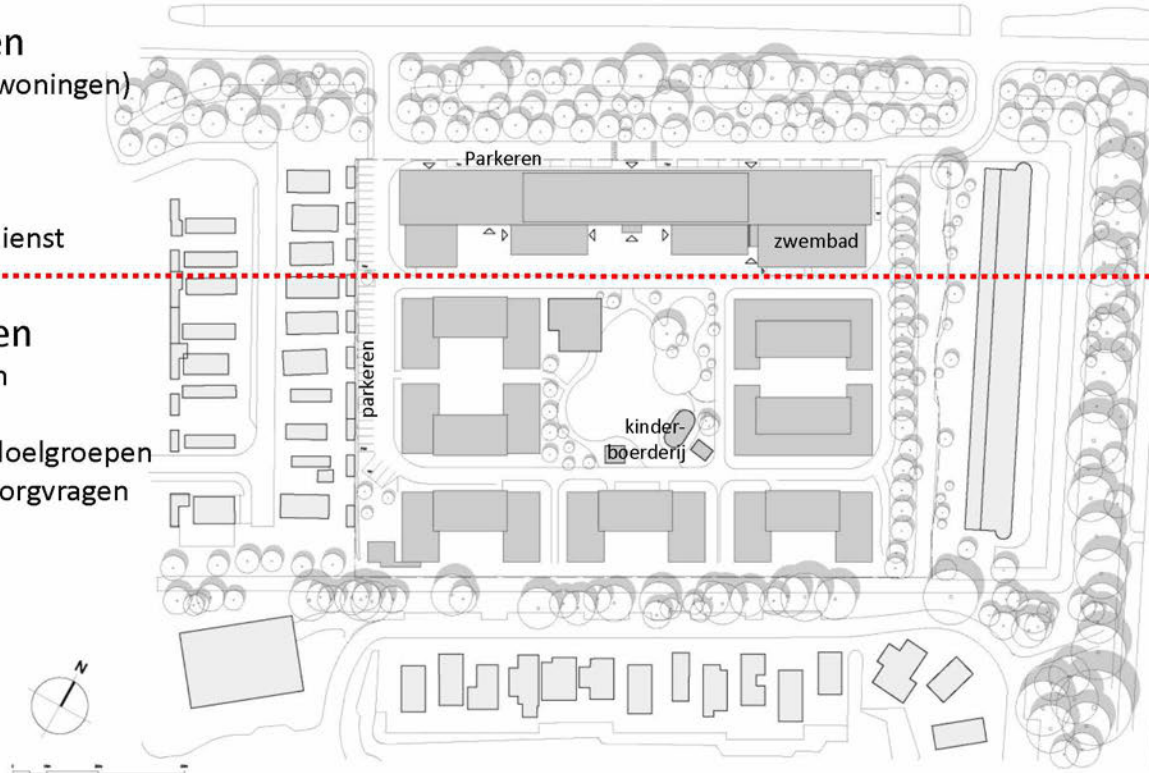
Binnenklingen en Buitenklingen

Buitenklingen

Huisvesting (27 woningen)
Dagbesteding
flexkantoor
zwembad
wakende nachtdienst

Binnenklingen

14 woongroepen
120 cliënten
Uiteenlopende doelgroepen
met intensieve zorgvragen



Herontwikkeling gewenst
voor de Binnenklingen,
i.v.m. bewoning zal deze
gefaseerd plaatsvinden

De locatie



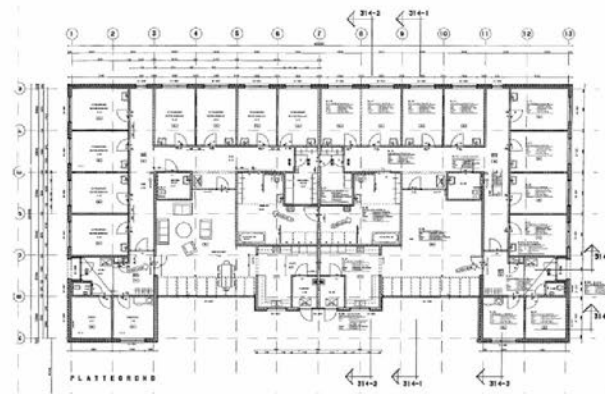
Het binnenterrein vormt een veilige omgeving en is van essentieel belang voor de woonomgeving



In de buitenrand is de auto dominant aanwezig en staat het ruimtegebruik sterk onder druk

Problemen huidige locatie

- Gebouwen zijn technisch en bouwkundig sterk verouderd
- Cliënten hebben geen eigen domein
- Onvoldoende overzicht woongroepen
- Het buitenterrein is dicht bebouwd



Start planvorming Middin

Optantenbijeenkomst Schapenatjesduin
november 2017



Den Haag

Middin



www.ikbouwindenhaag.nl



Wie is Middin?
Middin is een organisatie van ruim 4.000 mensen met een leiding in Zuid-Holland. Het gaat om kinderen, jongeren, volwassenen en ouderen. Middin heeft een uitgebreid dienstverleningsaanbod en ondersteunt op maat. Middin is de wijk, in de directe omgeving van de wijk. Middin stelt samen met lokale overheden en buurten samen en werkt daarom samen overheden.

Volg Middin op Social Media:
www.facebook.com/MiddinOnline
www.youtube.com/MiddinOnline
www.ikbouwindenhaag.nl/compony/Middin

5.1.2e

Een goede buur voor Middin

Op naar een betere huisvesting

www.middin.nl

doe
durf
leef!

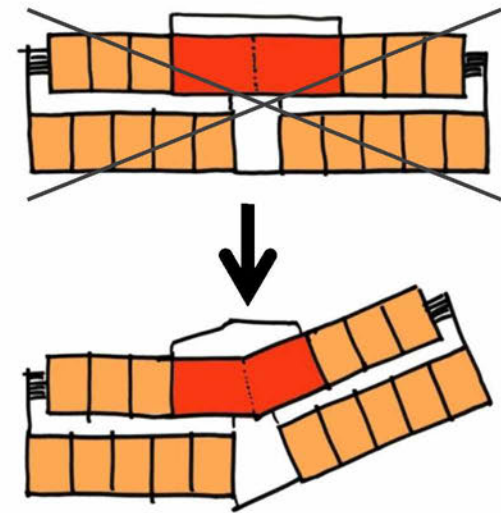
Criteria voor het bouwen

- Vervangende huisvesting voor de huidige cliënten van de Binnenklingen
- Doelgroepen intensieve zorg
- Financiering NHC
- Gefaseerd slopen en nieuwbouw



Opgave: realiseren nieuwe huisvesting voor 128 cliënten op de Binnenklingen

- Meer ruimte op het terrein en meer groen
- Bouwvolume 2 tot 3 bouwlagen
- Groepsgrootte van 8 met studio's tot max 30 m²
- Twee groepszorgwoningen koppelen via huiskamers
- Meerdere herkenbare woonzorggebouwen



Schematische plattegrond woongroepen

Pauze



Terugkoppeling van vragen uit de chat

Vragen
en
Antwoorden

Masterplan en Beeldkwaliteitsplan



Landschappelijke diversiteit



Ontwikkelvelden



Landschappelijk raamwerk

Ruimtelijke visie gemeente Den Haag voor (her)ontwikkeling

- Vergroenen
- Verdichten
- Verduurzamen
- Verbinden



Hoe willen we Vergroenen vormgeven?

- Behoud van het groene binnengebied als centrale ontmoetingsruimte
- Meer groen inbrengen in het plan zowel op het binnenterrein als aan de randen
- Mogelijkheden onderzoeken naar vergroening van dak
- Bebouwingsoppervlakte terugbrengen van ca. 5000m² naar 3500m²



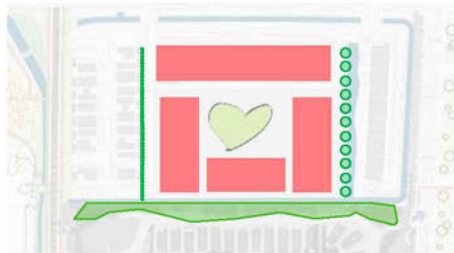
Hoe willen we het verdichten vormgeven?

- Grotere studio's cliënten wat meer bouwvolume vraagt, hierdoor gestapeld bouwen (in 2 tot 3 bouwlagen) waardoor meer ruimte vrijkomt welke beter benut kan worden

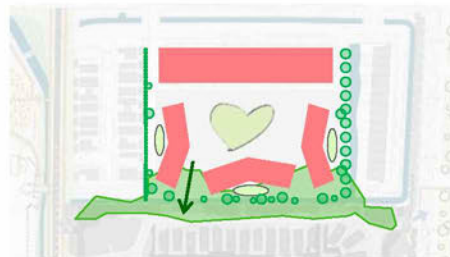


Hoe willen we het verbinden vormgeven

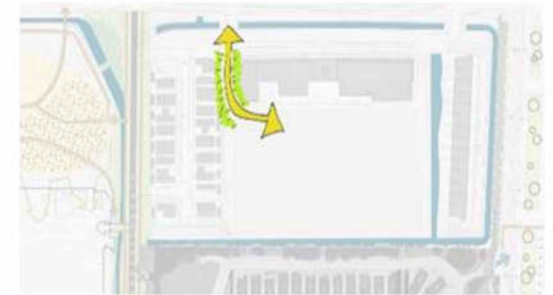
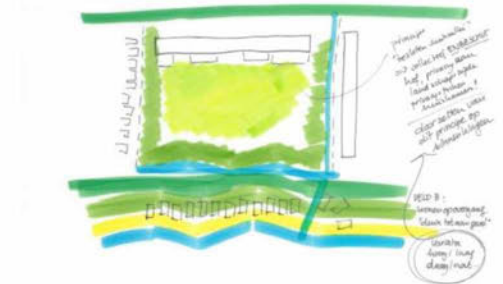
- Groen in de randen versterken, singelstructuur aan de Schapenatjesduin
- Route vanuit het binnenterrein naar de duinen en omliggend landschap (geen doorgaande route over het terrein)
- Visuele verbinding vanaf het binnenterrein



Huidige situatie

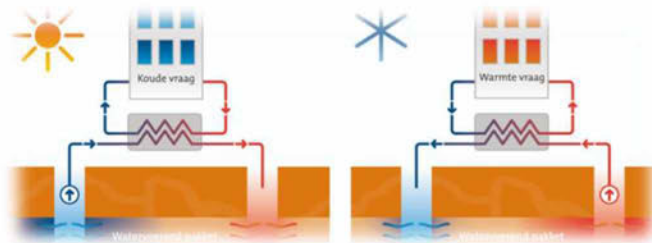


Nieuwe situatie



Hoe willen we het verduurzamen vormgeven

Vervanging van de bestaande woningen (gasgestookt, zeer beperkt geïsoleerd) door duurzame bebouwing (zowel in energievraag als levensduur)

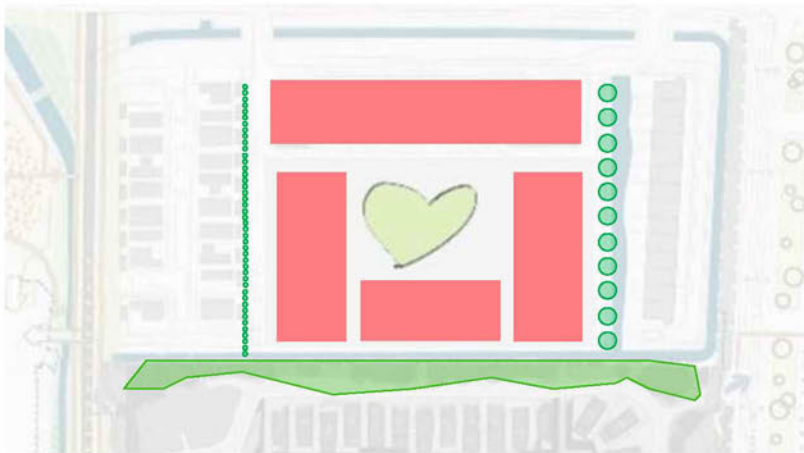


Landschap

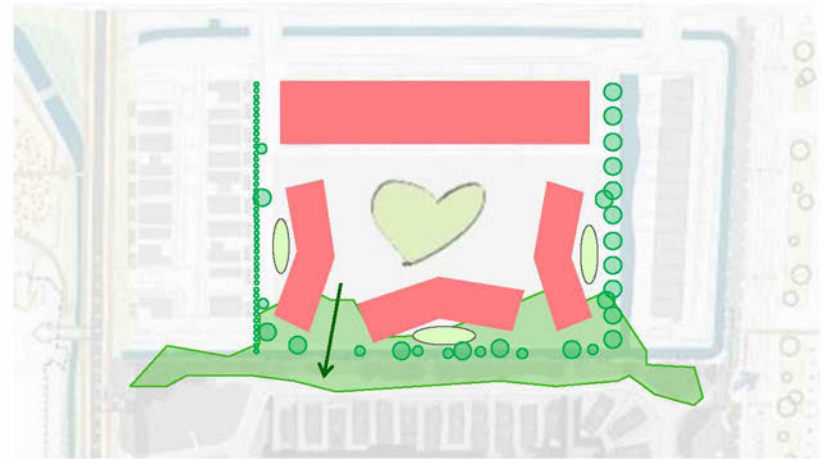


Landschappelijk raamwerk

Bebouwing

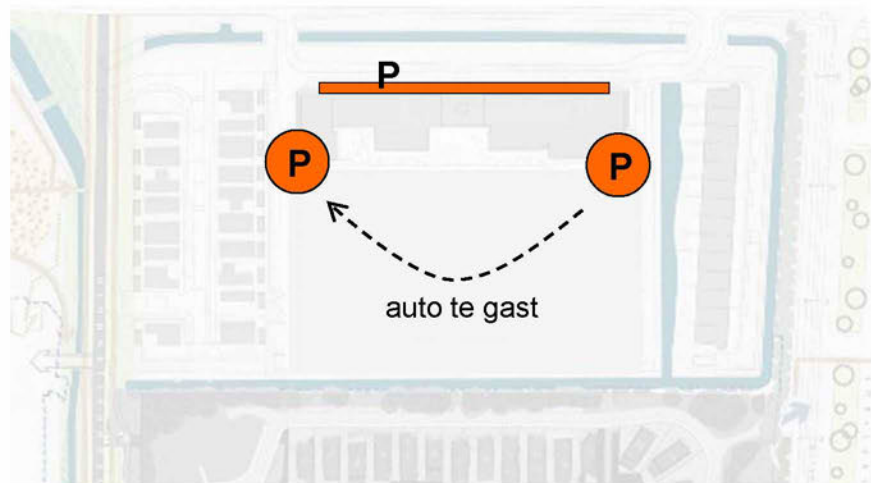


Huidige situatie

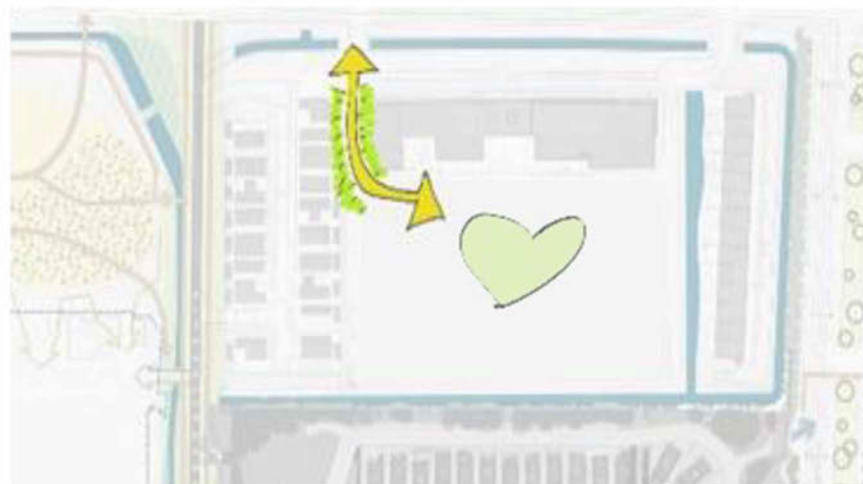


Nieuwe situatie

Verkeer



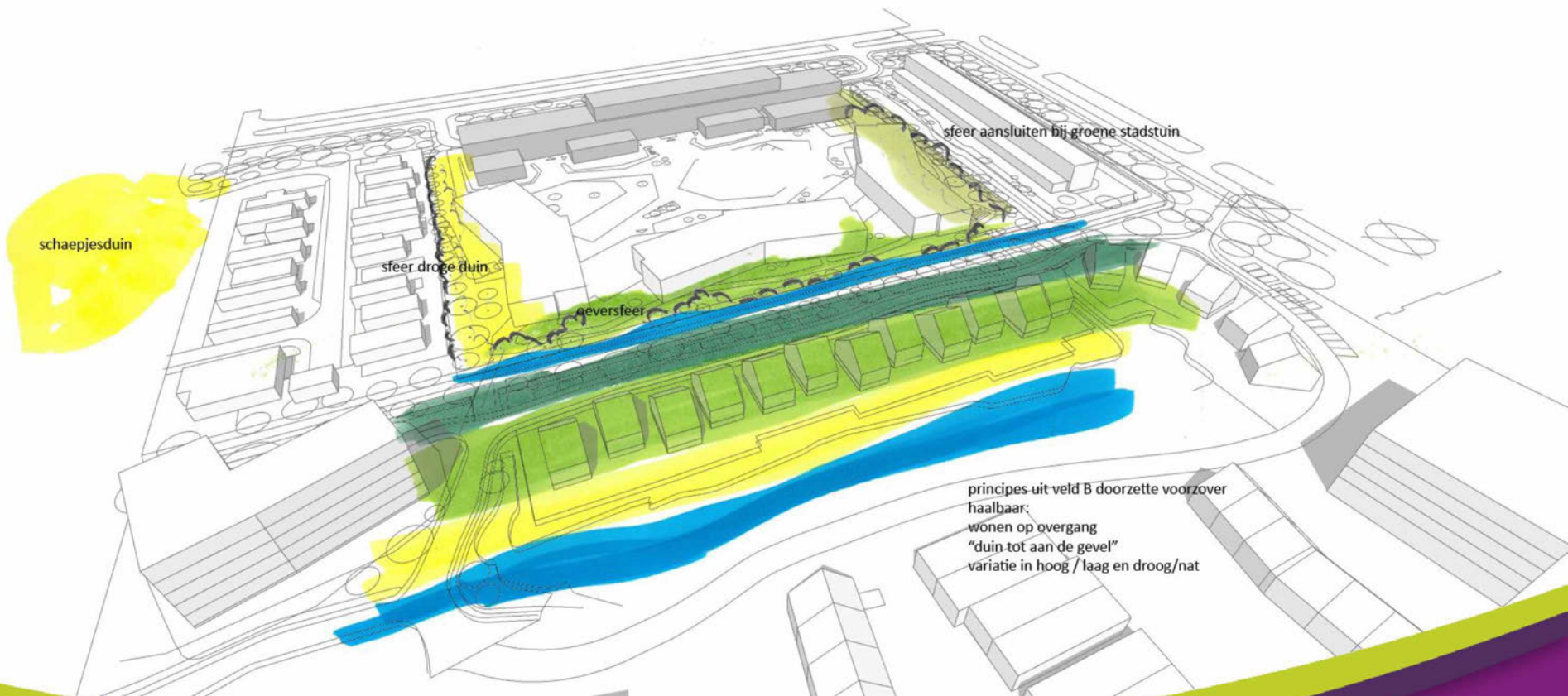
Parkeren bij toegangen terrein
Verkeersbewegingen over terrein beperken

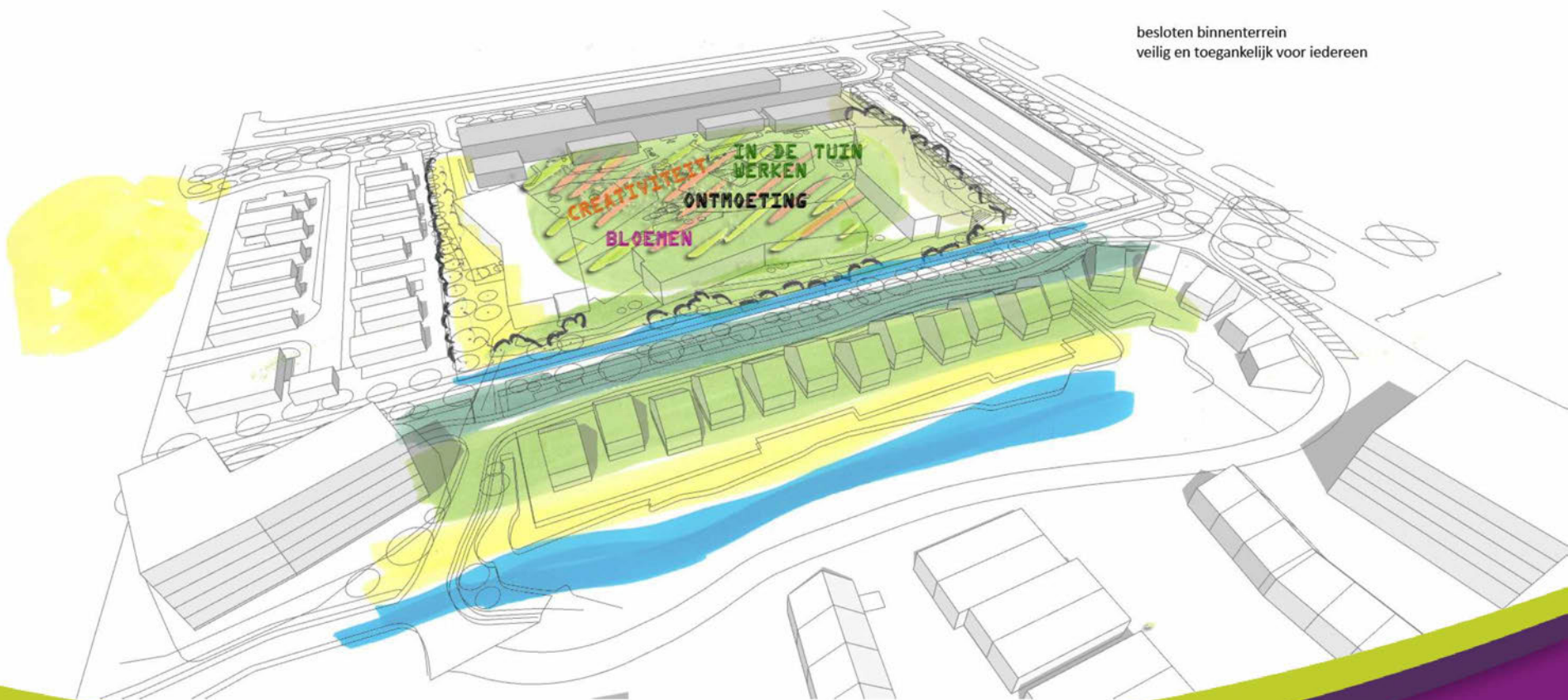


Veilige route voor langzaam verkeer aan westzijde
Verbinding met duinlandschap

Impressie verkaveling

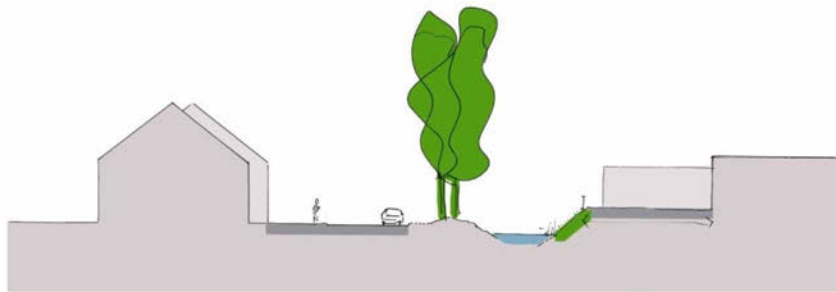




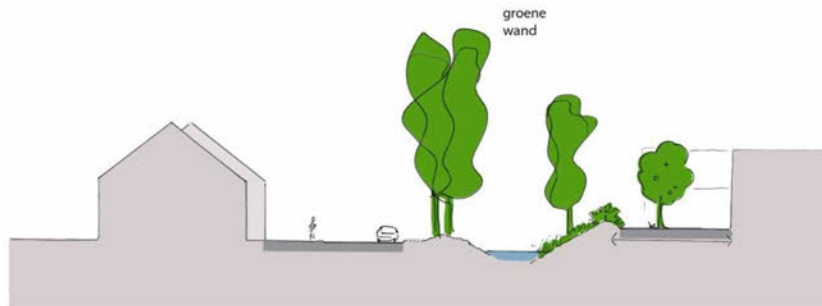


besloten binnenterrein
veilig en toegankelijk voor iedereen

Profiel zuidzijde



Huidige situatie



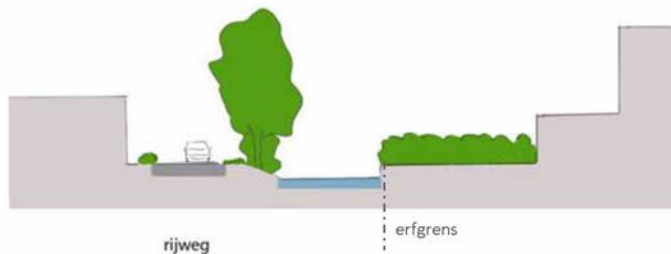
Nieuwe situatie



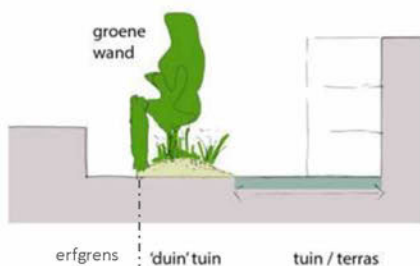
Profiel oost- en westzijde



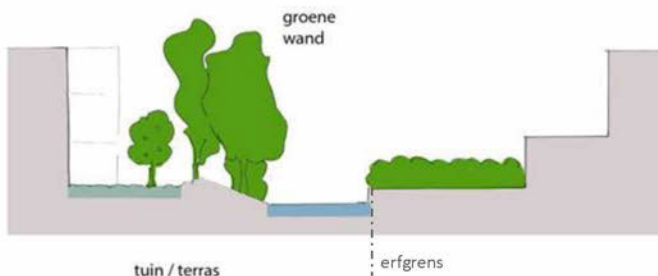
Huidige situatie westzijde



Huidige situatie oostzijde



Nieuwe situatie westzijde



Nieuwe situatie oostzijde

Bezonningstudie



Bestaande situatie 19 februari

9:15



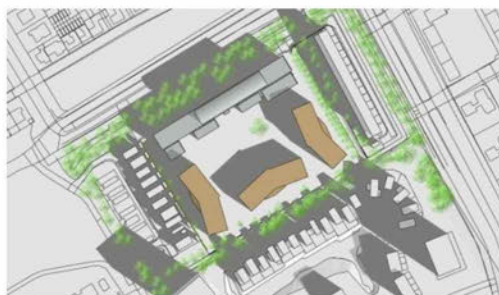
Bestaande situatie 19 februari

10:00



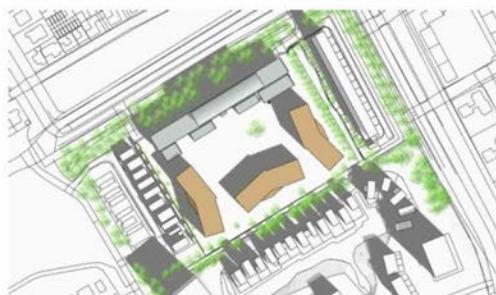
Bestaande situatie 19 februari

12:00



Nieuwe situatie 19 februari

9:15



Nieuwe situatie 19 februari

10:00



Nieuwe situatie 19 februari

12:00

Bezonningstudie



Bestaande situatie 19 februari

14:00



Bestaande situatie 19 februari

16:00



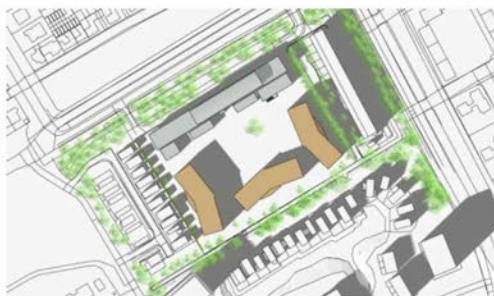
Bestaande situatie 19 februari

16:45



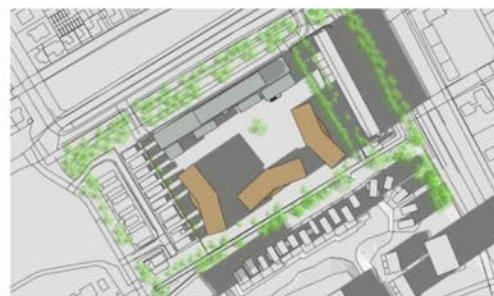
Nieuwe situatie 19 februari

14:00



Nieuwe situatie 19 februari

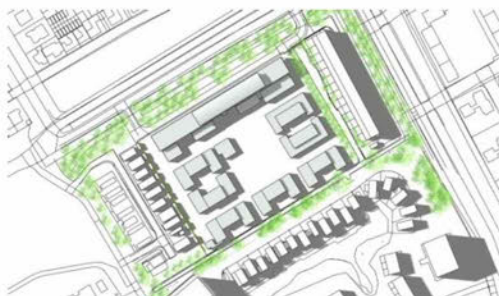
16:00



Nieuwe situatie 19 februari

16:45

Bezonningstudie



Bestaande situatie 21 juni

18:00



Bestaande situatie 21 juni

19:00



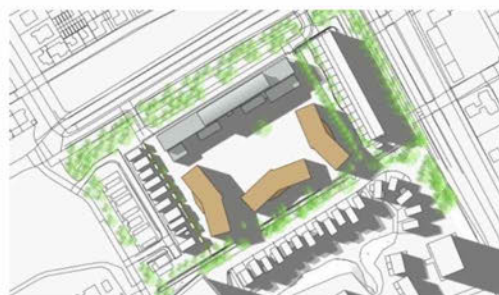
Bestaande situatie 21 juni

20:00



Nieuwe situatie 21 juni

18:00



Nieuwe situatie 21 juni

19:00



Nieuwe situatie 21 juni

20:00

Pauze

Terugkoppeling van vragen uit de chat

Vragen
en
Antwoorden

Planning

- In april verwachten we de afronding van het planuitwerkingskader
- In mei en juni gaan we aan de slag met het voorlopig ontwerp (VO)
- In juli kunnen we het VO presenteren en komen we weer bij u terug
- Januari 2022 verwachten we te kunnen gaan starten met de eerste fase van de sloop
- Het tweede kwartaal 2022 verwachten we te kunnen gaan starten met de eerste fase van de nieuwbouw
- Vanaf dat moment gaat het hele proces zo'n 3 jaar in beslag nemen.





Einde presentatie, dank voor uw aandacht

Beste 5.1.2.e

Dankjewel voor het constructieve gesprek van zojuist samen met 5.1.2.e en 5.1.2.e. Wij zijn vanuit het projectteam erg blij dat we van jou een akkoord hebben gekregen om door te mogen gaan met het proces van het PUK-traject van Middin.

Projectkostenoverschrijding

We zijn vandaag samen samengekomen om de projectkostenoverschrijding van het PUK-traject van Middin te bespreken. Dit gesprek is een vervolggesprek van het overleg dat is gevoerd op 17 november waarin Middin op de hoogte is gesteld van de projectkostenoverschrijding. De projectkostenoverschrijding van de datum 2 november is vastgesteld op een bedrag gebaseerd op extra ureninzet van het projectteam en komt uit op een bedrag van €28.786,25 exc. btw dat in rekening zal worden gebracht bij Middin.

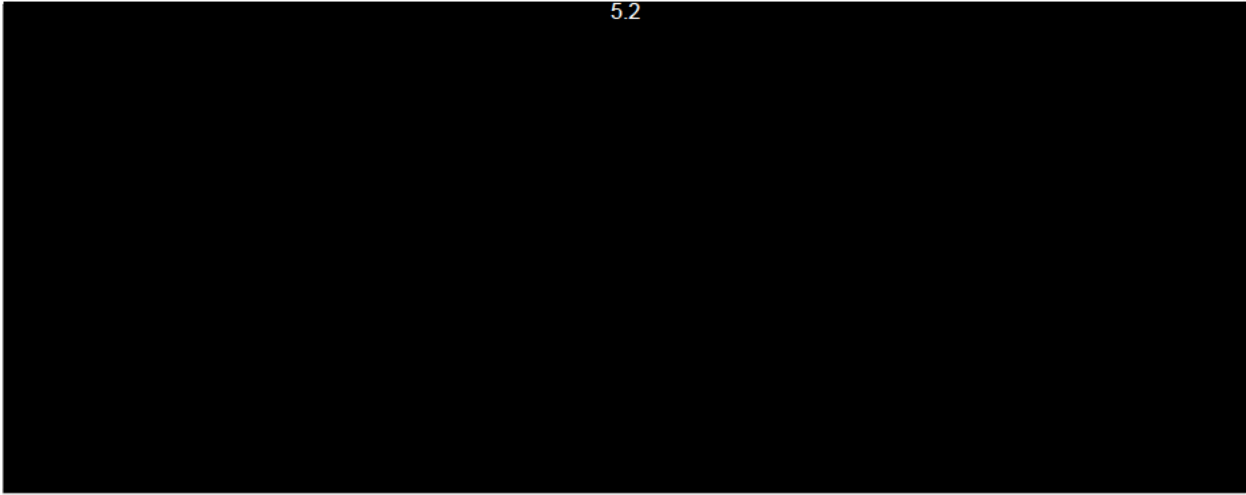
Scopewijziging

In het traject heeft zich op verschillende punten een scopewijziging voor gedaan en hebben bepaalde vragen van Middin geleidt tot extra onderzoek, modellen en werkuren. 5.1.2.e de betrokken stedenbouwkundige, beargumenteert welke werkzaamheden ertoe hebben geleidt dat we buiten de scope van de aanbidding zijn gekomen en welke werkzaamheden extra tijd en inzet hebben gekost wat heeft geleidt tot extra uren met als gevolg een budgetoverschrijding.

Stedenbouw & Planologie

- Er is op verzoek van Middin veel extra onderzoek gedaan en modellen ontworpen om verschillende mogelijkheden te onderzoeken m.b.t. het oplossen van het parkeren op eigen grond volgens het vastgestelde parkeerbeleid in samenspraak met mobiliteit. Dit heeft veel extra tijd gekost en geleidt tot het verleggen van de scope ook in relatie tot de positionering van de bebouwing en de blokken. Uiteindelijk is er afgeweken van de parkeernorm.
- De stedenbouwkundige is op eigen initiatief van Middin extra ingezet om het natuur inclusief bouwen te onderzoeken en te toetsen op de plannen van Middin. Ook is er extra inzet gevraagd voor het inpassen van locatie van de tijdelijke voorzieningen. Stedenbouwkundige is extra ingezet op onderzoek naar het grondwaterpeil. Ook zijn de plannen regelmatig gewijzigd m.b.t. het groengebied, het theehuisje, op initiatief van Middin.
- Gedurende het traject zijn de plannen van de balkons gewijzigd. Deze zijn op verzoek van Middin aangepast en vergroot. Hiervoor heeft extra afstemming moeten plaatsvinden intern en met de buurt.

5.2



Vervolg

Het planuitwerkingskader van Middin zal worden geagendeerd bij de commissie Ruimte. 5.1.2.e zal hiervan op de hoogte worden gesteld van de voortgang van dit proces. In samenspraak met Middin zal er een afspraak worden ingepland om samen met het stadsdeel de informatiebijeenkomst te organiseren voor de bewoners rondom de Binnenklingen, met name de bewoners van de kerngroep Buitenklingen.

Projectopdracht

Projectnaam	Herontwikkeling Binnenklingen			
Projectcode	Nog niet bekend			
Verdere procedure	Instemmen met projectopdracht			
Betrokken portefeuille(s)	SWS, ZJV			
Samenvatting inhoud	De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd en de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen. Met de initiatiefnemer is daarom mondeling overeen gekomen om een Planuitwerkingskader (PUK) op te stellen om de voorwaarden en kaders voor de ontwikkeling vast te stellen. Conform de Woonagenda 2019-2023 is het van belang dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.			
Titels bijlagen				
Samenstelling projectteam	Afdeling	Functie	Naam	Activiteit/product
	DSO/PmDH	Projectleider	5.1.2,e	
	DSO/PmDH	Projectmedewerker	5.1.2,e	
	DSO/PmDH	Planner	5.1.2,e	
	DSO/S&P	Stedenbouwkundige	5.1.2,e	
	DSO/Mobiliteit	Verkeerskundige	5.1.2,e	
	DSO/Wonen	Beleidsmedewerker	5.1.2,e	
	OCW/Zorg	Opgavemanager	5.1.2,e	
	DSB/BAS	Opgavemanager	5.1.2,e	
	DPZ/Loosduinen	Wegbeheerder	5.1.2,e	
	DPZ/Loosduinen	Groenbeheerder	5.1.2,e	
Resultaat van de afstemming in het projectteam	Het opstellen van een planuitwerkingskader (PUK) waar alle juridisch/planologische, ruimtelijke en eventuele uitvoeringstechnische randvoorwaarden worden beschreven waaraan het planinitiatief dient te voldoen.			

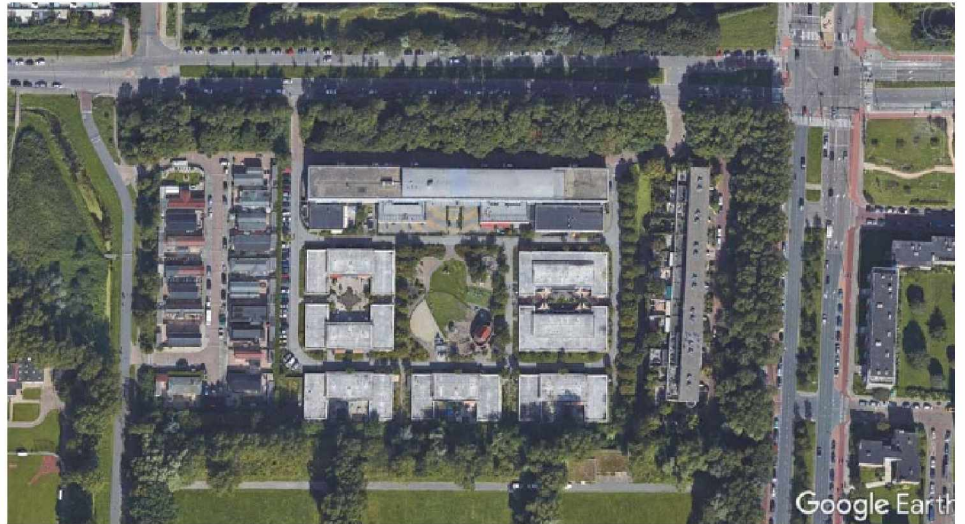
Projectbeschrijving

Vraagstelling	Wil de gemeente medewerking verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Binnenklingen? En de randvoorwaarden vast te leggen in het Planuitwerkingskader?	
Doelstelling	Publiek rechtelijk faciliteren van het initiatief van Middin ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Binnenklingen.	
Indicatief programma	De ambitie is daarom ook om de De Binnenklingen een aantrekkelijk uiterlijk te geven, waarbij: - Transformatie van complex tot een meer open en groene buurt - Toegankelijkheid wordt vergroot - Aan zuidzijde wordt aangesloten op de groenzone Ten behoeve van parkeren geldt voor zorgwoningen een norm van 0,3. Het programma gaat uit van ca. 100 – 120 zorgwoningen. Het is te verwachten dat het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet. Hiernaast dient het bouwprogramma gekoppeld te worden aan thema's als groen en duurzaamheid die aansluiten op het karakter van het duingebied.	
Maatschappelijke effecten	Hoofddoelen	Toelichting
	1. Duurzaamheid & Milieu 2. Zorg en Welzijn 3. Groen 4. Parkeren 5. Wonen	1. Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen op gebouw- en gebiedsniveau (o.a. gasloos bouwen) 2. Verbetering en nieuwbouw zorg en welzijnsbestemmingen 3. Verbeteren van groen 4. Inpassen parkeren op een kwalitatieve manier die meerwaarde geeft aan de buitenruimte 5. Visie sluit aan op de woonagenda 2019-2023, waarin wordt genoemd dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt.
Beschrijving van de aanpak	1) Aanbiedingsbrief opstellen en ondertekenen samen met Middin; 2) PUK opstellen in samenspraak met initiatiefnemer 3) Akkoord over de inhoud van de PUK met initiatiefnemer 4) Besluitvorming in de projectenstaf van betrokken wethouder 5) Besluitvorming in het College: het stuk wordt als agendastuk geagendeerd	
Planning	- 4e kwartaal 2019 opstellen aanbiedingsbrief en ondertekenen - 1e tot 3e kwartaal 2020 opstellen/uitwerking planuitwerkingskader - 3e kwartaal 2020 collegebesluit PUK - 4e kwartaal 2020 Wabo aanvraag/Vergunning	

Overige opmerkingen

Achtergrond

Op de locatie De Binnenklingen te Kijkduin bevindt zich een beschermde woonomgeving voor volwassenen die intensieve ondersteuning nodig hebben.



Herontwikkeling landgoed Rosenberg

Binnen de visie van Middin hebben de cliënten een eigen domein met ruimte voor wonen, slapen en koken al naar gelang de mogelijkheden van de cliënt. De woningen zijn bij voorkeur gelegen binnen een aparte woongroep die overzichtelijk is en qua omvang passend bij de cliënt. Deze visie sluit aan op die van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Voor de inrichting van de buitenruimte is een meer gedifferentieerde invulling gewenst met mogelijkheden die passen bij de uiteenlopende behoeften van de doelgroepen. Bij de herontwikkeling van de locatie zal het merendeel van de cliënten opnieuw op het terrein gehuisvest worden en voor een aantal cliënten zal elders vervangende huisvesting worden gezocht.

Op 12 september 2019 heeft wethouder Revis in de staf SWS aangegeven dat hij zich kan vinden in de herontwikkeling de locatie Binnenklingen. De gemeente zal planologische medewerking verlenen aan het planinitiatief van Middin.

Financieel

De gemeente verhaalt de kosten voor het opstellen van het PUK op de initiatiefnemer. Via de aanbestedingsbrief worden onze apparaatslasten betaald. Na het vaststellen van de projectopdracht wordt de PUK-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarmee wordt de "bijdrage derden" als dekkingsbron zeker. Tot het moment dat de PUK-overeenkomst is getekend, wordt er niet gestart met het feitelijk maken van de PUK. De projectleider ziet hierop toe.

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Binnenklingen

Projectcode Nog niet bekend

Projectbeheersing

Afdeling	Uren 2019	Uren 2020	Tarief 2019	Tarief 2020	Subtotaal p/afdeling 2019	Subtotaal p/afdeling 2020	Totaal p/afdeling
PmDH							
Economie							
Grondzaken							
Geo-informatie & Erfpachtbedrijf							
JZ							
Monumentenzorg							
Planeconomie							
PSO							
S&P							
Mobiliteit							
Wonen							
Subtotaal 2019							
Subtotaal 2020							
Totale apparaatskosten €							

Projectkosten

	Kosten	Bedrag €
	Apparaatkosten	4.1.4
	Programmakosten	
	Totaal kosten	€ 4.1.4
Dekkingsvoorstel projectkosten	Dekking	
	Algemene middelen	
	Kansrijke initiatieven	
	Bijdragen derden/Aanbiedingsbrief PUK - Standaard	€ 4.1.4
	Totaal dekking	€ 4.1.4
BTW-regime	BTW compensatiefonds	
Relatie met dienstbegroting	Opgenomen	

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Binnenklingen

Projectcode Nog niet bekend

Opsteller	5.1.2,e			
Directie/afdeling	Projectmanagement Den Haag			
Telefoonnummer	5.1.2,e / 5.1.2,e			
Parafering	Naam	Paraaf	Datum	Opmerkingen
Projectleider	5.1.2,e			
Projectcontroller	5.1.2,e			
Manager PmDH	5.1.2,e			
Akkoord Portefeuilledirecteur	5.1.2,e			

LET OP: Heb je een concept-projectopdracht klaar, mail deze dan (cc naar 5.1.2,e) naar:

S&P: 5.1.2,e (afdelingssecretaris)

Grondzaken: 5.1.2,e (afdelingssecretaris)

Planeconomie: 5.1.2,e (afdelingsmanager)

Econimie: 5.1.2,e (afdelingssecretaris)

Wonen: 5.1.2,e (teammanager woningmarktstrategie)

Mobiliteit: 5.1.2,e 5.1.2,e (afdelingssecretaris)

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Middin

T.a.v. 5.1.2,e

5.1.2,e

Datum

10 december 2019

Onderwerp

Aanbiedingsbrief Planuitwerkingskader

Geachte 5.1.2,e

Ons kenmerk

DSO/2018.xxx

Contactpersoon

5.1.2,e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

5.1.2,e

E-mailadres

5.1.2,e @denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

De afgelopen periode zijn wij met u in gesprek geweest over de ontwikkeling van de Binnenklingen in Kijkduin. De afdeling Stedenbouw & Planologie heeft in beginsel op hoofdlijnen positief geoordeeld dat uw plan, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, beleidsmatig verantwoord lijkt.

De gemeente zal medewerking verlenen aan het planinitiatief van Middin.

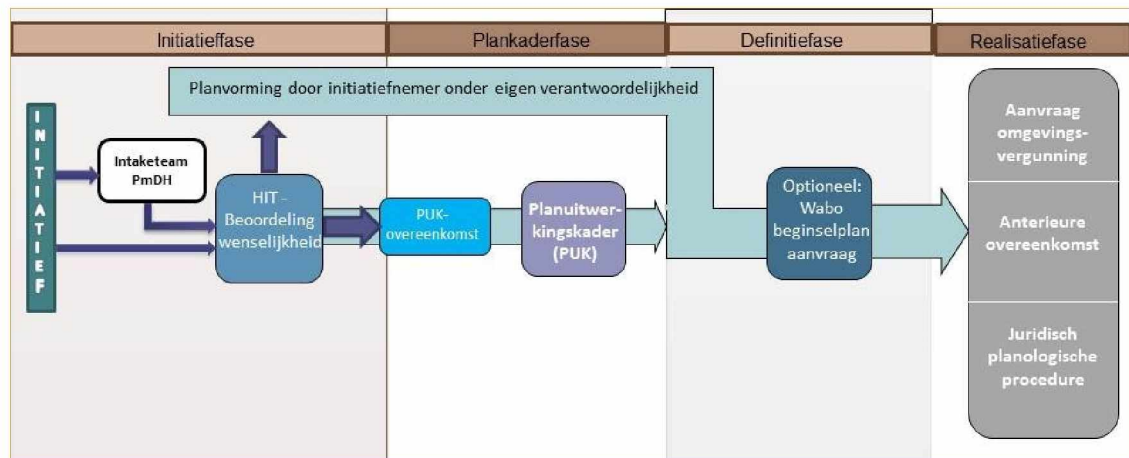
Het planuitwerkingskader (PUK)

Wij zijn bereid om ten behoeve van uw plan voorstellen aan het bestuur te formuleren om te komen tot wijziging van het juridisch-planologisch kader. Wijziging van het juridisch-planologisch kader kan met een wijziging van het bestemmingsplan (een bevoegdheid van de gemeenteraad) of door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan (een bevoegdheid van het college van B&W).

Om de wijziging van het juridisch-planologisch kader mogelijk te maken dient uw plan te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor moet uw plan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid en op een aantal thema's en aspecten nader worden uitgewerkt. Wij kunnen voor u een planuitwerkingskader (PUK) opstellen en ter vaststelling voorleggen aan het college van B&W. Aan deze werkzaamheden zijn kosten verbonden in verband met de inzet van verschillende gemeentelijke disciplines. In deze brief doen wij u hiervoor een voorstel.

PUK in het planproces

Het PUK dient na vaststelling door het college van B&W als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning c.q. de totstandkoming van de wijziging van een bestemmingsplan. In bijgaand schema is het proces geschetst als onderdeel van uw eigen verdere planontwikkeling.



Wij wijzen u er op dat het u vrij staat om uw planvorming geheel zelf gestalte te geven en via het Omgevingsloket daarvoor een aanvraag in te dienen. U zult dan zelf de ruimtelijke gevolgen van uw planvorming in beeld moeten brengen en gemotiveerd moeten aantonen, dat uw plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente zal de aanvraag, indien deze aan de indieningsvereisten voldoet, vervolgens in behandeling nemen en op zijn merites beoordelen. In dat geval beperkt de gemeente zich tot haar toetsende rol.

Offerte werkzaamheden planuitwerkingskader (PUK)

Voor het opstellen van een PUK zullen de volgende afdelingen onderstaande werkzaamheden uitvoeren :

Projectmanagementbureau Den Haag

- Aansturing vakafdelingen
- Algemene procesbegeleiding
- Eindredactie PUK
- Begeleiding ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming

Stedenbouw

- Opstellen stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden
- Samenstellen PUK met inbreng van andere disciplines
- Vooroverleg Welstand en Monumenten, Adviescommissie Openbare Ruimte en Vergunningen en toezicht

Verkeer

- Opstellen parkeerbalans
- Opstellen verkeerskundige uitgangspunten

Juridische Zaken

- Advisering over het juridisch-planologisch kader en de gewenste procedure
- Advisering over de benodigde onderzoeken

Planeconomie

- Advisering over het wettelijk kostenverhaal

Stadsdelen

- Inventarisatie wettelijke uitgangspunten (milieubeheer etc.)

Haags Duurzaamheidsteam

Uw plan wordt voor advisering voorgelegd aan het Haags Duurzaamheidsteam dat aangeeft op welke wijze het plan kan voldoen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. Het team bestaat uit duurzaamheidsexperts van de gemeente. Zij kijken met name naar duurzaamheidsthema's als energie, klimaat, water en groen, circulaire economie en hergebruik en mobiliteit.

Bovenstaande werkzaamheden bieden wij u aan voor een vast bedrag van €31.250. Het bedrag is gebaseerd op de ureninzet van het ambtelijke apparaat tot en met de bestuurlijke vaststelling van het PUK. Daarbij gaat de inzet uit van het ontwikkelprogramma en het plan zoals hiervoor is beschreven. Wanneer het plan en/of het programma tussentijds wijzigt, zullen de aan deze wijziging verbonden kosten bij u in rekening worden gebracht. Dit zal uiteraard in overleg met u plaatsvinden.

Vervolgproces en kostenverhaal

Het PUK geeft u de kaders om uw plan verder te ontwikkelen. Voor de uiteindelijke realisatie van uw plan dient u de verdere procedure te volgen via het Omgevingsloket. U dient dan een aanvraag om een omgevingsvergunning in. Uw plan wordt vervolgens beoordeeld op een goede ruimtelijke onderbouwing, de aanpassing van het bestemmingsplan en de bijbehorende verzekering van het kostenverhaal. De gemeente brengt hiervoor separaat de kosten bij u in rekening.

De verzekering van het kostenverhaal is de verrekening van kosten voor het mogelijk maken van uw ontwikkeling, die de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht is u in rekening te brengen bij het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader.

Het uiteindelijke bedrag van de bij u te verhalen kosten leggen wij – zoals hierboven is beschreven – met u vast in een anterieure overeenkomst. Daarin kunnen ook, als dit aan de orde is, afspraken worden opgenomen over eventuele bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen, mogelijkerwijs op te treden planschade, etc.

Het heeft onze voorkeur om in een vroegtijdig stadium van de uitwerking van de planvorming met u deze anterieure overeenkomst te sluiten. Wij treden hierover graag met u in overleg.

Indien de gemeente niet met u tot overeenstemming komt over het sluiten van een anterieure overeenkomst, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen waarbij deze kosten bij u in rekening worden gebracht.

Voorbehoud gemeente

Wij benadrukken dat tegen vaststelling van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en alle andere besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep kunnen instellen. Eventuele gerechtelijke procedures, (gewijzigd) bestuurlijk besluitvormingsproces en externe omstandigheden kunnen, ondanks de ambtelijke inspanningen ten behoeve van uw planvorming, de totstandkoming en de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime beïnvloeden. Hiervoor is de gemeente nimmer aansprakelijk.

Communicatie naar de buurt en communicatieplan

Eind 2016 heeft de gemeenteraad de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld. Daarmee heeft Den Haag een geactualiseerde lange termijn agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Een essentieel onderdeel van deze agenda is de vroege betrokkenheid van de omgeving. Dit houdt in dat van u als initiatiefnemer wordt verwacht dat u, voordat een PUK vastgesteld wordt in het college, de buurt passend informeert en consulteert. Op die manier kunnen hun belangen in de planvorming

meegewogen worden. Het vroegtijdig betrekken van de buurt bij de planvorming leidt doorgaans tot een vlotter verloop van de vervolgpcedures. Het college van B&W neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over het PUK.

Onderdeel van het PUK is tevens een communicatieplan, dat door u dient te worden opgesteld. Om u hierbij te helpen heeft de gemeente een “Handreiking Communicatie bij particuliere bouwinitiatieven” opgesteld. Deze handreiking is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Tot slot

Indien u kunt instemmen deze aanbieding verzoeken wij u om deze brief binnen 4 weken na dagtekening getekend te retourneren naar de Gemeente Den Haag ter attentie van 5.1.2,e Spui 70 afdeling DSO/Projectmanagement. Voor meer informatie kunt u zich ook tot hem wenden.

Na ontvangst van deze ondertekende brief ontvangt u een nota ter hoogte van 60% van het geoffreerde bedrag. Het restantbedrag bent u verschuldigd na de vaststelling van het PUK.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Directeur portefeuille Ontwikkeling en Realisatie,
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Handtekening voor akkoord:

Datum:

5.1.2,e

Projectleiding Huisvesting
Middin

Bijlagen:

1. Handreiking Communicatie particuliere bouwinitiatieven



Den Haag

Haags Duurzaamheidsteam

VERSLAG concept 1

Datum: 15 september 2021

Project: Binnenklingen (Loosduinen)

Locatie: via Teams

Aanwezig

HDT-leden:

5.1.2e (DSO/GZ, inhoudelijk voorzitter), 5.1.2e (DSB/Beleid/Programma manager Duurzaamheid, technisch voorzitter), 5.1.2e (DSO/Projecten/Duurzame Mobiliteit), 5.1.2e (DSB/Beleid/Ecologie), 5.1.2e (DSO/ Energietransitie), 5.1.2e (DSB/Beleid/Circulair bouwen), 5.1.2e (DSO/S&P/Duurzame Leefomgeving), 5.1.2e (DSO/V&T/Bouweconomie), 5.1.2e (DSB/Beleid/Ecologie), 5.1.2e (DSO/S&P/Duurzame Leefomgeving) en 5.1.2e (DSO/Projecten, secretaris).

Project : 5.1.2e (DSO/Projecten), 5.1.2e (architect), 5.1.2e (DSO/Projecten) en 5.1.2e (Middin, Projectleider huisvesting).

Toelichting project Binnenklingen

Op de locatie De Binnenklingen in Kijkduin bevindt zich een beschermde woonomgeving voor volwassenen die intensieve ondersteuning nodig hebben. De locatie (gronden en gebouwen) is eigendom van Meddin. De locatie biedt ruimte voor ongeveer 120 cliënten bestaande uit verschillende doelgroepen (jongvolwassenen tot ouderen) met een matige tot ernstige verstandelijke beperking en een maximale zorgindicatie.

De huidige locatie is dicht bebouwd en de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen.

Binnen de visie van Middin hebben de cliënten een eigen domein met ruimte voor wonen, slapen en koken al naar gelang de mogelijkheden van de cliënt. De woningen zijn bij voorkeur gelegen binnen een aparte woongroep die overzichtelijk is en qua omvang passend bij de cliënt. Deze visie sluit aan op die van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Het programma bestaat uit drie woonblokken met in totaal 100 tot 150 woningen in een beschutte omgeving voor de cliënten. Vanwege het type zorg dat verleend moet worden, zullen de gebouwen maximaal drie lagen hoog worden. De ambities zijn om het complex te transformeren tot een meer open en groene buurt, de toegankelijkheid van het complex te vergroten en aan de zuidzijde aan te sluiten op de groenzone. In de huidige situatie is het terrein ingericht met weinig tot geen landschappelijke kenmerken en met grind. Uitgangspunt voor de herontwikkeling en verdichting op het terrein is dat er een kwaliteitsslag plaatsvindt zowel op het niveau van de inpassing en uitstraling van de nieuwe bebouwing, als op het niveau van de landschappelijke kwaliteit op de locatie binnen het geheel van het binnenduinde gebied. De herontwikkeling biedt kansen voor kwalitatieve vergroening die aansluit bij het karakter van het binnenduinde landschap. Door op de projectlocatie een raamwerk te introduceren dat vergroening combineert met het creëren van zichtrelaties ontstaat er ruimte voor verdichting. In het plan is het maximaliseren van de leefkwaliteit van de bewoners vooropgesteld. Door de bouwmassa compacter te maken ontstaat er onbebouwde ruimte die ingezet kan worden als buitenruimte voor de bewoners. Door de ruimte in te vullen met veel groen en weinig steen is de basis van een klimaatadaptieve buitenruimte aanwezig. Voor de inrichting van het eigen terrein geldt tevens dat de veiligheid van de cliënten voorop staat.



Luchtfoto locatie



Randvoorwaarden kaart

Vervolg

Voor het project wordt een PUK opgesteld, de besluitvorming wordt verwacht in Q3 2021.

Vraagstelling aan het Haags Duurzaamheidsteam

- Wat kan het HDT adviseren op het gebied van groen- en natuurinclusief bouwen gezien de compacte stedenbouwkundige opzet van de locatie?
- Zijn er kansen om de locatie (terrein en bebouwing) nog beter te laten aansluiten bij de landschappelijke omgeving van de aangrenzende ontwikkellocatie Schapennatjes Duin, het binnenduingebied en het Natura-2000 gebied?
- Welke energieconcepten zijn voorstelbaar bij deze ontwikkeling gezien de bestemming van maatschappelijk vastgoed en het bijbehorende bouwbudget?
- Zijn er kansen voor een circulaire ontwikkeling op deze locatie, zowel v.w.b. de sloop als de nieuwbouw?

Meegestuurd documenten

- Concept PUK Binnenklingen, d.d. juni 2021.

Aanvullende toelichting en opmerkingen van de projectleider en ontwikkelaar

•

Advies Haags Duurzaamheidsteam

In de adviezen is met een kleuraanduiding onderscheid gemaakt tussen **eisen**, **ambities** en **tips/wensen**.

Algemeen

- 1) BENG: Volgens de huidige bouweis moet een plan voldoen aan de BENG. De BENG bestaat uit drie onderdelen: de schil (1.), de installaties (2.) en hernieuwbare energie (3.). De BENG vereist integraal denken bij deze drie onderdelen. Opdrachtgever samen met de architect, constructeur & installateur kunnen het beste zo vroeg mogelijk starten (SO of VO) hierover na te denken. Bij indiening bouwvergunning aanvraag is men namelijk te laat.
- Van belang is dat voor de schil (1.) compact gebouwd wordt, met een zo hoog mogelijke isolatiewaarde (triple glas, thermisch onderbroken kozijnen, hoge kierdichtheid van de gehele schil ($Q_{v10}=0,15$) en voor dicht delen isolatiewaarde, R_c waarde, van 5 of hoger, zodat installaties (2.) beperkt en klein blijven. Dat de blokken de schil (1.) ontworpen worden met overstekken ter voorkoming van oververhitting door de zon in de zomer, dit scheelt enorm aan koelinstallaties waardoor energiegebruik omlaag kan en er minder installaties (2.) nodig zijn. Bij overstekken zal de zon bij lage stand in de winter naar binnen schijnen waardoor passieve energieopwekking ontstaat (3.) Zulke waardes tikken zwaar mee binnen de BENG.

- Meer investeren in de schil (1.) betaalt zich op lange termijn terug, doordat installaties (2.) compact & klein kunnen blijven. Bij vervanging zijn kleinere installaties goedkoper én het milieu wordt hierdoor minder belast. Bouw de blokken zo dat in de zomer elke woning een mogelijkheid heeft voor natuurlijk nachtventilatie doorspuiing. (NvV)
- 2) Materiaal: Bij de keus van materialen van de dichte geveldelen van de gebouwen scheelt enorm op het microklimaat niveau. Er is een groot verschil tussen materiaal zwaar (steenachtig) en donker van kleur is of constructief licht is bv houten gevels met steenstrips met een lichte kleur. De eerste zal bij veel zon veel warmte bufferen en in de zomer tot diep in de nacht warmte uitstralen. (NvV)
- 3) Daken: Kies voor groene daken voorkom zwarte/grijze bitumen dakoppervlaktes. Dakoppervlaktes kunnen ook uitgevoerd worden met een lichte (witte) kleur. Zonne PV-panelen leveren op groen begroeide daken en witte daken jaarlijks 10 tot 15% meer stroom. Hierdoor zijn minder panelen nodig. (NvV)
- 4) Ventilatie: Als men naar het terrein kijkt zal een groene (verkoelende) adaptieve omgeving ook meetellen qua gezondheid maar ook in koelinstallaties voor de woningen. Slimme natuurlijke verkoelende ventilatie in de zomer en opwarmende ventilatielucht is hier mogelijk door bv de Canadese Put (ventilatie door een aardwarmtewisselaar). (NvV)
- 5) Tuininrichting: Maak van de gezamenlijke tuin een verkoelende oase door toepassing van half verharding voor paden in de tuin en regenwateropvang van de daken in de tuin door aanleg van groene wadi's. (NvV)
- Ga op excursie naar de Haagse Groene Mient in de Vruchtenbuurt, waar deze verkoelende tuinsystemen al zijn aangelegd: www.groenement.nl.

Thema Energie

- 1) Den Haag wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn en iedere ontwikkeling dient hieraan bij te dragen. (CvdW)
- 2) Energieconcept: Het complex ligt in een gebied met relatief weinig bebouwing en veelal eengezinswoningen. Een gebiedsgerichte collectieve energieoplossing ligt daarmee niet voor de hand. Een mogelijk energieconcept is dus meer individueel van aard. Voor de voorziening in warmte en/of koude kan dit op woningniveau zijn door all-electric toepassingen zoals een lucht-warmtepomp, water-warmtepomp of infrarood. Collectief op complexniveau is door de hoeveelheid woningen ook een optie waarbij dan een WKO-bron gebruikt kan worden. Hiervoor moet dan wel een bodeminterferentieonderzoek plaatsvinden zodat een nieuwe bron niet interfereert met reeds bestaande bronnen. De keuze voor een warmte-/koude concept moet gemaakt worden in relatie tot het technisch ontwerp en de financiële mogelijkheden, waarbij voor het comfort van de cliënten en medewerkers een oplossing met warmte en koude de voorkeur geniet. Qua elektriciteitsvoorzieningen in het gebied is het raadzaam de opwekking hiervan door zonnepanelen mee te nemen in het ontwerp. Ook op het terrein en bij de inrichting hiervan dient men rekening te houden met een toename van elektrisch vervoer en dus mogelijkheden om deze voertuigen op te laden. (DvK)
- 3) Vraag: In PUK staat dat het project moet aansluiten op een collectieve duurzame warmte-/koude infrastructuur. Collectief kan, zoals hierboven beschreven op meerdere manieren ingevuld worden. Waarom is dit uitgangspunt opgenomen en is dit wel van toepassing op dit project?
- 4) Onderzoek voor deze locatie wat de mogelijkheden zijn voor zonnepanelen in combinatie met een groen, blauw of wit dak (CvdW).

Thema Leefomgeving, klimaat, water en groen

- 1) Wet natuurbescherming: Ten aanzien van sloop/nieuwbouw gelden de wettelijke verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat door een ecologisch adviesbureau onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten (zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen). Gezien de bouwstijl zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Indien aanwezig gelden de vereisten vanuit de Wet natuurbescherming. De locatie grenst in ieder geval aan gebieden die van groot belang zijn voor deze diersoort. Zie hiervoor: <https://arcg.is/1KivG40>. De gebouwen, met zijn platte daken, zijn hoogstwaarschijnlijk ongeschikt voor gierzwaluwen en huismussen. Het gebied valt wel binnen belangrijk kerngebied (leefgebied) voor huismussen. Zie hiervoor: <https://arcg.is/qCzyX>. Het kaartmateriaal van beschermde soorten is te vinden op www.kaartendenhaag.nl onder natuur en milieu. (EV)
- 2) Groen- en natuurinclusief bouwen: Vanwege het grote belang van het plangebied voor huismussen en gierzwaluwen dienen in de nieuwbouw verblijfplaatsen te worden gecreëerd voor in ieder geval

vleermuizen en huismussen (en zo mogelijk voor gierzwaluwen). Zie voor verdere informatie het puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/499196> en betrek een ecooloog bij de advisering hierover. (EV)

- 3) Puntensysteem: De footprint van de herontwikkeling is > 2000 m² en valt daarmee onder de categorie 'grootschalig project' van het puntensysteem Groen- en natuurinclusief bouwen (RIS 301953 en zie **bijlage, nog toevoegen**). Er geldt het volgende te behalen puntenaantal:

- 6 punten voor groene gevels en daken;
- 4 punten voor nestgelegenheden en
- 6 punten voor omgevingsmaatregelen. (CvdW)
- De te behalen omgevingspunten sluiten aan bij het beplantingsplan (gericht op duinlandschap en huismusvriendelijkheid) en vice versa. Betrek een ecooloog bij de planvorming. (EV)

- 4) Nota Stadsnatuur: Sluit bij de vergroening/herinrichtingsopgave aan bij het karakter van het binnenduinlandschap door het terrein zo in te richten dat afwisseling ontstaat tussen 'open en geslotenheid' en dus 'natuurlijke' overgangen te creëren tussen clusters bomen/struiken en bloemrijk grasland.

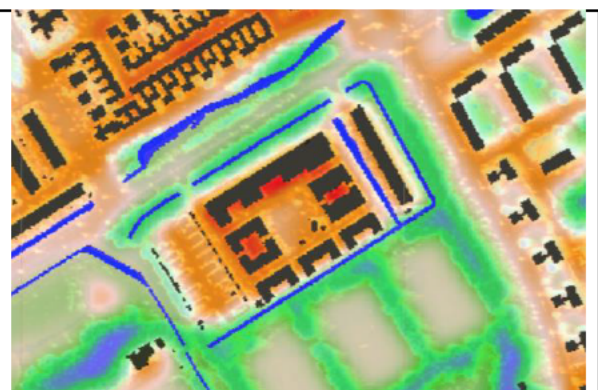
- Pas in het beplantingsplan zoveel mogelijk soorten toe die van nature in dit gebied voorkomen (inheems), zoals bijvoorbeeld ruwe berk, zomereik, eenstijlige meidoorn, gewone vlier en wilde liguster en inheems Haags bloemenmengsel is droog duinmengsel (niet op locaties waar gazon gepland is). Zie hiervoor pag. 92 van de Nota Stadsnatuur:

<https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/594904>.

- Tevens belangrijk om met het beplantingsplan een bijdrage te leveren aan de functionaliteit van het gebied voor huismussen: dichte ligusterhaag, rommelhoekjes en zandplekjes zijn hier een voorbeeld van.
 - Betrek een ecooloog bij de planvorming. (EV)
 - Platte daken lenen zich bij uitstek om groene daken te realiseren. Denk hierbij aan het creëren van 'duingrasland' (substraatlaag ca. 15 - 30 cm) om invulling te geven aan de ambitie om aan te sluiten bij het duinkarakter van het gebied. Zie hiervoor pag. 54-55 van de Nota Stadsnatuur.
- 5) De locatie ligt in de omgeving van belangrijke groene structuren en gebieden, niet alleen op stedelijk maar ook op regionaal niveau. Zoals de hoofdboomstructuur en ecologische verbindingzone aan de Lozerlaan, de Haagse Beekzone en diverse groen- en Natura 2000-gebieden (CvdW).
- 6) Door het ontharden en vergroenen van de locatie en door het toevoegen van nestelvoorzieningen wordt niet alleen een prettiger leefomgeving voor de toekomstige bewoners en gebruikers gecreëerd, maar kan ook de ecologische waarde worden verhoogd en de ecologische structuur in de omgeving worden versterkt. (CvdW)
- 7) Klimaatbestendig: Om de gevolgen van extreme weersomstandigheden in kaart te brengen, maakt Den Haag gebruik van stresstesten. De resultaten zijn te vinden op: <https://denhaag.klimaatatlas.net/>. Met de Kadernota Duurzaamheid en de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig zet de gemeente in op een duurzame, leefbare en toekomstbestendige stad. Den Haag heeft ook het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland ondertekend (RIS300633).



Afbeelding 1: wateroverlast



Afbeelding 2: hittestress

- 8) Wateroverlast: In de huidige situatie is er bij een hevige regenbui nauwelijks sprake van wateroverlast op de locatie. Maar in de directe omgeving en op omliggende wegen is er wel (grote) wateroverlast en kunnen wegen minder goed begaanbaar worden. Door de herontwikkeling van de locatie wordt

verharding weggehaald en groen toegevoegd, dit zal een positief effect hebben op de sponswerking van het gebied. Er dient voor gezorgd te worden dat er ook in de toekomst geen wateroverlast ontstaat en er een veilige en prettige leefomgeving ontstaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. (CvdW)

- 9) Hittestress: In de huidige situatie is er op een warme zomerse dag sprake van grote hittestress op de locatie. In de omliggende groene omgeving van de locatie is de situatie beduidend koeler en aangenamer. Door de herontwikkeling van de locatie wordt verharding weggehaald en groen toegevoegd. Dit zal naar verwachting een positief effect hebben op de (gevoels)temperatuur en bijdragen aan een prettige en aangename leefomgeving voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied. (CvdW) De volgende aandachtspunten worden meegegeven:
- Verkoeling bevorderen door ontharden en toevoegen van groen: bomen, struiken en planten zorgen voor verdamping, schaduw en koeling. Zorg voor groen op verschillende hoogtes, in de volle grond, langs gevels en op daken. Vergroenen heeft ook positieve effecten op het vergroten van de biodiversiteit, verminderen van wateroverlast, etc.
 - Warmteaccumulatie voorkomen (zowel gebouw als buitenruimte): gebruik 'koele' materialen (materialen met een lage absorbtiewaarde zoals hout en een hoge reflectiefactor). Ook groene gevels en groene daken verminderen warmteaccumulatie.
 - Wateroverlast voorkomen: 50 mm van een korte hevige bui van 70mm in 1 uur dient tijdelijk te worden opgevangen op privaat terrein en de bergingscapaciteit dient na minimaal 24 en maximaal 48 uur weer beschikbaar te zijn. Dit kan o.a. door het toepassen van groene daken, andere vasthoud- en bergingsmaatregelen en zo veel mogelijk verminderen van verharding.

Thema Mobiliteit

- 1) Mobiliteitstransitie: Den Haag zet in op een mobiliteitstransitie en hecht grote waarde aan ruimte-efficiënte en schone vormen van vervoer. Daarom is een goede aansluiting van de in/uitgangen van het complex op de omliggende ruimte van belang om wandelen en fietsen te stimuleren. (CvdW)
- 2) Fietsparkeren: Dient op eigen terrein te worden opgelost. Er dient in het ontwerp rekening gehouden te worden met voldoende, goed bereikbare fietsparkeermogelijkheden. (FdH/CvdW)
- 3) Parkeren: De parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) dient op eigen terrein te worden opgelost.
 - Toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gemeentelijke (fiets) parkeernormen en het toetsingskader RIS 181571 – RIS 291425 – RIS 294386.
 - Indien wordt afgeweken van de geldende parkeernormen zal via een mobiliteitsvisie moeten worden aangetoond of een afwijking parkeerbalans acceptabel is voor dit plan.
 - De locatie Binnenklingen valt in het gebied Rand.
 - Op basis van alle functies en voorzieningen is een voorlopige parkeerbehoefte berekend. Meer informatie hierover kan verstrekt worden door: (nog toevoegen)
 - De parkeerplaatsen dienen voldoende bereikbaar te zijn.
 - Het Handboek Openbare Ruimte is leidend. (FdH)

Thema Grondstoffen en circulair

- 1) City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen: Den Haag is mede-ondertekenaar van de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen (RIS 306949). Hiermee wil de gemeente, samen met vele andere partijen, een bijdrage leveren aan de transitie naar een circulaire bouweconomie. Er wordt daarbij o.a. ingezet op biobased bouwen (gebruik maken van materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is) en geïndustrialiseerd conceptueel bouwen (bouwproductie versnellen en milieu-impact verlagen). (CvdW)
- 2) Materiaal: Voor de te gebruiken bouwmaterialen: maak gebruik van het principe duurzaam inkopen en milieuvriendelijke materialen. (CvdW)
- 3) Ontwerp: Ga uit van waardebehoud en zorg dat de gebouwen op eenvoudige wijze te transformeren zijn voor toekomstige, andere functies. (CvdW)
- 4) Milieu Prestatie voor Gebouwen: Huidige bouw is van Milieu Prestatie voor Gebouwen (MPG 2021) is 0,8 €/m²/J voor woningen. Afdeling bouwecologie van Vergunning en Toezicht beoordeelt huidige bouwprojecten op de MPG en zien te vaak dat bij projecten in een te laat stadium (bij de vergunningsaanvraag) de MPG-berekening wordt uitgevoerd.
 - Hoe lager de MPG is des te hoger scoort het gebouw op circulariteit.

- Materialen zoals beton en grote aantallen zonne-PV-panelen (elektriciteit opwekking) wegen zwaar op de MPG. Verstandig is het om bij schetsontwerp keuzes te maken voor bijvoorbeeld demontabel bouwen. Keuzes zoals kanaalplaten vloeren waar minder beton in zit als b.v. breedplaatvloeren i.p.v. breedplaat, of een goede mix van (minder) zonnepanelen samen met warmtecollectoren voor zonneboilers beïnvloeden de MPG gunstig maar beïnvloeden ook de BENG. Buffervaten van zonneboilers of ultra compacte PCM-warmtebatterijen (zoals de onderhoudsloze FlexthermEco) gekoppeld aan één zonnecollector op het dak kunnen voor drielaagse woningbouw in cascade worden aangelegd waardoor het aandeel hernieuwbare energie flink zal stijgen en door minder Elektrische PV-panelen de MPG zal beïnvloeden. (NvV)

5) Op deze locatie lijken, door de combinatie van sloop en nieuwbouw in hetzelfde gebied, mooie kansen te liggen voor circulair bouwen. Hiervoor is het nodig dat in een vroeg stadium van het bouwproces een inventarisatie wordt gemaakt van de (bouw)materialen in de te slopen gebouwen, welke nog geschikt zijn voor hergebruik. Hierbij wordt gekeken naar o.a. de kwaliteit van deze materialen als ook de losmaakbaarheid. Deze lijst van herbruikbare materialen kan als input dienen voor het nieuwbouwproces. Bureaus die dit kunnen zijn o.a. SGSsearch en IDDS. (GK).

Conclusie/Top 3 duurzaamheidskansen

-
-
-



Den Haag

Martijn Balster
Wethouder van Wonen, Wijken en Welzijn

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de leden van de Commissie Ruimte

Datum

4 februari 2022

Onderwerp

Planuitwerkingskader herontwikkeling Binnenklingen

Ons kenmerk

DSO/

RIS000000

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Telefoonnummer

5.1.2.e

E-mailadres

5.1.2.e@denhaag.nl

Aantal bijlagen

2

5.2

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/

5.2

Vervolg

5.2

5.1.2,e

5.2

5.2

Met vriendelijke groet,

Martijn Balster



Den Haag

040

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Aan de voorzitter van de Kerngroep Buitenklngen

Ons kenmerk

DPZ/10089146

Contactpersoon

5.1.2,e

Dienst

Dienst Publiekszaken

Afdeling

Stadsdeel Loosduinen

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

5.1.2,e

@denhaag.nl

Datum

5 april 2022

Onderwerp

Terugkoppeling bewonersbijeenkomst Binnen- en Buitenklngen

Geachte 5.1.2,e

Op maandag 28 maart j.l. was u aanwezig bij een bewonersbijeenkomst georganiseerd door Middin betreffende de herontwikkelingsplannen omgeving Binnen- en Buitenklngen. Aanwezig bij de bijeenkomst waren de Kerngroep Buitenklngen, de Commissie Loosduinen, het wijkberaad Bohemen, Waldeck en Kijkduin, vertegenwoordigers van Middin, vertegenwoordigers van de gemeente en mijn persoon.

Aanleiding voor de bewonersbijeenkomst waren de zorgen van de bewoners aan de Buitenklngen over de plannen van Middin. Eigenaar en ontwikkelaar Middin heeft de ambitie om de locatie Binnenklngen te herontwikkelen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past niet meer binnen de visie van Middin.

Het plan van Middin bevat drie bouwblokken van elk twee of drie lagen aan de buitenzijden van haar terrein. De huidige situatie bestaat uit éénlaagse paviljoens voor woongroepen met éénpersoonkamers, waarvan een aantal gericht zijn op de zijde van de Buitenklngen.

De voornaamste zorg van de Kerngroep ligt bij de drielaagse bouwhoogte en de gepositioneerde balkons, die zijn verdeeld over de drie woonlagen aan de zijde van de Buitenklngen. Ten opzichte van de huidige situatie geeft de Kerngroep aan dat ze vreest voor een groot verlies aan privacy, woonkwaliteit, het verlies van winterzon en het mogelijk ontstaan van een tochtgat. Ook wordt gesproken over mogelijke geluidsoverlast, dat veroorzaakt kan worden door de positionering van de balkons aan de zijde van de Buitenklngen. Daarnaast is de Kerngroep bang dat de bewoners van de Buitenklngen te veel prikkels voor de kwetsbare zorgdoelgroep veroorzaken. Aan de Kerngroep heb ik toegezegd, dat het College van burgemeester en wethouders op de hoogte wordt gebracht van de bezwaren van de bewoners aan de Buitenklngen bij de agendering van het planuitwerkingskader.

Het verzoek van de Kerngroep is een schriftelijke onderbouwing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die hebben geleid tot de positionering en bouwhoogtes van de bouwblokken van Middin.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en landschappelijk raamwerk

De huidige bebouwing van Middin is onderdeel van een samenhangende, ruimtelijke structuur, die is te karakteriseren als een gridstructuur met bebouwing van één tot drie bouwlagen hoog aan de Buitenklingen en éénlaagse bebouwing aan de Binnenklingen. Het Masterplan Kijkduin is het kader waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Dit plan geeft een globale beschrijving van de ontwikkelkaders voor de ontwikkellocatie. Daarnaast geeft het Masterplan een globale beschrijving van de inrichting van het landschap middels het landschappelijke raamwerk. De Middin locatie aan de Binnenklingen (ontwikkelveld B5) is onderdeel van dit masterplan. Het planuitwerkingskader is een verdere uitwerking van de beschreven kaders uit het Masterplan. Het merendeel van de bebouwing in Kijkduin-Binnen heeft een hoogte van één tot drie bouwlagen. Met de positionering van de bebouwing wordt ingespeeld op de gewenste ruimtelijke kwaliteit op deze locatie, zoals in het Masterplan is omschreven.

Bij de inrichting van het plangebied is het landschappelijk raamwerk als leidend principe gehanteerd. De bebouwing is zo gepositioneerd dat er aan de randen onbebouwde groene ruimte overblijft, waarbij de focus ligt op het creëren van ruimte en lucht aan de singelstructuur tussen Binnenklingen en Schapenatjesduin. In deze opzet is een tweelaags gebouw aan de singelzone beter voorstelbaar dan aan de randen van het plangebied.



Vervolgprocedure

Het planuitwerkingskader staat op 12 april op de agenda van het College van burgemeester en wethouders. Daar zal het planuitwerkingskader worden besproken en mogelijk voor instemming worden doorgestuurd naar de commissie Ruimte van de gemeenteraad.

Als het kader wordt vastgesteld door het College kan Middin, op basis van dit kader een omgevingsvergunning aanvragen. Afhankelijk van de procedure is het mogelijk om een zienswijze of bezwaar in te dienen.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Deze brief wordt toegevoegd aan de agendering van het planuitwerkingskader.

Met vriendelijke groet,
de Stadsdeeldirecteur van Loosduinen

Feiten

1. Op 6 april 2021 werden wij, middels een brief van Middin, voor het eerst geïnformeerd over de voorgenomen plannen van 3 nieuw te bouwen gebouwen met 2 en 3 woonlagen. Ook stond geschreven dat men benieuwd was naar onze reacties.
De reacties en bezwaren van de bewoners van de Buitenklingen zijn zowel tijdens de eerste presentatie, als tijdens diverse andere contactmomenten met Middin, de gemeente Den Haag en Commissie Loosduinen in het afgelopen jaar kenbaar gemaakt.
Helaas zijn in de periode vanaf april 2021 tot heden op geen enkele wijze aanpassingen gemaakt in de voorgenomen plannen. Noch is een verdiepend gesprek, om onze bezwaren in kaart te brengen, gefaciliteerd. De verdere uitwerking en concretisering van de ontwikkelplannen van Middin in 2021 heeft bij ons voor een toenemend aantal bezwaren gezorgd.
2. Tijdens de eerste presentatie hebben wij van Middin vernomen dat hun voorgenomen ontwikkelplannen in een eerder stadium gedeeld zijn met de bewoners van de Duinslag. Dit is later ook door de bewoners van de Duinslag aan ons bevestigd. Waarom wij niet eerder zijn geïnformeerd is voor ons niet duidelijk. Wij vinden dit een kwalijke zaak, welke duidt op ongelijke behandeling of ondoorzichtige onderling gemaakte afspraken.
3. De huidige plannen van Middin hebben een zodanige opzet dat de gebouwen de hoogte in gaan en zo ver mogelijk naar de buitenzijden van het Middin terrein worden geplaatst. Dit gaat ten koste van de woonkwaliteit en privacy van de bewoners van de Buitenklingen. Wij vinden dit onacceptabel en wensen een andere oplossing welke van meerwaarde is voor beide partijen en bijdraagt aan algehele kwaliteitsverbetering in dit gebied. Temeer omdat Middin over een relatief groot eigen terrein beschikt.
4. In tegenstelling tot de woningen aan de Duinslag of aan het woonwagenveld, zijn onze woningen en de woonbeleving primair op de achterkant richting Binnenklingen en de Puinduin gericht. Dit vanwege de zuid-west bezonning en omdat de voorkant aan de Kijkduinsestraat een S-route met regionale functie met bijbehorende drukte, geluid en luchtvervuiling, weinig aan de woonkwaliteit bijdraagt. Dit is een belangrijk element dat specifiek van toepassing is op de woningen aan de Buitenklingen en niet op de Duinslag en het woonwagenveld.
5. De architect van onze huizen heeft juist aan de achterkant veel glas in de achtergevel geplaatst om vooral in de wintertijd optimaal gebruik te kunnen maken van de zonnewarmte. (verduurzaming, breedte gevel c.a. 7.30 mtr.) Dit scheelt minstens 3 graden en is bewust als energiebesparend element toegepast, afgezien van het weldadig gevoel van de zon in huis in de wintertijd. Met 3 woonlagen aan onze kant zal er van oktober tot april nauwelijks nog zon in de huizen komen.
Ook heeft de architect op de eerste verdieping een groot dakterras gerealiseerd om van daar, over de eenlaags gebouwen van Middin heen, een mooi zicht te hebben op de natuur van o.a. het Puinduin. Dat was zijn "zichtrelatie en landschappelijk raamwerk" voor ons. Dit dient door zijn collega architecten gerespecteerd te worden.

6. Met de meestal westenwind wordt de smalle ruimte tussen onze huizen en een hoger gebouw aan de overkant een tochtgat waar wij alsook onze achterburen last van zullen hebben. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het feit dat de wind, op deze dicht bij de kust gelegen locatie, met grote regelmaat al zeer stevig is.
7. Op de tekening van het voorlopig ontwerp staat: "Parkeren geconcentreerd aan de oostzijde". Dat betekent 28 parkeerplaatsen rondom het zwembad en aan de achterkant van de eerste 7 huizen van de Buitenklingen. Dat betekent veel verkeersgeluid, meer vervuiling, het inschijnen van koplampen en het uitzicht op veel blik. Dat terwijl er op de Machiel Vrijenhoeklaan meer dan voldoende parkeerruimte is.
8. Tijdens de eerste presentatie werd ons gezegd blij te moeten zijn dat we door het wegvallen van de straat achter ons, geen last meer zouden hebben van verkeer en langslopende, soms luidruchtige, bewoners van de Binnenklingen. Daar hebben wij nooit bezwaar tegen gemaakt. Het verbaast ons des te meer dat er dan wel een groot terras tot aan de groenstrook bij het water wordt gerealiseerd, wat voor veel meer geluidsoverlast kan zorgen. Echter blijven de eerste 7 huizen alsnog verkeer en langslopende bewoners ervaren.

Onze voornaamste bezwaren

Huidige situatie

Belangrijk uitgangspunt om hierbij te vermelden is dat in de huidige situatie maximaal c.a. 8 a 10 persoonlijke kamers onze kant zijn op zijn gericht. De gebouwen zijn eenlaags, de gezamenlijke woonruimtes en buitenruimtes van de woongroepen zijn "ingesloten". De bewoners gebruiken de kamers veelal 's-avonds als ze naar bed gaan of overdag even als er gerust moet worden. Dit beperkt de mate van inkijk over en weer aanzienlijk. Vooral omdat de gezamenlijke woon- en buitenruimtes geen direct zicht hebben op onze woningen. Kortdurende geluidsoverlast wordt veroorzaakt door cliënten die samen met hun begeleiders van het terrein gaan.

Nieuwe situatie o.b.v. ontwerp Middin

In de nieuwe situatie van Middin zal een 3 laags gebouw met 48 bewoners en 6 woongroepen aan onze kant worden geplaatst. Dit gebouw zal 6 gezamenlijke woonkamers, 2 grote balkons en een groot grondgebonden buitenterras bevatten. Vooral de buitenruimtes en gezamenlijke woonkamers waar, verdeeld over 3 woonlagen, veel cliënten, begeleiders, en bezoekers komen, zullen bij ons voor veel geluidsoverlast, inkijk, en hierdoor verlies aan privacy en rust zorgen.

Daarnaast zijn de cliënten van Middin, zoals aangegeven, enorm gevoelig voor prikkels. Hoe dit in de zomer zal gaan met burens in de tuin en bewoners buiten, is voor ons een grote zorg. Hetzelfde, als niet erger, geldt ook voor de rest van het jaar wanneer door de kale bomen een frontale inkijk vanuit alle verdiepingen en leefruimtes over en weer ontstaat.

Bezwaren

1. Een nieuwbouw met 3 woonlagen, zelfs hoger dan onze eigen huizen, aan onze kant geeft:
 - Een groot verlies aan privacy, vooral in de 6 maanden als de bomen kaal zijn.
 - Het verlies van winterzon, warmte en licht in de huizen gedurende de wintertijd.
 - Het ontstaan van een tochtgat.

2. Het is ons volstrekt onduidelijk waarom de architect ervoor gekozen heeft om de huiskamers met balkons/terrassen aan de achterzijde, richting omwonenden te situeren. Terwijl er een groot middenterrein gerealiseerd wordt, wat geborgenheid creëert, een prettig uitzicht geeft en minder prikkels oplevert voor de bewoners van de Binnenklingen. Helaas konden wij op 8 december 2021 door afwezigheid van de architect hier niet met hem over in gesprek gaan.
3. Ook vragen wij ons af voor wie het “landschappelijk karakter en de zichtrelatie” zó belangrijk is dat daarom aan onze kant een gebouw met 3 woonlagen moet komen, met de reeds genoemde gevolgen voor de bewoners van de Buitenklingen en wat afbreuk doet aan de door onze architect geschapen zichtrelatie.
4. Wij begrijpen niet, en zeker niet na gedane toezeggingen en aangedragen bezwaren, dat er geen alternatieven zijn uitgewerkt om met omwonenden te bespreken. Een schets van het initieel met de Duinslag gedeelde plan, laat zien dat ook heel andere oplossingen mogelijk zijn.
5. De duur van de bouwplannen van Middin beslaat meerdere jaren. Dit zorgt voor veel overlast in de vorm van geluid, stof en impact op de privacy voor ons als naastgelegen burens.

Wensen

Wij, bewoners van de Buitenklingen, wensen een constructief overleg met de vertegenwoordigers van de bewoners van de Binnenklingen. Wij wensen dat dit overleg zal leiden tot een voor beide partijen acceptabele oplossing, zodat we in goede harmonie naast en met elkaar kunnen leven, zonder dat een van de partijen moet inleveren op zijn woongenot. Wij wensen een situatie te bereiken waarin het welzijn en woongenot van alle bewoners van de Binnen- en Buitenklingen wordt geborgd. Daarnaast wensen wij geen financiële schade of waardeverlies van onze woningen te dragen voor deze ingrijpende voorgenomen maatregelen.

Wij vragen nadrukkelijk een uitgebreide bezonningstudie van de wintermaanden en een studie aangaande de effecten van wind op onze woningen te ontvangen, als onderdeel van deze plannen.



Raadsvoorstel

Ons kenmerk

DSO/10274742

BAL

Paraaf

Onderwerp	Concept-Planuitwerkingskader (PUK) herontwikkeling Binnenklingen	
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf Notulist
Datum collegebehandeling	8 maart 2022	
Samenvatting	De zorglocatie van Middin aan de Binnenklingen ligt in het westelijke, meer landschappelijke deel van Den Haag en bevindt zich aan de binnenduinrand ten zuiden van de Haagse Beek. Het gebied kent een zeer divers gebruik en een groene, open ruimtelijke structuur. Het hele terrein is in gebruik en in eigen beheer van de zorggroep van Middin. De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd, de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen. Het plan biedt ruimte voor sociale woningbouw voor zorgdoelgroepen. Het programma betreft drie woonblokken met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen voor circa 130 zorgwoningen. Het plan sluit aan op het beleid van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd, dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen. Het plan is geen uitbreiding van de bestaande hoeveelheid zorgwoningen. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het concept-PUK voor de herontwikkeling van de Binnenklingen. Met inachtneming van de beraadslaging in de raad zal het college na de behandeling in de raad over gaan tot de vaststelling van het PUK.	
Door het college te nemen besluit	In te stemmen met concept-raadsvoorstel	
Politieke geschilpunten	-	
Financiële/fiscale consequenties	De kosten hebben alleen betrekking op de apparaatslasten. Deze liggen op basis van de uitgangspunten onder de €10.000,- waardoor artikel 6.2.1a Bro van toepassing is en een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk is. Alle	Paraaf BSD/Fin

	reguliere leges, inclusief procedureleges, worden geheven om de gemeentelijke inzet te dekken. De eventuele planschade is voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer.		
Juridische consequenties	Geen		Paraaf BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming	Besproken in bewonersbijeenkomsten en de commissie Loosduinen.		
Samenhang met andere voorstellen/eerdere besluitvorming	Woonagenda 2019-2023 (RIS301880)		
Is er sprake geweest van een inspraak- of participatieproces?	Ja, informatievoorziening		
Communicatie / verdere procedure	In maart 2022 zal er nog een bewonersavond worden georganiseerd in samenwerking met het stadsdeel, de commissie Loosduinen, het wijkberaad BWK, vertegenwoordigers van Middin en de gemeente.		
Persbericht	☐ Ja	☒ Nee	
Klik of tik om tekst in te voeren.			
Opsteller	5.1.2,e	5.1.2,e 5.1.2,e @denhaag.nl	
Opmerkingen opsteller	--		
Verantwoordelijk dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens college			

Het betreft een algemeen verbindend voorschrift of beleidsregel

Officiële naam van de regeling	
Citeertitel van de regeling	
Onderwerp van de regeling	
Wettelijke grondslag	
Opmerking m.b.t. de regeling	
Betreft (aard van de wijziging)	
Datum intrekking van (een versie van) de regeling	
Datum inwerkingtreding van (een versie van) de regeling	
Datum terugwerkende kracht (t/m) van (een versie van) de regeling	
Datum ondertekening van (een versie van) de regeling	
Publicatie in Gemeenteblad	Ja
Publicatie betreft	Compleet besluit
Publicatie door	

Voorblad Griffie Raadsvoorstel

Openbaar
Typ tekst

BAL

Ons kenmerk
Typ tekst

Onderwerp	Concept-Planuitwerkingskader (PUK) herontwikkeling Binnenklingen	
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf Notulist
Datum collegebehandeling	8 maart 2022	
Samenvatting	De zorglocatie van Middin aan de Binnenklingen ligt in het westelijke, meer landschappelijke deel van Den Haag en bevindt zich aan de binnenduinrand ten zuiden van de Haagse Beek. Het gebied kent een zeer divers gebruik en een groene, open ruimtelijke structuur. Het hele terrein is in gebruik en in eigen beheer van de zorggroep van Middin. De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd, de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen. Het plan biedt ruimte voor sociale woningbouw voor zorgdoelgroepen. Het programma betreft drie woonblokken met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen voor circa 130 zorgwoningen. Het plan sluit aan op het beleid van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd, dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen. Het plan is geen uitbreiding van de bestaande hoeveelheid zorgwoningen. De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het concept-PUK voor de herontwikkeling van de Binnenklingen. Met inachtneming van de beraadslaging in de raad zal het college na de behandeling in de raad over gaan tot de vaststelling van het PUK.	
Door het college te nemen besluit	In te stemmen met concept-raadsvoorstel	
Klik of tik om tekst in te voeren.		
Titels bijlagen (-)	-	

Datum
8 maart 2022

Registratienummer
DSO/10274742
RISoooooo

Raadsvoorstel van het college inzake Concept-Planuitwerkingskader (PUK) herontwikkeling Binnenklingen

Het college legt het concept PUK voor de herontwikkeling Binnenklingen voor aan de raad. Het college zal daarna, met inachtneming van de beraadslaging in de raad, over gaan tot vaststelling van het PUK. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van de raad, zoals geuit in de motie **RIS 309399**.

Een PUK heeft als doel om de ruimtelijke en functionele voorwaarden, waaraan de herontwikkeling dient te voldoen, in beeld te brengen en te beschrijven. De inhoud van het PUK is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen en diensten van de gemeente.

Aanleiding en doel herontwikkeling Binnenklingen

De zorglocatie van Middin aan de Binnenklingen ligt in het westelijke, meer landschappelijke deel van Den Haag en bevindt zich aan de binnenduinrand ten zuiden van de Haagse Beek. Het gebied kent een zeer divers gebruik en een groene, open ruimtelijke structuur.

Het hele terrein is in gebruik en in eigen beheer van de zorggroep van Middin. De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd, de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen. Het plan biedt ruimte voor sociale woningbouw voor zorgdoelgroepen.

Het programma betreft drie woonblokken met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen voor circa 130 zorgwoningen. Het plan sluit aan op het beleid van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd, dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen. Er is geen sprake van een uitbreiding van het aantal zorgwoningen.

Participatie

Op 10 november 2020 heeft er een digitale presentatie plaats gevonden aan de Commissie Loosduinen. De Commissie Loosduinen heeft geadviseerd om een afspraak te plannen met het wijkberaad BWK (Bohemen, Waldeck en Kijkduin). Op 14 december 2020 heeft Middin de nieuwbouwplannen Binnenklingen gepresenteerd aan het wijkberaad BWK. De presentatie is goed ontvangen, er waren geen opmerkingen. Middin heeft op 22, 23 en 25 maart 2021 de plannen voorgelegd aan de direct omwonenden. De bewoners aan de Buitenklingen hebben angst voor minder zonuren en verlies van privacy. Op 8 december 2021 is op verzoek van de omwonenden een fysieke inloopavond georganiseerd. In maart 2022 zal er nog een bewonersavond worden georganiseerd in samenwerking met het stadsdeel, de commissie Loosduinen, het wijkberaad BWK, vertegenwoordigers van Middin en de gemeente.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/10274742

Vervolg

Middin zal haar plan binnen de kaders van het PUK verder uitwerken en te zijner tijd een uitgebreide WABO-procedure doorlopen.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 8 maart 2022,

Besluit:

1. In te stemmen met het bijgevoegde concept-PUK herontwikkeling Binnenklingen, als basis voor de verdere uitwerking van de plannen en voor verdere uitwerking in een planologisch juridisch kader

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,



Den Haag

Haags Duurzaamheidsteam

INDIENINGSFORMULIER HAAGS DUURZAAMHEIDSTEAM

Project: @@@

Inleiding en toelichting

@@@ *(Geef hier een korte beschrijving van het project en vermeld hierin in ieder geval:*

- de aanleiding;*
- het doel;*
- het (indicatieve) programma (aantallen, functies, m²).*
- hoe wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke vergroeningsopgave*

Deze beschrijving wordt in de agenda van het HDT opgenomen als toelichting op het project.)

Gegevens initiatief/locatie

Adres locatie: @@@

Stadsdeel: @@@

Eigendomssituatie grond en pand: @@@

Huidige functie en bestemming: @@@

Gegevens indiener/initiatiefnemer

Indiener: @@@ *(Naam projectleider.)*

Initiatiefnemer/eigenaar: @@@

Fase project

Projectopdracht: @@@

Plan Uitwerkingskader: @@@

Nota van Uitgangspunten: @@@

Anders: @@@

Vervolg: @@@ *(Geef hier aan wanneer besluitvorming wordt verwacht en of er bijvoorbeeld een participatietraject wordt gestart.)*

Concrete vragen aan/gevraagde uitspraken van het HDT:

- @@@
- @@@

Bijlagen *(Tekeningen, achtergrond informatie die meegestuurd kan worden met de agenda bijv. ontwerpboek/PUK/NvU.)*

- @@@
- @@@

Wie zijn aanwezig namens de indiener en de initiatiefnemer tijdens de bespreking door het HDT:

(maximaal 2 personen) *(Vermeld van externen ook het e-mailadres.)*

- @@@
- @@@



Intern geleideformulier DT-DSO (Plus)

Onderwerp	Herontwikkeling Binnenklingen
Datum behandeling DT-DSO Plus (zie hieronder agenderingslijst in het Directiereglement DSO op DSO Plaza)	
Datum behandeling DT-DSO	15 februari 2022
Verdere procedure	College/Commissie/Raad, streefdatum 22 februari 2022
Wijze van agenderen	Hamerstuk
Samenvatting inhoud	Op de locatie De Binnenklingen te Kijkduin bevindt zich een beschermde woonomgeving voor volwassenen die intensieve ondersteuning nodig hebben. De locatie Binnenklingen biedt ruimte voor 120 cliënten met een uiteenlopende doelgroep. De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd, de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen van hun cliënten. Het programma bestaat uit drie woonblokken met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen met in totaal 128 woningen in een beschutte omgeving voor cliënten met ernstige verstandelijke beperkingen.
Beslispunten	In te stemmen met het voorleggen voor besluitvorming aan het college van Plan Uitwerkingskader Binnenklingen
Eerder aangehouden / Samenhang met	Geen
Doorgeleiding naar OR	Nee
Titels bijlagen	PUK Herontwikkeling Binnenklingen
Voorstel is afgestemd met	5.1.2,e 5.1.2,e Haags Duurzaamheidsteam DSB-portaal

Resultaat van de afstemming in de projectgroep	Positief
Relatie met de begroting	Geen
Opsteller	5.1,2,e
Directie/afdeling	Portefeuille Projecten Den Haag
Telefoonnummer	5.1,2,e
Directeur portefeuille	5.1,2,e



Den Haag

Aan
leden van ACOR

Datum
17 februari 2022

Onderwerp
Herontwikkeling Binnenklingen

MEMO

Opsteller
5.1.2.e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Directie Projecten
Doorkiesnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e@denhaag.nl

Beste leden van de ACOR,

Hierbij bieden we u het planuitwerkingskader van de herontwikkeling van de Binnenklingen aan. Wij vragen u kennis te nemen van het PUK en te adviseren op de kaders en de verdere planvorming.

Ontwikkeling

De zorglocatie van Middin aan de Binnenklingen ligt in het westelijke, meer landschappelijke deel van Den Haag en bevindt zich aan de binnenduinrand ten zuiden van de Haagse Beek. Het gebied kent een zeer divers gebruik en een groene, open ruimtelijke structuur.

Het hele terrein is in gebruik en in eigen beheer van de zorggroep van Middin. De huidige locatie Binnenklingen is dicht bebouwd, de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen.

Het plan biedt ruimte voor sociale woningbouw voor zorgdoelgroepen. Het programma betreft drie woonblokken met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen voor circa 130 zorgwoningen. Het plan sluit aan op het beleid van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd, dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Participatie

Op 10 november 2020 heeft er een digitale presentatie plaats gevonden aan de Commissie Loosduinen. De Commissie Loosduinen heeft geadviseerd om een afspraak te plannen met het wijkberaad BWK (Bohemen, Waldeck en Kijkduin).

Op 14 december 2020 heeft Middin de nieuwbouwplannen Binnenklingen gepresenteerd aan het wijkberaad BWK. De presentatie is goed ontvangen, er waren geen opmerkingen. Middin heeft op 22, 23 en 25 maart 2021 de plannen voorgelegd aan de direct omwonenden. De bewoners aan de Buitenklingen hebben angst voor minder zonuren en verlies van privacy.

Op 8 december 2021 is op verzoek van de omwonenden een fysieke inloopavond georganiseerd. In maart 2022 zal er nog een bewonersavond worden georganiseerd in samenwerking met het stadsdeel, de commissie Loosduinen, het wijkberaad BWK, vertegenwoordigers van Middin en de gemeente.

Vervolg

Middin zal haar plan binnen de kaders van het planuitwerkingskader verder uitwerken en te zijner tijd een uitgebreide WABO-procedure doorlopen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider, DSO, Directie Projecten



Den Haag

Aan
Portaal DSB

MEMO

Datum
1 december 2021

Onderwerp
Herontwikkeling Binnenklingen (Ontwikkelveld B5)

Afzender

5.1.2,e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Directie Projecten

Doorkiesnummer

5.1.2,e

E-mailadres

5.1.2,e @denhaag.nl

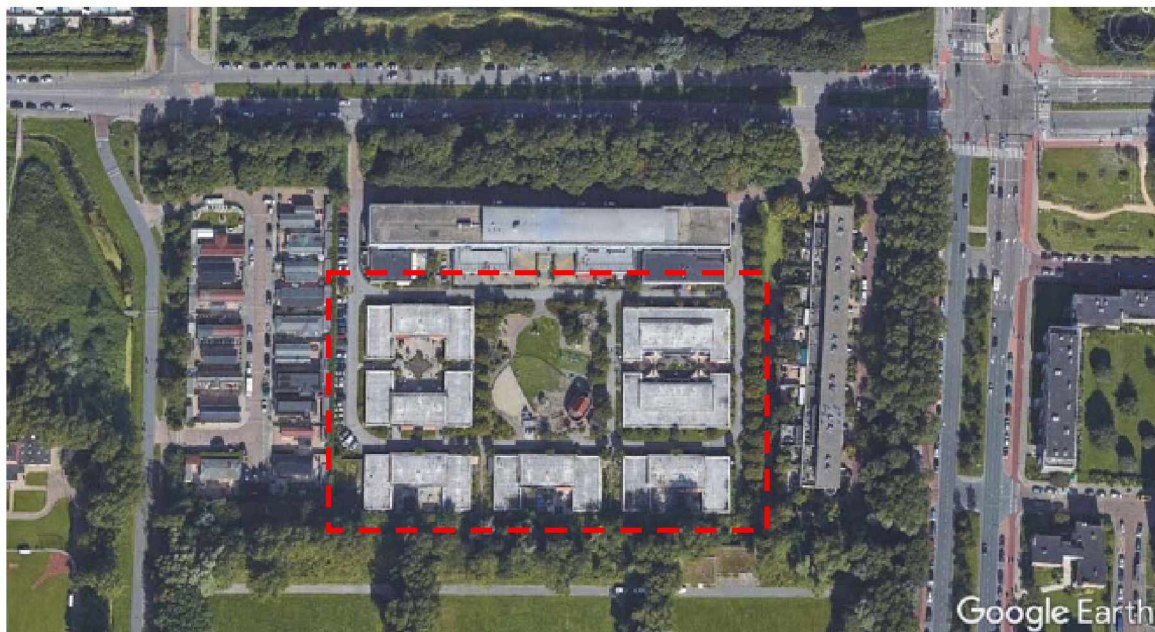
Gevraagd besluit:

1. In te stemmen met het opstellen van een Plan Uitwerkingskader

In deze memo wordt de stand van zaken aangegeven ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie Binnenklingen in Loosduinen. We willen u hierbij ook informeren over het feit dat er een aanbestedingsbrief zal worden verstuurd naar de initiatiefnemer betreffende de kosten voor de uitvoering van de PUK.

Inleiding

Op de locatie De Binnenklingen te Kijkduin bevindt zich een beschermde woonomgeving voor volwassenen die intensieve ondersteuning nodig hebben. De locatie Binnenklingen biedt ruimte voor 120 cliënten met een uiteenlopende doelgroep.



Figuur 1 – Ontwikkellocatie

Herontwikkeling Binnenklingen

Van Dop + Mathot Architecten werkt, in opdracht van stichting Middin, een voorstel uit naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie De Binnenklingen.

De huidige locatie is dicht bebouwd en de buitenruimte is weinig gedifferentieerd en sluit niet goed meer aan op de behoeften van de verschillende doelgroepen. De bestaande huisvesting is zowel technisch als bouwkundig sterk verouderd en past bovendien qua opzet niet meer binnen de visie van Middin op het wonen.

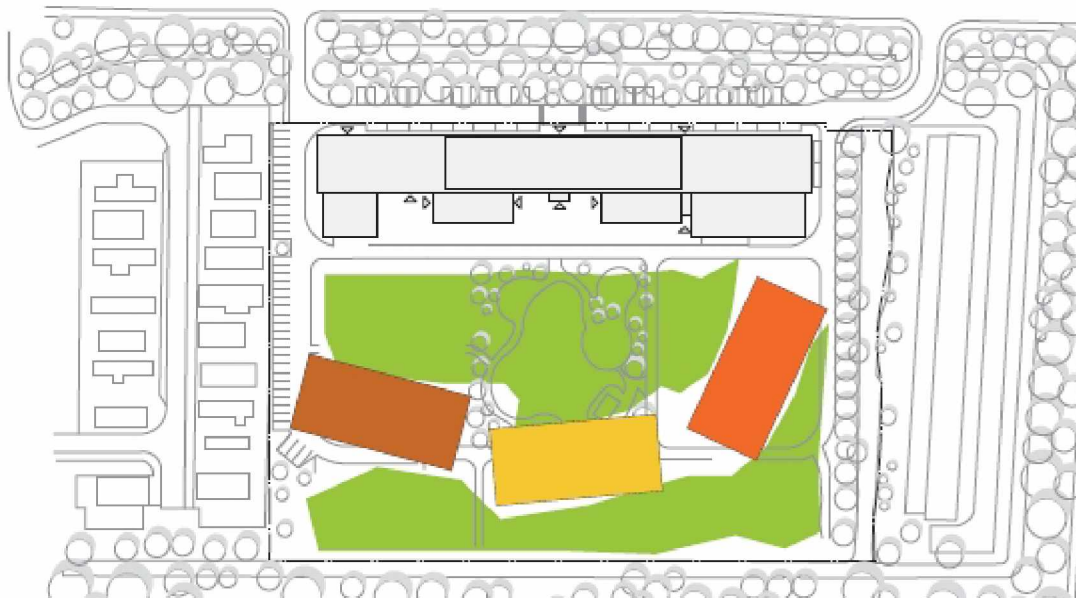
Binnen de visie van Middin hebben de cliënten een eigen domein met ruimte voor wonen, slapen en koken al naar gelang de mogelijkheden van de cliënt. De woningen zijn bij voorkeur gelegen binnen een aparte woongroep die overzichtelijk is en qua omvang passend bij de cliënt. Deze visie sluit aan op die van de Woonagenda 2019-2023 voor Den Haag, waarin als beleidsuitgangspunt wordt genoemd dat ook voor cliënten van zorginstellingen passende woonruimte beschikbaar komt die hun de kans biedt zo zelfstandig mogelijk te wonen.

Voor de inrichting van de buitenruimte is een meer gedifferentieerde invulling gewenst met mogelijkheden die passen bij de uiteenlopende behoeften van de doelgroepen. Bij de herontwikkeling van de locatie zal het merendeel van de cliënten opnieuw op het terrein gehuisvest worden en voor een aantal cliënten zal elders vervangende huisvesting worden gezocht.

De ambitie is daarom ook om de De Binnenklingen een aantrekkelijk uiterlijk te geven, waarbij:

- Transformatie van complex tot een meer open en groene buurt
- Toegankelijkheid wordt vergroot
- Aan zuidzijde wordt aangesloten op de groenzone

Ten behoeve van parkeren geldt voor zorgwoningen een norm van 0,3. Gezien het feit dat er per saldo minder woningen (ca. 100 – 120) worden teruggebouwd is te verwachten dat het huidige aantal parkeerplaatsen voldoet.



Figuur 2 – Impressie herontwikkeling

Met de ontwikkelaar is daarom mondeling overeen gekomen om een Planuitwerkingskader (PUK) op te stellen om de voorwaarden en kaders voor de ontwikkeling vast te stellen.

PUK

Het plan van wijkt af van het bestemmingsplan. De maximaal toegestane bouwhoogte is ca. 4 en 5 m. De verkenning zet in op een bouwhoogte van ca. 8 en 9 m. De locatie is momenteel bestemd als maatschappelijk. Middels een WABO procedure kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van het omzetten van de bouwhoogte.

Hiervoor wordt een Plan Uitwerkingskader (PUK) voorgesteld. De PUK biedt de benodigde onderbouwing voor de afwijking op het bestemmingsplan.

Voorlopige planning

Aanbiedingsbrief	4 ^e kwartaal 2019
Uitwerking PUK	1 ^e tot 3 ^e kwartaal 2021
Collegebesluit PUK	1 ^e kwartaal 2022
Wabo aanvraag/Vergunning	2 ^e kwartaal 2022

Verslag Portaal DSB

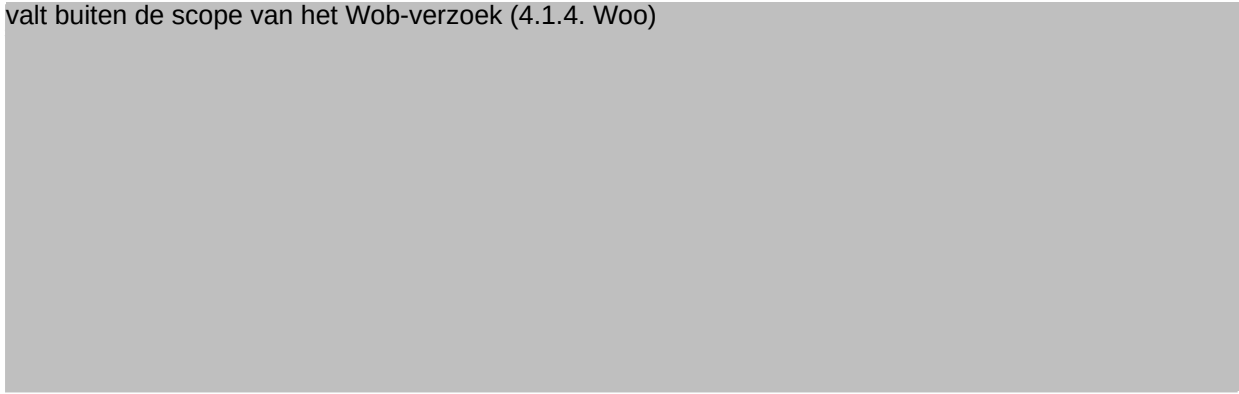
Datum: dinsdag 14 december 2021

1) Opening en mededelingen

2) Verslag Portaal 10 augustus 2021

3) VO Hildo Kroplaan en 5.1,2,e (5.1,2,e 5.1,2,e)

valt buiten de scope van het Wob-verzoek (4.1.4. Woo)



4) PUK Binnenklingen 5.1,2,e ()

Akkoord onder de volgende voorwaarden:

- In de inhoudsopgave staat bij hst 7 Financiering en, dat moet zijn Milieu en
- In dat hoofdstuk is geen aandacht voor luchtkwaliteit. Dat moet worden toegevoegd.
- Er is geen aandacht voor de watergang aan de Oostelijke zijde van het projectgebied. Deze watergang is in erfpacht uitgegeven aan Middin. Middin heeft als zodanig een onderhoudsplicht. Het onderhoud aan deze watergang laat echter al jaren te wensen over. Bewoners van de tegenovergelegen woningen klagen hier regelmatig over.
- Ten aanzien van de verharding: Algemene opmerking: Vaak worden gebieden aangegeven die op een hoger kwaliteitsniveau liggen (residentie of hofstadkwaliteit). Beheerparagraaf wordt wel geschreven maar het is onduidelijk waar budget geregeld is om deze meer hoogwaardige gebieden ook werkelijk te onderhouden.
- In de stukken staat: *Het oppervlakte wordt verminderd maar dit is een theoretische benadering. De onderhoudscyclus voor open verharding ligt hoger dan voor gesloten verharding, dit is niet opgenomen in de paragraaf.*
- *Onderhoudscyclus straatbaksteen - betontegels is niet gelijkwaardig als asfalt, deze dient te worden verhoogd naar 5%*
- Dit is te laag berekend. Groot onderhoud wordt niet in berekening meegenomen omdat er niet verder wordt gekeken dan 15 jaar. Als je dit mee zou nemen stijgen de kosten minimaal 10%.

- Bij grondverzet dient conform de Nota bodembeheer 2013-2023 van de gemeente Den Haag gehandeld te worden. Tevens dient de aanvulling op de Nota met betrekking tot PFAS hierin te worden meegenomen.

4) Rondvraag en sluiting