

From: "5.1.2,e"
Sent: Tue, 31 Mar 2020 14:07:55 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@freschrealestate.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@ucarchitects.com>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>
Subject: RE: Overleg stedenbouw beginselaanvraag Haverkamp

Geachte heren,

Hierbij een kort en bondig verslag van ons gesprek gisteren. Als jullie aanvullingen/opmerkingen hebben, laat het me weten.

Overleg Haverkamp

Aanwezig:

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e

Voorstelrondje

Stedenbouw

5.1.2,e ligt het advies S&P toe. De voorkeursvariant sluit niet direct aan op de kwaliteiten van Mariahoeve. Een daarvan is het boomrijke plein en verbinding buurtgroen. Het proces met omwonenden ontbreekt, participatie met de omgeving is gewenst. Nog niet duidelijk wat de relatie is van de massa/uitwerking in relatie tot omliggende bebouwing (bouwlagen).

Reikwijdte beginselplan

Er is voor nu geen projectleider/-team beschikbaar vanuit PmDH. Binnen het beginselplan wordt normaliter slechts getoetst aan het bestemmingsplan en welstandsnota. Insteek in het onderhavige plan is om haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Als participatie met omwonenden door de initiatiefnemer heeft plaatsgevonden, wordt het plan incl. bewonersparticipatie voorgelegd aan raad en/of B&W. Dit laatste wordt nader door de gemeente uitgezocht.

Toelichting advies Mobiliteit

Vanwege de afwezigheid van 5.1.2,e wordt op een andere wijze een contactmoment georganiseerd. Hiertoe neemt 5.1.2,e het initiatief richting 5.1.2,e

Correspondentie

Door de initiatiefnemers wordt verzocht of de mailwisseling tevens naar 5.1.2,e wordt verzonden. Dit is geen probleem.

Conceptplanning

Door de initiatiefnemers wordt een conceptplanning opgesteld en wordt deze voorgelegd aan de gemeente.

From: "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>
Sent: Thu, 23 Jul 2020 14:41:00 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@freschrealestate.nl> <5.1.2,e@freschrealestate.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@ucarchitects.com>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@denhaag.nl>
Subject: beginselplan buurtcentrum Haverkamp

Beste 5.1.2,e en 5.1.2,e cc 5.1.2,e

In aanvulling op eerdere besprekingen en email:

Afgelopen week hebben we van Welstand opmerkingen ontvangen op de eerste globale varianten voor Haverkamp:

- Men maakt zich hard voor een coherente stedenbouw en architectuur
- Geeft aan dat zowel de verkavelingstypologie als de beeldkwaliteit van de ontwikkeling aansluiting zou moeten hebben op die van Mariahoeve
- Geeft aan dat de beeldkwaliteit van Mariahoeve tot uiting komt in de baksteenarchitectuur met betonnen banden of meer panelenarchitectuur betreft.
- Ze graag in een vroeg stadium bij de ontwikkeling betrokken zijn. Dat kan door overleg met S&P alswel middels 'collegiaal vooroverleg' aanvragen.

Afgelopen week is tevens overleg geweest met Mobiliteit, 5.1.2,e

- De gekozen parkeeroplossing vereist vanwege 'op eigen terrein' de verwerving en afsluiting ervan middels bijvoorbeeld een slagboom. Dit creëert een nieuw probleem, namelijk de toegankelijkheid van achtergelegen parkeerterreinen en voordeuren. Een grote tegenstand van deze bewoners wordt op dit punt voorzien. Echter wanneer de parkeeroplossing openbaar zou zijn, gelegen op eigen terrein dient er alsnog een recht van overpad gevestigd te worden, en zal in de praktijk iedereen daar kunnen parkeren, want openbaar. Daarmee voldoet die variant ook niet.
- Het betreft een afwijking van staand beleid om het bezoekersparkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit kan volgens Mobiliteit wel vanwege de lage parkeerdruk. De parkeerdruk s'avonds is hiervoor maatgevend. Echter blijkt uit meerdere projecten en ontwikkelingen in Mariahoeve dat bewoners juist overdag een hoge parkeerdruk ervaren. Dat zou komen doordat veel mensen in Mariahoeve overdag juist gratis parkeren en vandaar verder gaan naar Bezuidenhout of het Centrum. Dit kwam tevens, zoals reeds gemeld, als argument uit de bezwaarprocedure van de bewoners van de nieuwe laagbouw aan de Haverkamp tegen het plan voor 43 appartementen van Steadion aan de Haverkamp.
- De verschillende terreinen zijn van verschillende eigenaren en de vraag is of er zicht en borging is op het participeren ervan in het oplossen van de parkeervraag zoals ingetekend op hun terrein in meerdere modellen.
- Betaald parkeren op de termijn zou eventueel ingevoerd worden als de huidige toestand daartoe aanleiding geeft. Dit moet eerst worden onderzocht door Mobiliteit en met meerdere afdeling, stakeholders en politiek moeten worden overlegd. Dus dit zal niet op korte termijn voor dit project een gevolg hebben en bied dus geen mogelijkheid om met deelauto's af te wijken van de norm.

ACOR – voorbereiding (Adviescommissie Openbare ruimte)

- De ACOR toetst plannen voor de (semi-)openbare ruimte en speelt zo ook een rol in het vergunningsverleningsproces.
- Ik ontving een reactie van een belangrijke de ACOR-adviseur dat de voorgestelde parkeeroplossing zorgt voor een diffuse ruimtelijke ervaring, met onduidelijke begrenzingen en beheer. De parkeeroplossing legt een te grote claim op de open ruimte en verkleint het plein of de toegang tot het buurtplein te veel. Bij een goede landschappelijke inpassing van de parkeervelden zal de beoogde capaciteit sterk verkleint worden en niet meer voldoen aan de opgave vanuit de parkeernorm.

Conclusie

Zodoende ben ik van mening dat hierop door jullie wordt gereageerd met een (of meer) variant die een ander type parkeeroplossing aandraagt; waarbij ik bijvoorbeeld denk aan gebouwd parkeren. Daarnaast zal het een pre zijn om tevens een visie te hebben op de landschappelijke inrichting van het buurtplein.

Ik ben in augustus met verlof, voor een deel van die periode zal mijn collega 5.1.2,e voor vragen kunnen worden aangesproken, ik verwacht echter dat jullie ook een vakantie hebben rond die tijd.

Met vriendelijk groet,

5.1.2,e

Stedenbouwkundige
afdeling Stedenbouw en Planologie
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

From: "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>
Sent: Mon, 15 Feb 2021 16:09:02 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@freschrealestate.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@freschrealestate.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@ucarchitects.com>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@den Haag.nl>
Subject: Kort verslag overleg 15 februari 2021 +
Attachments: Advies Stedenbouw.pdf

Allen,

Hierbij een kort verslag van de bespreking. Als er op of aanmerking zijn, laat het mij gerust weten. Indien nodig verwerk ik deze. In de bijlage het advies van Stedenbouw & Planologie op het laatste plan.

Verslag overleg Haverkamp 15 februari 2021

Aanwezig

5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)

Voorstelronde

Advies Stedenbouw

Gemeente heeft de modellen bestudeerd en lichten het advies toe. Voorkeur van Stedenbouw & Planologie (hierna: S&P) heeft 'Model 1'. Dit model sluit het beste aan met de stedenbouwkundige opzet van de wijk, met name met verbinding met groen en het buurtplein. Bouwhoogten zijn echter voorstelbaar van maximaal 4 á 6 bouwlagen. Positionering van de twee massa's dient nader onderzocht te worden, suggestie om op het bestaande raster aan te sluiten. De landschappelijke inpassing dient nader uitgewerkt en onderzocht te worden. De parkeeroplossing is derhalve nog niet akkoord bevonden. De terugkeer van bedrijfsruimte en het draagvlak (de meeting) is positief bevonden.

Advies Mobiliteit

Op basis van de recente berekening van de parkeerbehoefte is gebleken dat nu sprake is van de voorziening van 53 plaatsen voor motorvoertuigen. In het plan is sprake van een aanwezigheid van 59 plaatsen. Met de realisatie van het plan lijkt 6 plaatsen voor motorvoertuigen voor de gewenste ontwikkeling onvoldoende. De initiatiefnemer ligt toe dat ze 13 plaatsen wegnemen met het plan en 59 toevoegen, per saldo een toename van 46. Ze zijn benieuwd naar de rekenwijze van de gemeente.

Draagvlak

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de kapper en fysiotherapeut, om hun deelname in het project te bespreken.

Advies Mobiliteit

De gemeente geeft een toelichting over de berekening van het aantal parkeerplaatsen. De initiatiefnemer onderbouwd hun berekening aan de hand van een tekening/berekening. Initiatiefnemer spreekt een wens uit voor de realisatie van een 'blauwe zone'. Dit is volgens de gemeente op korte termijn niet te realiseren/veranderen. De realisatie van het gewenste aantal parkeervoorzieningen heeft impact op de (belevings) inrichting van de openbare ruimte. Dit levert binnen de gemeente nog grote vragen op.

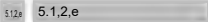
Afspraken

1. Advies Stedenbouw sturen naar initiatiefnemers (5.1.2.e) – uitgevoerd, zie bijlage.
2. Voorzet planning (5.1.2.e)
3. Afstemming stedenbouw en mobiliteit (5.1.2.e / 5.1.2.e & 5.1.2.e / 5.1.2.e)
4. Uitwerkingstap landschappelijke inrichting (5.1.2.e / 5.1.2.e / 5.1.2.e)
5. Groepsoverleg met uitkomsten interne bespreking, medio maart (allen)

Punten 2 t/m 5 worden nader uitgezet in de tijd.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, voel u vrij om mij te e-mailen of te bellen.

Met vriendelijke groet,

 5.1.2.e

Projectinspecteur
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht

 5.1.2.e

bezoekadres (op afspraak):
Leyweg 813 2545 HA Den Haag
Postadres:
Postbus 12655 2500 DP Den Haag

*Aanvullingen op uw aanvraag om een omgevingsvergunning en nieuwe aanvragen kunt u indienen via het [Omgevingsloket Online](#) (OLO).
U kunt de status van uw aanvraag om een omgevingsvergunning en de bijbehorende documenten inzien op [MijnDenHaag](#).*

Advies Stedenbouw & Planologie
Haverkamp
14 januari 2021

Aanvraag:

Gewijzigde beginselplanaanvraag voor de locatie Haverkamp 212-244 in Mariahoeve. Voorgesteld wordt om het perceel van buurtcentrum Haverkamp (strookvormige laagbouw met gemengd programma en publieke paviljoens) met gemengde bestemming te transformeren tot middelhoge woningbouw (4-7 lagen, ca. 110 woningen) met commercieel programma in de plint. Het gaat om een variantenstudie met twee verschillende stedenbouwkundige concepten. Model 1 gaat uit van twee urban villa's van 7 bouwlagen, die enigszins zijn gedraaid ten opzichte van de omliggende verkaveling. Model 2 gaat uit van strookvormige bouw in 3 volumes (4-6 bouwlagen), op basis van de bestaande verkaveling.

Met betrekking tot de bouwregels:

Mariahoeve is nationaal aangemerkt als bijzondere wederopbouwwijk vanwege haar 'Scandinavische' verkavelingsopzet. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door zijn eenvoud qua opzet en veelal helder volume of hoofdvorm. De buurten zijn vormgegeven met 'scherpe randen' van bebouwing die de buurt afbakenen. In het hart ligt een overwegend groene ruimte met drie hoge appartemententorens en een kleinschalig buurtcentrum. Het buurtcentrum bestaat uit bijzondere bouwvolumes met gemengd programma (commercieel/wonen) die een buurtplein ruimtelijk omkaderen.

Bij afwijking van het bestemmingsplan, zoals bij dit initiatief het geval is, wordt zorgvuldig afgewogen of de nieuwe bebouwing aansluit op de verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie.

Typologie, voorkeur model 1

S&P heeft een voorkeur voor model 1.

Het ligt niet voor de hand om plichtmatig aan te sluiten bij de bestaande strookvormige bebouwing, zoals in model 2. Door de hogere bouwhoogte en de beperkte ruimte op maaiveld wringt dit model. Er ontstaan veel hoekjes, restruimtes en schaduwwerking. Er is weinig verbinding tussen de openbare straat en het park.

De compacte typologie van de urban villa's heeft voldoende ruimte op maaiveld om een groene verbinding te maken. Het biedt de mogelijkheid om een centraal buurtplein te maken, waaraan het commercieel programma georiënteerd is. Om op instemming te rekenen heeft model 1 verdere uitwerking nodig.

Bouwhoogte

De nieuwe volumes concurreren in bouwhoogte met de drie hoge appartemententorens. Middelhoge bouw, met een bouwhoogte van maximaal 4-6 bouwlagen is beter voorstelbaar. Niet akkoord.

Positie

De hoekverdraaiing is een verbijzondering die is voorbehouden aan de drie hoge appartemententorens. De lichte hoekverdraaiing zorgt voor restruimtes en blokkeert deels het zicht naar het buurtgroen. Een positie parallel aan de naastgelegen laagbouw is beter voorstelbaar. Niet akkoord.

Landschappelijke inpassing, vergroening

Uitgangspunt is dat verdichting gepaard gaat met vergroening van het gebied. Model 1 zorgt voor een sterkere visuele verbinding met het groen, maar mist nog een heldere landschappelijke inrichting. Aandachtspunt daarbij zijn de ruimtelijke afbakening van het buurtplein en de afstand

tussen bebouwing en bestaande bomen. Mariahoeve kent zelf een vanuit het landschap bedacht stedenbouwkundige opzet, we missen deze insteek. De modellen worden nu gekenmerkt door het landschap te benutten voor zaken (parkeren) die in de ontwikkeling zelf moeten worden opgelost. Advies is om een landschapsarchitect te betrekken voor een sterke landschappelijke inrichting. Niet akkoord.

Parkeeroplossing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Daarbij moet gezocht worden naar een acceptabele inpassing, waarbij de openbare ruimte niet verwordt tot een restruimte tussen maaiveld parkeren dat wordt uitgebreid op openbare grond.

Niet akkoord.

Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206

In de modellen wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het hele buurtcentrum Haverkamp.

Akkoord.

Terugkeer bedrijfsruimte

De modellen voorzien in een plint met openbare voorzieningen van ca. 1.000 m², cf. bestaand.

Akkoord.

Draagvlak

De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling voldoende participatie en draagvlak door de ontwikkelaar dient te worden verkregen. De modellen zijn besproken met de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel zijn de antwoorden kritisch op: hoogte (bezonning), behouden bomen, parkeerdruk en verdwijnend niet-woonprogramma. De aanvrager geeft aan een model in samenspraak met de buurt verder te willen ontwikkelen.

Akkoord.

From: "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>
Sent: Mon, 22 Feb 2021 11:30:54 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@ucarchitects.com>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@denhaag.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@freschrealestate.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@freschrealestate.nl>
Subject: RE: Kort verslag overleg 15 februari 2021 +
Attachments: 20210211_Buurtcentrum Haverkamp_ter verspreiding.pdf

Beste 5.1,2,e

Hierbij de presentatie.

Ik hoop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, voel u vrij om mij te e-mailen of te bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectinspecteur
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht
5.1,2,e

bezoekadres (op afspraak):
Leyweg 813 2545 HA Den Haag
Postadres:
Postbus 12655 2500 DP Den Haag

Aanvullingen op uw aanvraag om een omgevingsvergunning en nieuwe aanvragen kunt u indienen via het [Omgevingsloket Online](#) (OLO).
U kunt de status van uw aanvraag om een omgevingsvergunning en de bijbehorende documenten inzien op [MijnDenHaag](#).

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@ucarchitects.com>

Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 08:54

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@freschrealestate.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@freschrealestate.nl>

Onderwerp: RE: Kort verslag overleg 15 februari 2021 +

Beste 5.1,2,e

Stuur je ons de powerpoint ook nog?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

Architect Directeur

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 15 februari 2021 15:09

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@freschrealestate.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@freschrealestate.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ucarchitects.com>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: Kort verslag overleg 15 februari 2021 +

Allen,

Hierbij een kort verslag van de bespreking. Als er op of aanmerking zijn, laat het mij gerust weten. Indien nodig verwerk ik deze. In de bijlage het advies van Stedenbouw & Planologie op het laatste plan.

Verslag overleg Haverkamp 15 februari 2021

Aanwezig

5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (initiatiefnemer)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)
5.1.2.e (gemeente)

Voorstelronde

Advies Stedenbouw

Gemeente heeft de modellen bestudeerd en lichten het advies toe. Voorkeur van Stedenbouw & Planologie (hierna: S&P) heeft 'Model 1'. Dit model sluit het beste aan met de stedenbouwkundige opzet van de wijk, met name met verbinding met groen en het buurtplein. Bouwhoogten zijn echter voorstelbaar van maximaal 4 à 6 bouwlagen. Positionering van de twee massa's dient nader onderzocht te worden, suggestie om op het bestaande raster aan te sluiten. De landschappelijke inpassing dient nader uitgewerkt en onderzocht te worden. De parkeeroplossing is derhalve nog niet akkoord bevonden. De terugkeer van bedrijfsruimte en het draagvlak (de meeting) is positief bevonden.

Advies Mobiliteit

Op basis van de recente berekening van de parkeerbehoefte is gebleken dat nu sprake is van de voorziening van 53 plaatsen voor motorvoertuigen. In het plan is sprake van een aanwezigheid van 59 plaatsen. Met de realisatie van het plan lijkt 6 plaatsen voor motorvoertuigen voor de gewenste ontwikkeling onvoldoende.

De initiatiefnemer ligt toe dat ze 13 plaatsen wegnemen met het plan en 59 toevoegen, per saldo een toename van 46. Ze zijn benieuwd naar de rekenwijze van de gemeente.

Draagvlak

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de kapper en fysiotherapeut, om hun deelname in het project te bespreken.

Advies Mobiliteit

De gemeente geeft een toelichting over de berekening van het aantal parkeerplaatsen. De initiatiefnemer onderbouwd hun berekening aan de hand van een tekening/berekening. Initiatiefnemer spreekt een wens uit voor de realisatie van een 'blauwe zone'. Dit is volgens de gemeente op korte termijn niet te realiseren/veranderen. De realisatie van het gewenste aantal parkeervoorzieningen heeft impact op de (belevings) inrichting van de openbare ruimte. Dit levert binnen de gemeente nog grote vragen op.

Afspraken

1. Advies Stedenbouw sturen naar initiatiefnemers (5.1.2.e) – uitgevoerd, zie bijlage.
2. Voorzet planning (5.1.2.e)
3. Afstemming stedenbouw en mobiliteit (5.1.2.e / 5.1.2.e & 5.1.2.e / 5.1.2.e)
4. Uitwerkingstap landschappelijke inrichting (5.1.2.e / 5.1.2.e / 5.1.2.e)
5. Groepsoverleg met uitkomsten interne bespreking, medio maart (allen)

Punten 2 t/m 5 worden nader uitgezet in de tijd.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, voel u vrij om mij te e-mailen of te bellen.

Met vriendelijke groet,

 5.1.2.e

Projectinspecteur
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht

 5.1.2.e

bezoekadres (op afspraak):
Leyweg 813 2545 HA Den Haag
Postadres:
Postbus 12655 2500 DP Den Haag

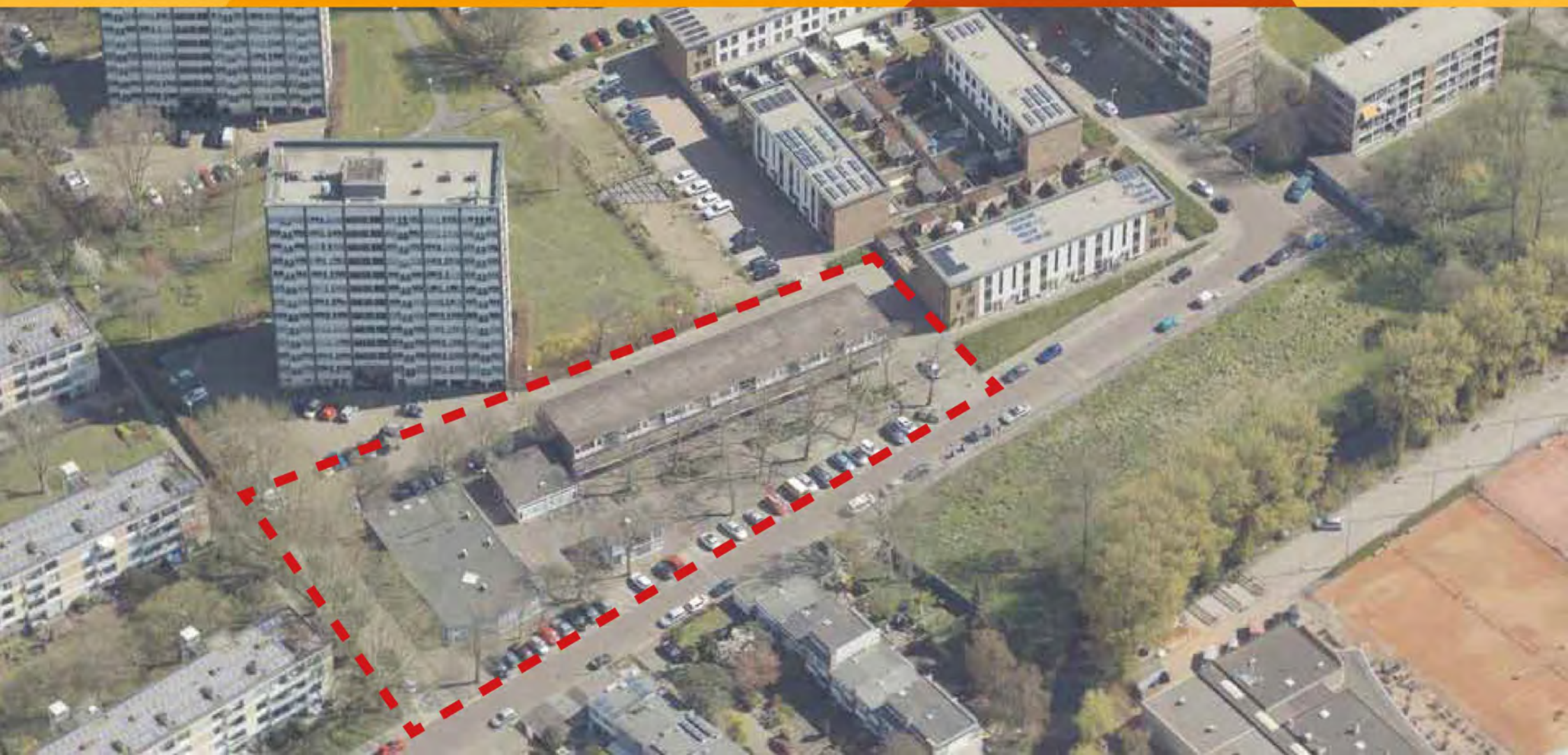
*Aanvullingen op uw aanvraag om een omgevingsvergunning en nieuwe aanvragen kunt u indienen via het [Omgevingsloket Online](#) (OLO).
U kunt de status van uw aanvraag om een omgevingsvergunning en de bijbehorende documenten inzien op [MijnDenHaag](#).*

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

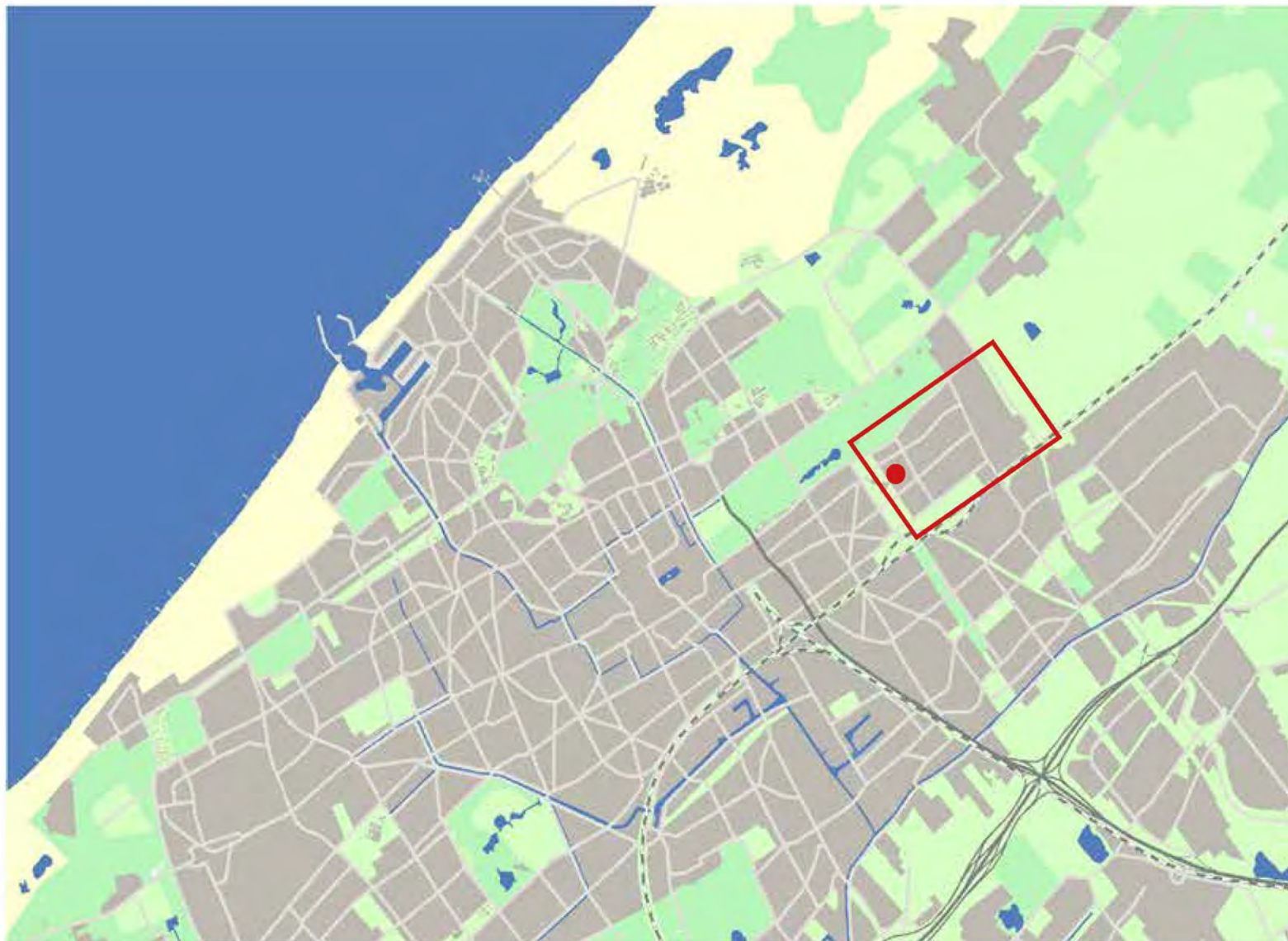


Den Haag

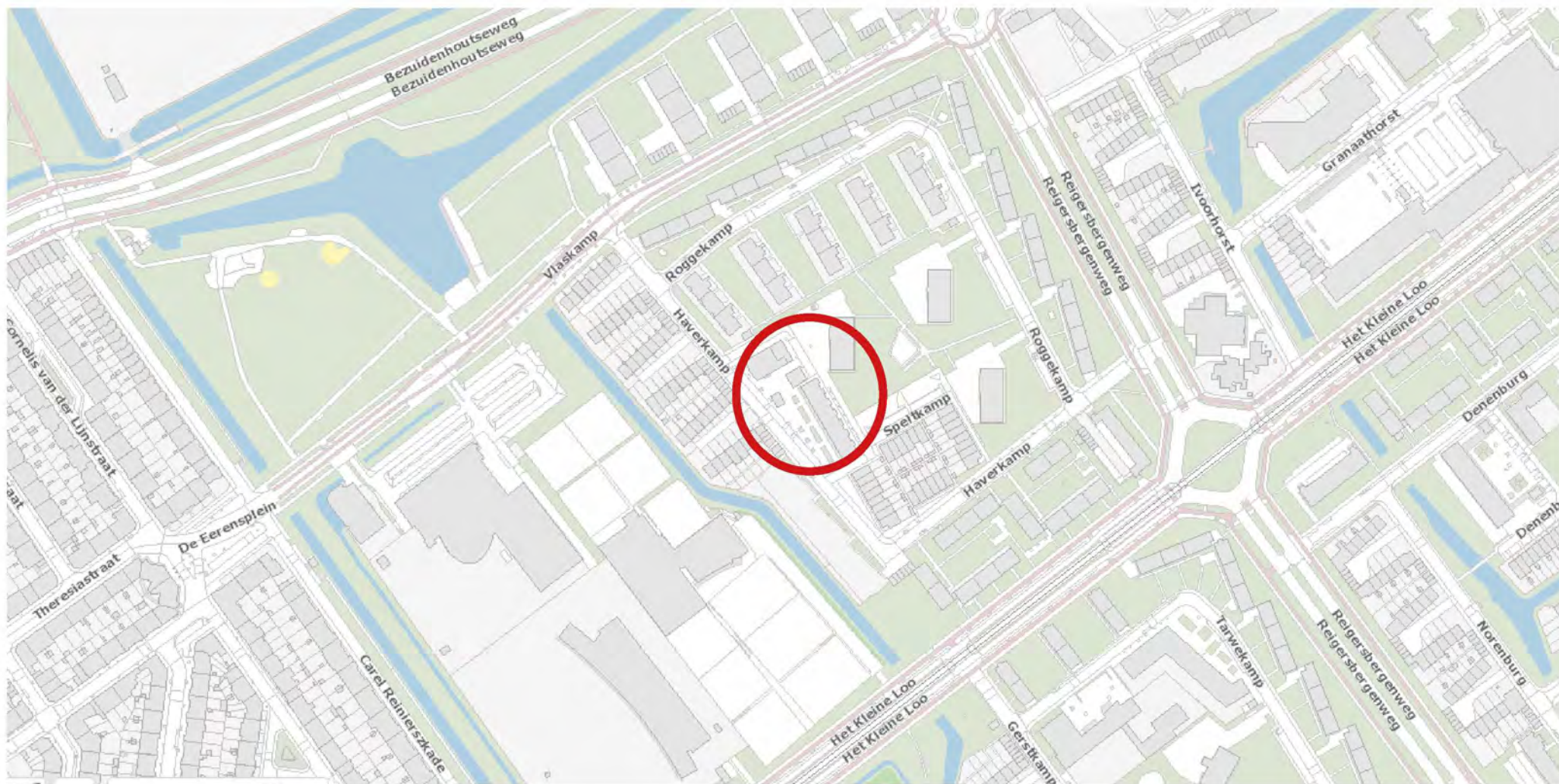
Beginselplanaanvraag Haverkamp 212-244



Locatie Haverkamp, wijk Mariahoeve

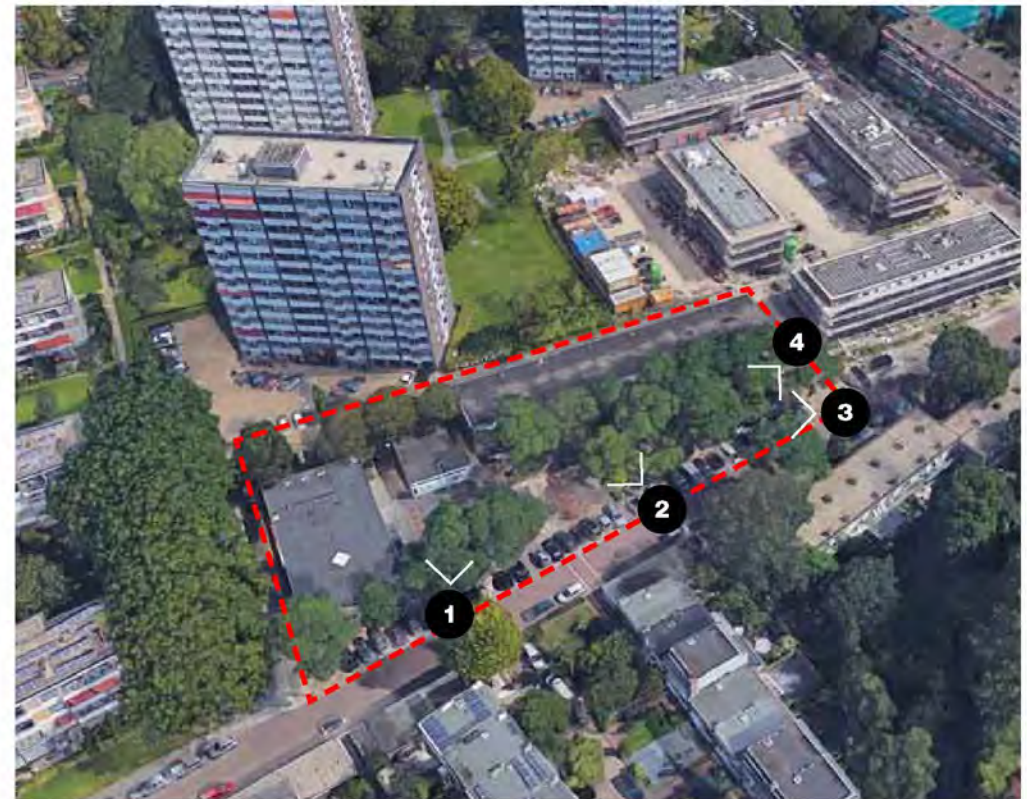


Locatie Haverkamp



Bestaande situatie

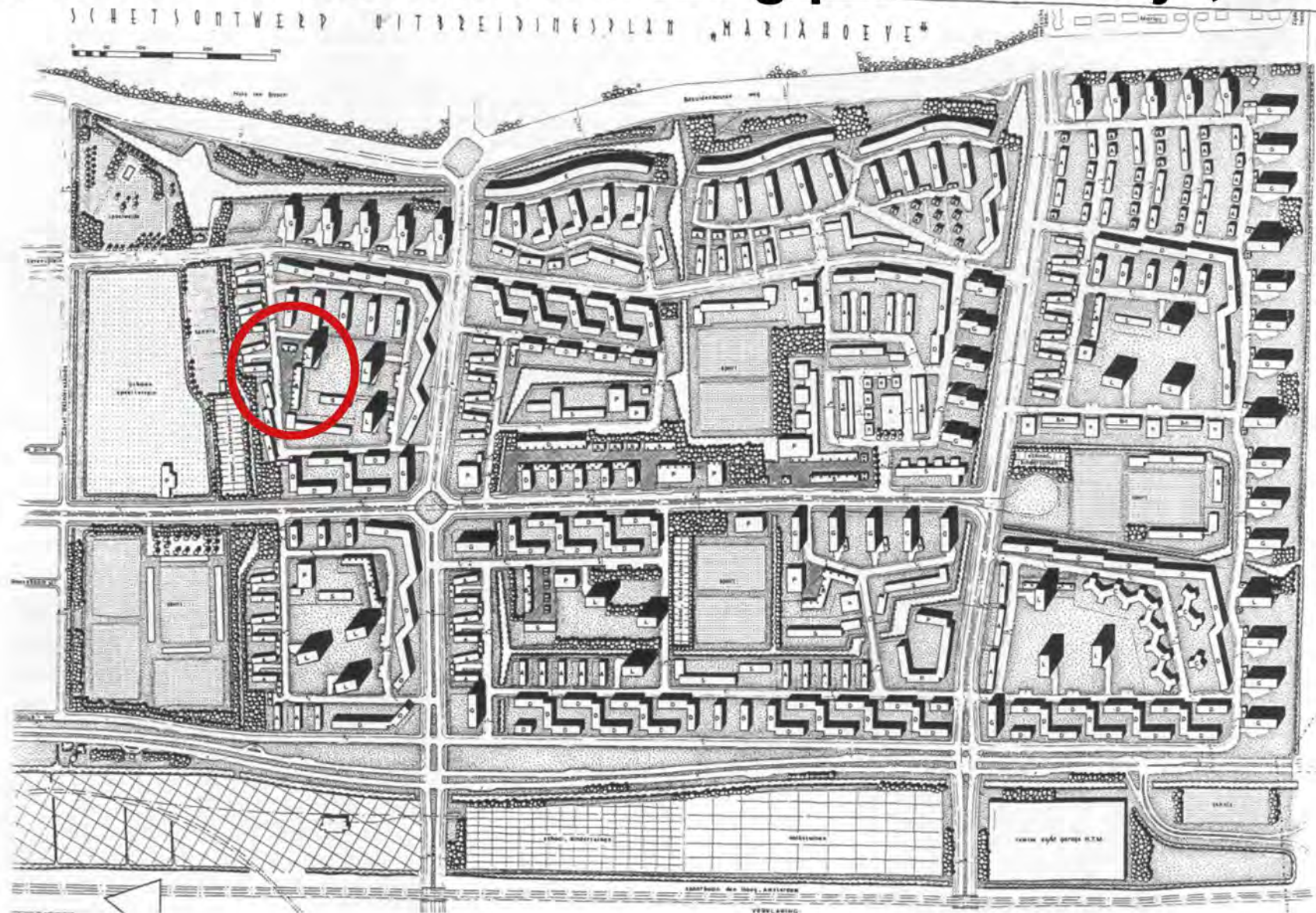
- 8 woningen
- ca. 1.000 m² BVO bedrijvigheid
- 1-2 bouwlagen
- 4-5 grondeigenaren
- boomrijk plein



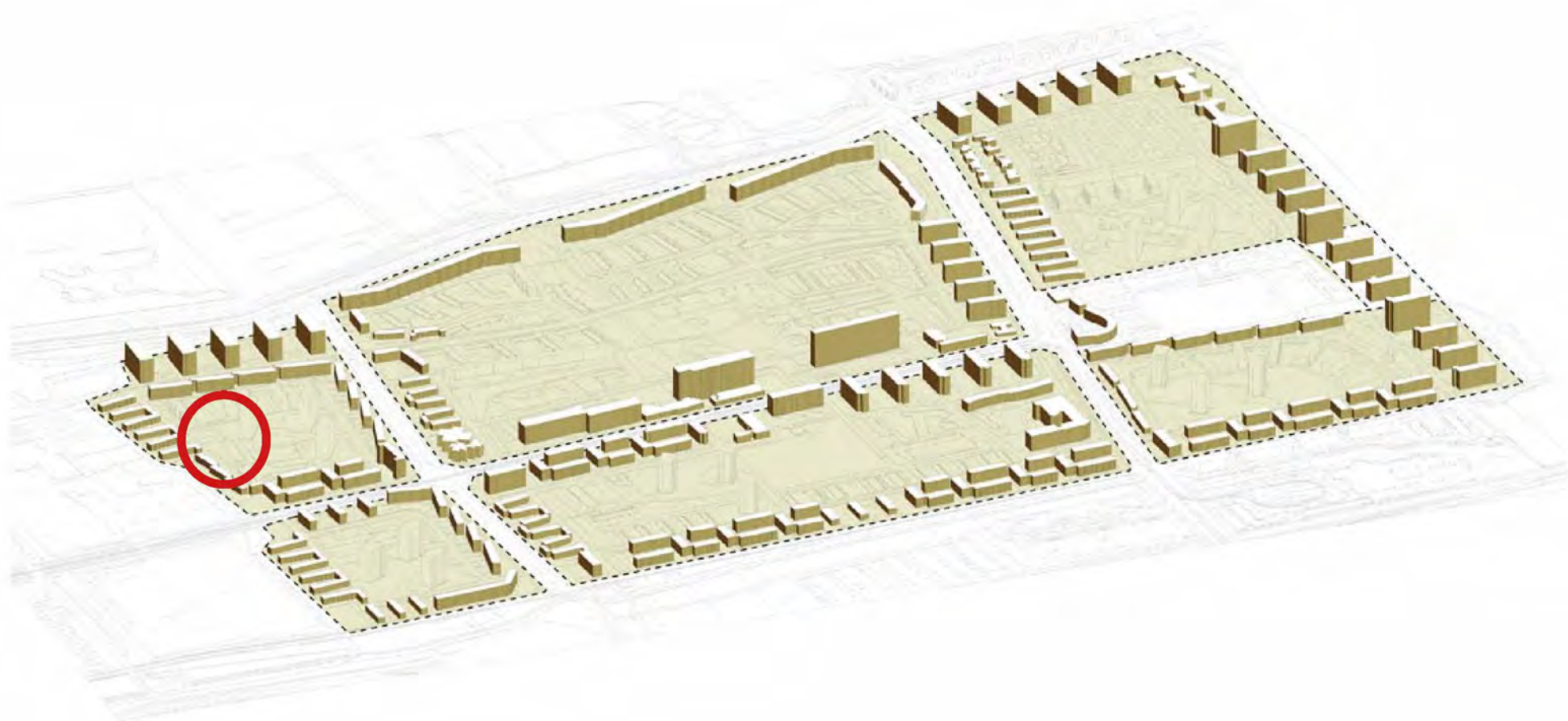
Bestaande situatie



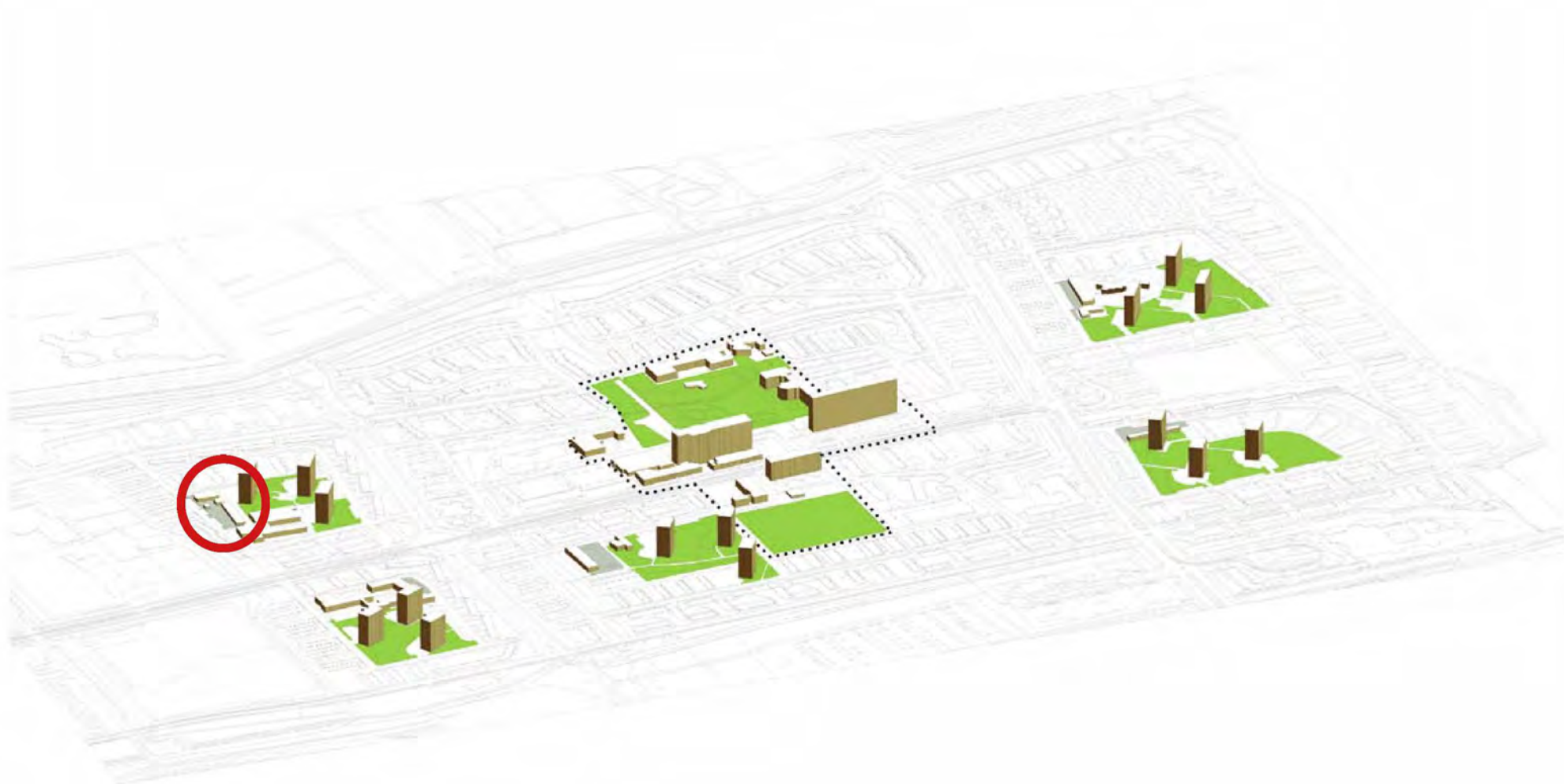
Mariahoeve stedenbouwkundig plan vd Sluijs, '55



Besloten karakter buurten, scherpe randen



Buurtcentra: groen, torens, buurtstrip



Buurtpark, groen



Groen op buurniveau – in dit geval De Kampennoord.
Het groen loopt tussen de bebouwing door. In het midden van het openbare buurtpark staan de drie woontorens. Ook de randbebouwing staat in [semi] openbaar groen, met uitzondering van de eengezinswoningen met privétuinen.



Openbaar en collectief [de hoven] groen overheerst in Mariahoeve. Iedere buurt heeft een eigen openbaar buurtpark.

Buurtpark, groen



Kampen-Noord dient als voorbeeld om aan te geven hoe de buitenruimte in de buurten heel nauwgezet is verdeeld in sferen, die de woonkwaliteit van de buurt maken. Dankzij het groen en de soms heel subtiele geleiding van de openbare ruimte (zoals met heggen) ontstaat samenhang en worden de grote overgangen in soorten bebouwing opgevangen in een verbindende structuur. De betekenis van dit systeem van openbare ruimte kan niet onderschat worden, het is de essentie van het woonmilieu dat voor Mariahoeve werd bedacht.

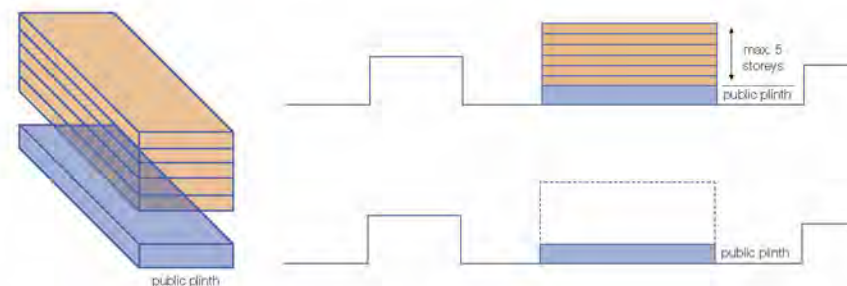
Geleding Haverkamp/Kampen Noord

1. Openbare ruimte rondom de woontorens: een plantsoen ('uitloopruimte' of 'verpozingsruimte') voor de hele buurt;
2. Openbaar plein bij de buurtwinkels, een ontmoetingsplaats in de buurt;
3. Collectieve ruimte, dit zijn groenzones (grasvelden, borders) die aansluiten op het centrale plantsoen en tegelijk de gemeenschappelijke buitenruimte voor de middelhoogbouw vormen. De collectieve ruimte zorgt samen met het plantsoen van de hoogbouw voor de doorlopende parkomgeving, die samenhang geeft aan de buurt en alle woonmilieus met elkaar verbindt.
4. Collectieve ruimte in binnenhoven (zuidzijde), deze ruimte dient primair voor de direct omwonenden en wordt niet ervaren als onderdeel van het centrale park;
5. Privé tuinen bij de eengezinswoningen maar ook op bij de middelhoogbouw in het centrale groengebied. Door het gebruik van groene erfafscheidingen dragen ook de tuinen bij aan het groene, parkachtige karakter van de buurt.
6. Groengebieden rondom de wijk: grasstroken en bomenrijen aan de buitenzijde van de randbebouwing. Dit is geen park of verblijfsgebied, maar een onderdeel van de groene voegen tussen de buurten, die de doorgaande routes in Mariahoeve kenmerken.

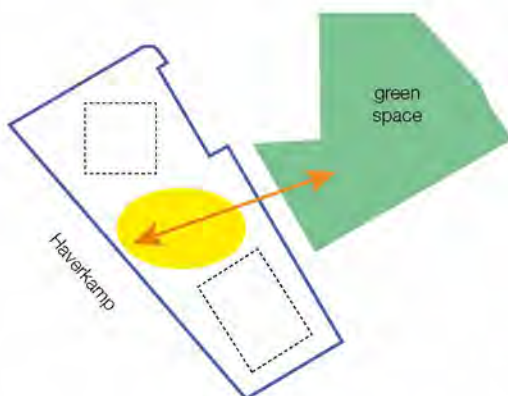


Concept toetsingscriteria nieuwe ontwikkeling

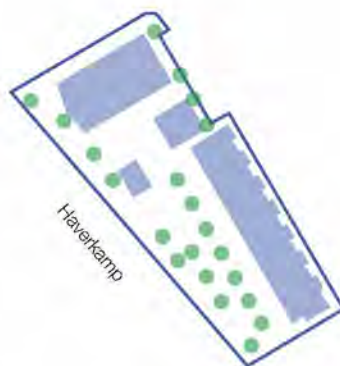
- typologisch ontmoetingsplein
- max 4-6 lagen
- verbinding maken met buurtgroen
- zo veel mogelijk bomen behouden of verplanten.
- terugkeer van tenminste 1000 m² commerciële bedrijfsruimte
- voldoen aan parkeernorm
- woonagenda
- één integrale gebiedsontwikkeling



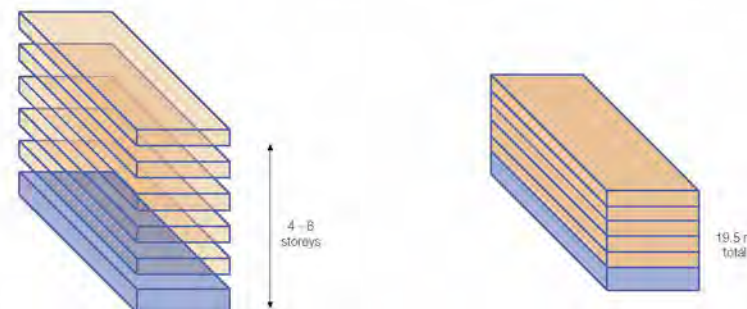
bestaande omvang bedrijfsruimte terugbrengen in ontwikkeling.
Borgen levendige plint.



Verbinden van (hoogwaardige) publieke ruimte



Bestaand groen en bomen handhaven dan wel herplaatsen



Nieuwbouw 4-6 lagen, aansluitend bij de bestaande hoogteopbouw in de wijk

Ruimtelijke inpassing modellen

- MODEL 1
- 112 woningen
- 1.000 m² BVO bedrijvigheid
- 7 bouwlagen



- MODEL 2
- 114 woningen
- 946 m² BVO bedrijvigheid
- 2,4 en 6 bouwlagen



Voorkeur S&P: model 1

“S&P heeft een voorkeur voor model 1.

Het ligt niet voor de hand om plichtmatig aan te sluiten bij de bestaande strookvormige bebouwing, zoals in model 2. Door de hogere bouwhoogte en de beperkte ruimte op maaiveld wringt dit model. Er ontstaan veel hoekjes, restruimtes en schaduwwerking. Er is weinig verbinding tussen de openbare straat en het park.

De compacte typologie van de urban villa's heeft voldoende ruimte op maaiveld om een groene verbinding te maken. Het biedt de mogelijkheid om een centraal buurtplein te maken, waaraan het commercieel programma georiënteerd is.

Om op instemming te rekenen heeft model 1 verdere uitwerking nodig.”



Voorkeur S&P: model 1 (aangepast)

- goede koppeling klein ontmoetingsplein met buurtgroen
- geen afsluitende bebouwing, vele hoekjes en veel schaduw
- herkenbaar ensemble en robuuste stedenbouwmodel wat samenwerking afdwingt in tegenstelling tot model 2 wat uitnodigt tot allerlei afwijkingen
- niet concurreren met hoogbouw op hoogte en oriëntatie/verkavelingsrichting.
- goede begrenzing van het buurtpark vs. buurtplein
- goed landschapsarchitectonisch ontwerp. Niet slechts contramal van de bebouwing.



S&P advies

Bouwhoogte

De nieuwe volumes concurreren in bouwhoogte met de drie hoge appartemententorens. Middelhoge bouw, met een bouwhoogte van maximaal 4-6 bouwlagen is beter voorstelbaar. **Niet akkoord.**

Positie

De hoekverdraaiing is een verbijzondering die is voorbehouden aan de drie hoge appartemententorens. De lichte hoekverdraaiing zorgt voor restruimtes en blokkeert deels het zicht naar het buurtgroen. Een positie parallel aan de naastgelegen laagbouw is beter voorstelbaar.

Niet akkoord.

Landschappelijke inpassing, vergroening

Uitgangspunt is dat verdichting gepaard gaat met vergroening van het gebied. Model 1 zorgt voor een sterkere visuele verbinding met het groen, maar mist nog een heldere landschappelijke inrichting. Aandachtspunt daarbij zijn de ruimtelijke afbakening van het buurtplein en de afstand tussen bebouwing en bestaande bomen. Mariahoeve kent zelf een vanuit het landschap bedacht stedenbouwkundige opzet, we missen deze insteek. De modellen worden nu gekenmerkt door het landschap te benutten voor zaken (parkeren) die in de ontwikkeling zelf moeten worden opgelost. Advies is om een landschapsarchitect te betrekken voor een sterke landschappelijke inrichting. **Niet akkoord.**

S&P advies

Parkeeroplossing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Daarbij moet gezocht worden naar een acceptabele inpassing, waarbij de openbare ruimte niet verwordt tot een restruimte tussen maaiveld parkeren dat wordt uitgebreid op openbare grond.

Niet akkoord.

Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206

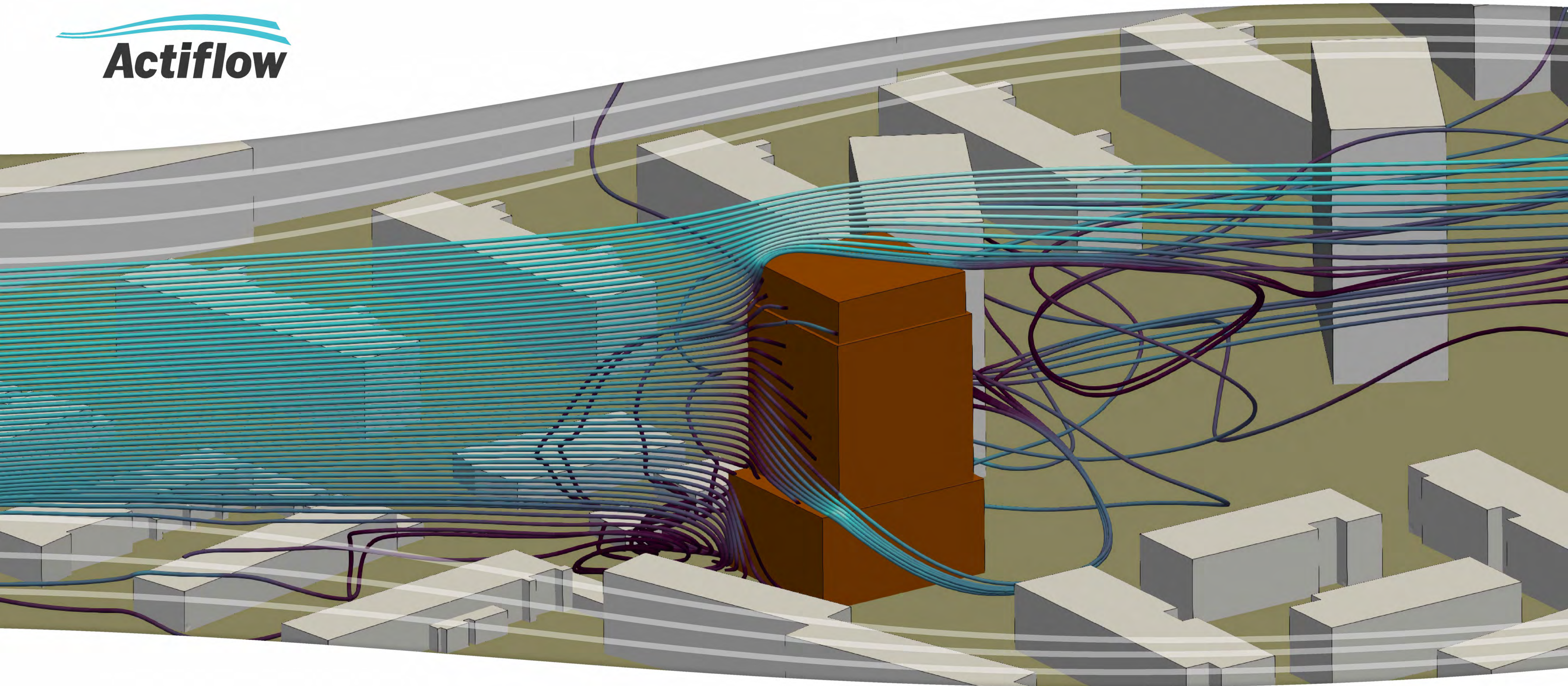
In de modellen wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het hele buurtcentrum Haverkamp. **Akkoord.**

Terugkeer bedrijfsruimte

De modellen voorzien in een plint met openbare voorzieningen van ca. 1.000 m², cf. bestaand. **Akkoord.**

Draagvlak

De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling voldoende participatie en draagvlak door de ontwikkelaar dient te worden verkregen. De modellen zijn besproken met de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel zijn de antwoorden kritisch op: hoogte (bezonning), behouden bomen, parkeerdruk en verdwijnend niet-woonprogramma. De aanvrager geeft aan een model in samenspraak met de buurt verder te willen ontwikkelen. **Akkoord.**



Nieuwbouw Haverkamp 216-244 te Den Haag

Quicksan windklimaat

Author(s): ir. 5.1.2.e 5.1.2.e

Controller: ir. 5.1.2.e

Date: 11/12/2019

AFR - 7921

Version 1.0

©2019 Actiflow BV

1 Introductie

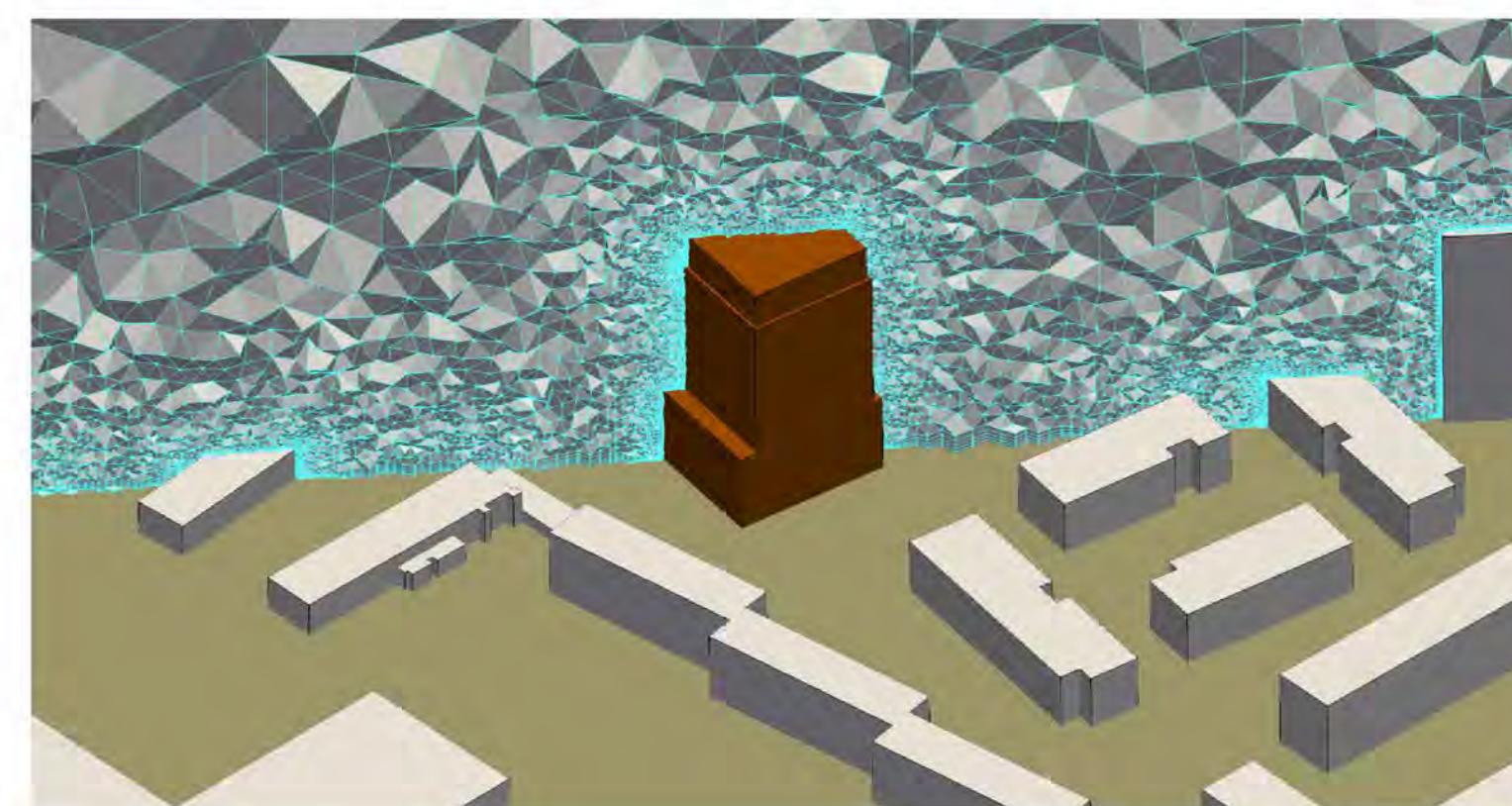
Het project 'Nieuwbouw Haverkamp 216-244', betreft de ontwikkeling van nieuwbouw te Den Haag. Voorliggende quickscan naar het windklimaat geeft een eerste indruk van de te verwachten risico's.

De nieuwbouw omvat 15 bouwlagen in een rechthoekige plattegrond. De nieuwbouw vervangt een bestaand blok met commerciële ruimten en appartementen van twee bouwlagen. Het nieuwbouwproject zal tot veranderingen in het windklimaat leiden. De vraag is of het windklimaat in het gebied acceptabel is na de bouw van het nieuwe gebouw.

Hoofdstuk 2 gaat in op de normstelling welke hier van toepassing is. De huidige quickscan is slechts een eerste risico-inventarisatie. Een toetsing aan deze normstelling is hierdoor niet mogelijk. De quickscan geeft echter aan welke aandachtsgebieden er zijn en welke maatregelen hier mogelijk mitigerend werken. De resultaten van de risico-inventarisatie worden besproken in hoofdstuk 3, waarna de aanbevelingen volgen in hoofdstuk 4.



Figuur 1.1:
Indeling van de publieke ruimte, zoals verkregen van de opdrachtgever.



Figuur 1.2:
Gemodelleerde versie door Actiflow

2 Normstelling

2.1 Windhinder en windgevaar

De normstelling betreffende het windklimaat in de openbare ruimte vindt haar oorsprong in NEN 8100:2006. In de norm wordt onderscheid gemaakt tussen windhinder en windgevaar. De definitie van windhinder is het ondervinden van hinder door wind. Dit zal bij een gemiddeld persoon gebeuren wanneer de lokale uurgemiddelde windsnelheid meer dan 5 m/s bedraagt.

Windgevaar is het optreden van een dergelijk hoge windsnelheid waarbij in ernstige mate problemen optreden bij het lopen, zoals evenwichtsverlies, waardoor het onmogelijk wordt zich staande te houden of zich lopend voort te bewegen. Windgevaar vindt vooral tijdens vlagen plaats. Dit fenomeen wordt vanwege de benodigde rekenkracht en conform de norm, niet gemodelleerd in een tijdsafhankelijke berekening, maar in een aanvulling op de statistische windhinderanalyse. Hier wordt aangenomen dat windgevaar optreedt als de uurgemiddelde lokale windsnelheid meer dan 15 m/s bedraagt.

NEN 8100:2006 geeft een indeling voor windhinder naar kwaliteitsklassen. Deze indeling is terug te vinden in tabel 2.1. Aan de hand van de kans op overschrijding van de grenswaarde voor windhinder wordt bepaald in welke klasse een locatie valt. Afhankelijk van het gebruiksdoel van de locatie wordt een bepaalde klasse gekarakteriseerd als goed, matig of slecht.

Tabel 2.2 toont de indeling en kwalificatie voor de kans op windgevaar op vergelijkbare wijze als voor windhinder wordt gedaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat voor activiteitsklassen 'Slenteren' en 'Langdurig zitten' zelfs een beperkt risico al onacceptabel is. Voor deze activiteitsklassen geldt

dat enkel $p \leq 0.05$ acceptabel is. Een gevaarlijk windklimaat moet te allen tijde worden vermeden. Toetsing vindt plaats op een hoogte van 1,75 m boven het grondoppervlak.

Tabel 2.1: Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans (%) (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (van het aantal uren per jaar)	Kwaliteitseis	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten ^a
<2.5 %	A	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>
2.5 – 5 %	B	<i>Goed</i>	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>
5 – 10 %	C	<i>Goed</i>	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>
10 – 20 %	D	<i>Matig</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>
>20 %	E	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>	<i>Slecht</i>

^a Dit geldt conform de norm voor een bankje in het park, voor horeca terrassen of private buitenruimten is zwaardere normstelling nodig om het gewenste comfort te behalen.

Tabel 2.2: Eisen voor de beoordeling van het lokale windklimaat voor windgevaar

Overschrijdingskans (%) (Lokaal windsnelheid > 15 m/s) (van het aantal uren per jaar)	Kwaliteitseis
0.05 – 0.30 %	<i>Beperkt risico</i>
>0.30 %	<i>Gevaarlijk</i>

2.2 Haags beleid

NEN8100:2006 geeft richtlijnen omtrent het bepalen van het niveau van windhinder en windgevaar en de classificering en beleving die hieruit voortkomt. Het geeft echter geen eisen betreffende het al dan niet acceptabel zijn van een situatie. De Gemeente Den Haag heeft hier echter prestatie-eisen voor vastgelegd in de 'actualisering van de normen ten aanzien van bezonning en windhinder' d.d. 9 februari 2010.

Het Haags beleid vermeldt:

- Als ondergrens moet minimaal een 'matig' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100) windklimaat worden nagestreefd. Een 'slecht' windklimaat wordt slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toegestaan.
- Bij windgevaar worden twee kwalificaties gegeven: 'beperkt risico' en 'gevaarlijk'. Het spreekt voor zich dat de kwalificatie 'gevaarlijk' in beginsel moet worden voorkomen.

3 Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van een risico-inventarisatie betreffende het windklimaat weergegeven. In figuur 3.1 is dit gevisualiseerd op een hoogte van 1,75 m boven maaiveld conform NEN8100:2006.

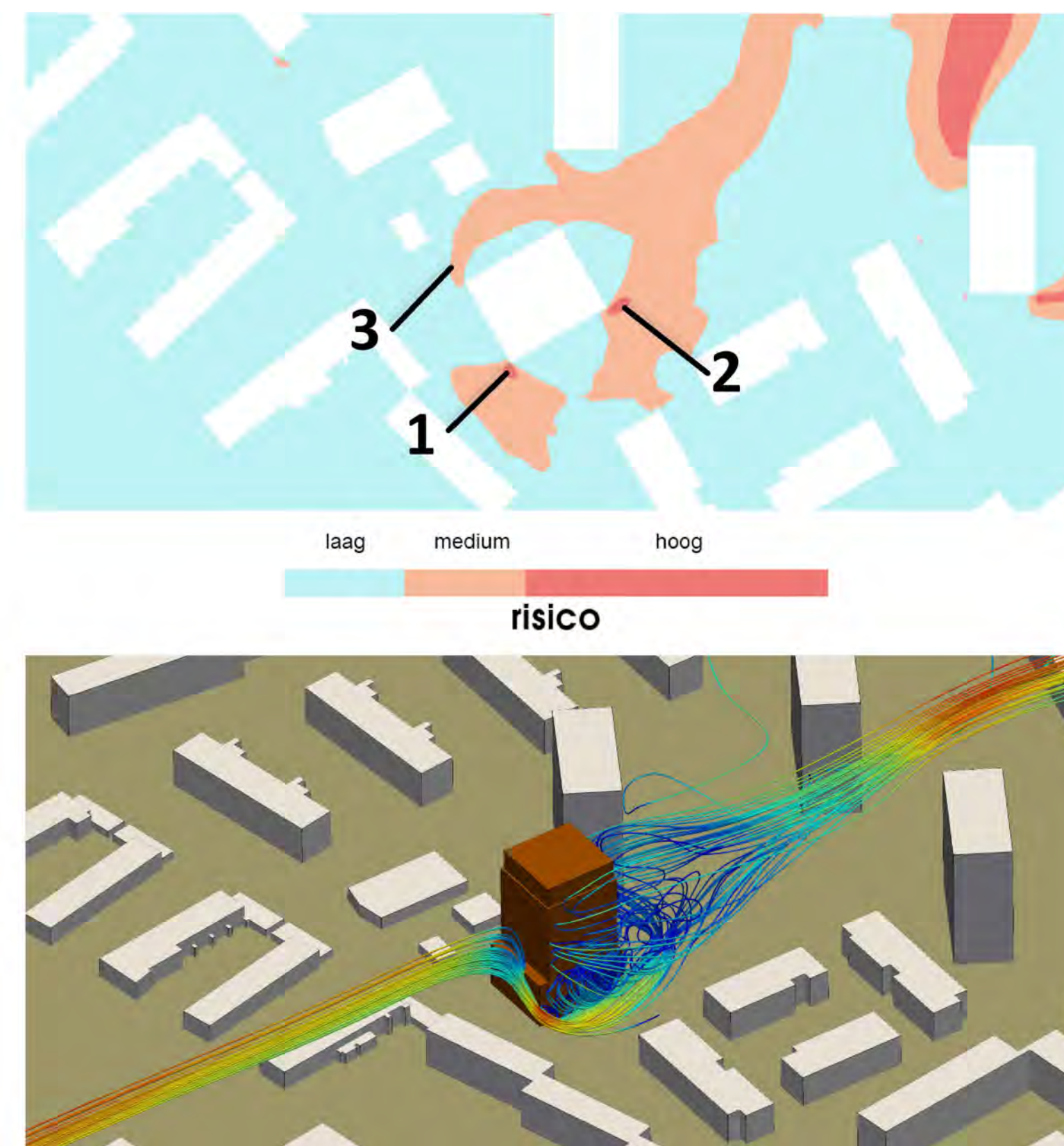
De resultaten (figuur 3.1) laten zien dat het gebied rondom de nieuwbouw diverse niveaus van risico kent ten aanzien van het windklimaat.

De locaties aangeduidt met '1' en '2' komen overeen met zones die een verhoogd risico kennen op windhinder of gevaar. Hier zal gedurende een significante periode in het jaar, ca. 50 dagen, een windsnelheid optreden die hinderlijk kan zijn.

De oorzaak van beide locaties alsmede locatie '3' ligt in zogenaamde hoekstromingen (corner-effect). Wanneer wind hier de hoek van het gebouw bereikt zal het rond de hoek versnellen (hoge druk naar lage druk). Deze versnelling zorgt voor een verhoogd risico.

Dit is gevisualiseerd in figuur 3.2 voor de windrichting westzuidwest. Deze en ook windrichtingen zuid, zuidzuidwest en west leiden tot wind die vanaf enige hoogte naar maaiveld wordt gestuwd (down-wash) en daar rond de hoeken versneld. Aangezien deze windrichtingen relatief vaak voorkomen kan dit leiden tot een groot aantal dagen in het jaar met hinder of gevaar door wind.

Het is raadzaam de stroming nabij deze hoekpunten aan te pakken. De rest van het gebied kent echter een beperkt of laag risico.



Figuur 3.1:
Risico-gebieden betreffende het windklimaat

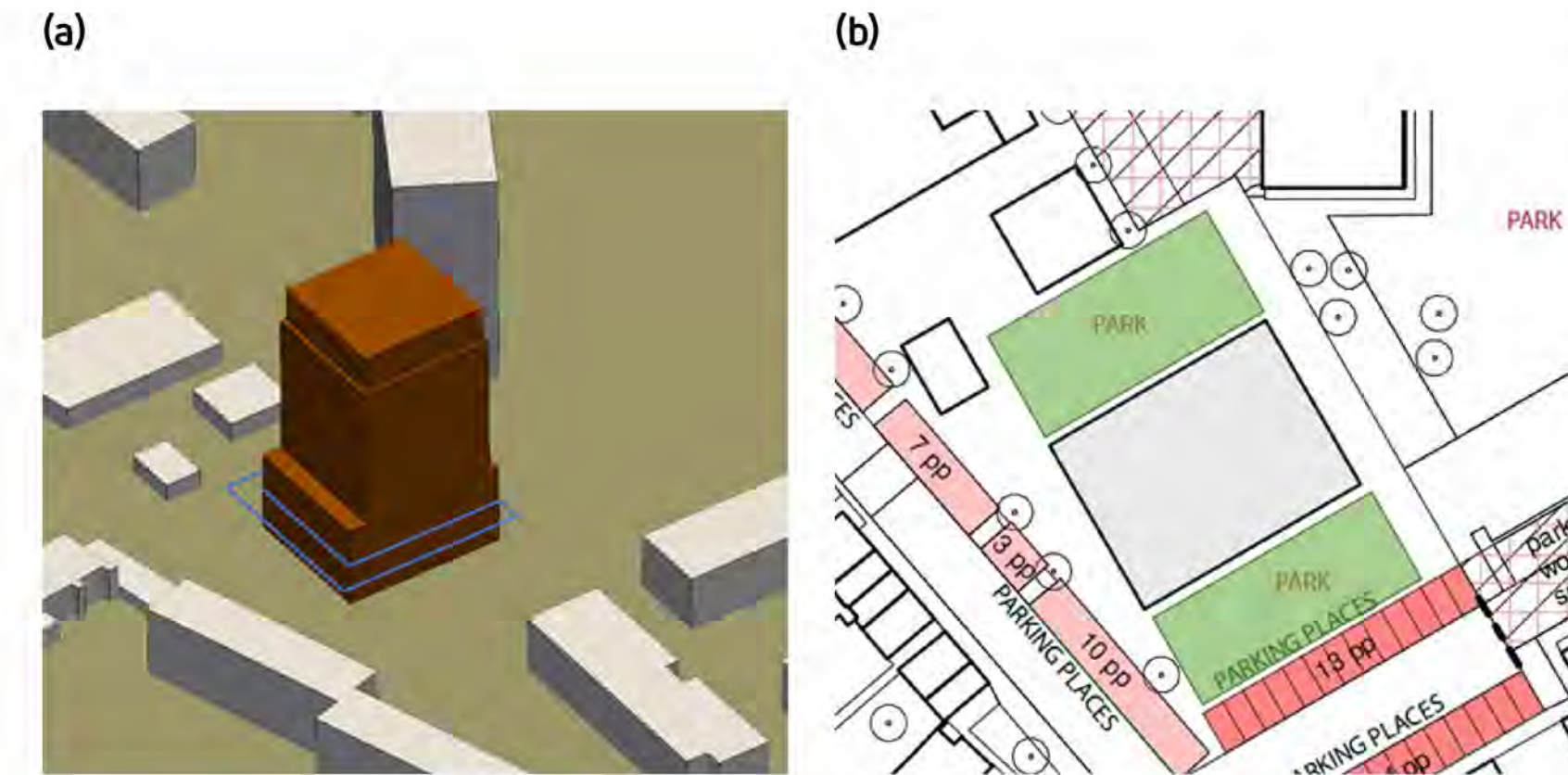
Figuur 3.2:
Stroomlijnen rond de nieuwbouw. Blauw geeft aan lage windsnelheid terwijl rood een hoge windsnelheid betekent (Zuidwest weergave-windrichting WZW)

4 Aanbevelingen

De gebieden met een verhoogd risico kunnen leiden tot windhinder en gevaar en hiermee overschrijding van de normstelling. Dit kan voorkomen worden door het inzetten van maatregelen. Mogelijke maatregelen zijn:

- Plaatsen van een luifel aan enkele facades (zie ook figuur 4.1a). Voorgesteld wordt om deze een diepte van ca. 5 m te geven, zodat voldoende wind kan worden opgevangen. Deze luifel kan de versnelling op de hoek blokkeren en zo een comfortabelere situatie op voetgangersniveau creëren.
- Setback conform bovengenoemde luifel. De huidige setback is te hoog en werkt hierdoor niet adequaat om de wind op te vangen. Een lagere setback met voldoende diepte en doorlopend aan de noord- en zuidzijde kan hier een oplossing bieden.
- Bovengenoemde opties kunnen gecombineerd worden met het toevoegen van bomen en struiken rondom de hoeken van het gebouw. Aanbevolen om hier vegetatie met een afwisselende hoogte (struiken: 2-3 m, bomen: 5-8+ m), opbouw (kruin hoog of laag) en ook porositeit (wintergroen of bladverliezend) toe te passen. Gezien de parkachtige functie van de zones ten noorden en zuiden van de nieuwbouw wordt voorgesteld om hier een voldoende mate van vegetatie toe te passen.

Bovengenoemde maatregelen kunnen uiteraard gecombineerd worden. De aanbevelingen geven hierbij een eerste aanzet tot beschikbare mogelijkheden.



Figuur 4.1:
Impressie van de aanbevelingen: (a) luifel; (b) positie van de bomen



Actiflow BV

512e [redacted]

512e [redacted] Breda

512e [redacted]

512e [redacted] @actiflow.com

www.actiflow.nl

Geachte heer/mevrouw,

Hier onder ziet u de samenvatting voor het door u ingevulde formulier 'Beginseluitspraak Omgevingsvergunning Aanvragen'.
Uw kenmerk is 200107-1606-60e3.

Aanvraaggegevens

Uw projectnaam: *	Haverkamp 216 tot en met 244
Uw projectomschrijving: *	Het bouwen van 80 woningen en bedrijfsruimte ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216-220, winkels Haverkamp 222-228, woningen Haverkamp 230-242 en opslagruimte Haverkamp 244

Locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden

Is er een adres van de locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden? *	Ja
Straatnaam:	Haverkamp
Huisnummer:	216 - 244
Postcode:	2592 BM
Plaats:	's Gravenhage
Gemeente: *	's Gravenhage
Kadastrale sectie: *	AS
Nummer: *	2210
Geef hier een toelichting op de locatie:	Het huidige gebouw aan de Haverkamp 216 - 244 dateert uit 1967 en vormde het voormalige buurtcentrum van de wijk de Kampen Noord. Het gebouw bestaat uit twee lagen: een plint met commerciële voorzieningen en daarboven een woonlaag.
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag voor meerdere adressen of percelen? *	Nee
Eigendomssituatie: *	u bent eigenaar van het perceel

Projectgegevens

Voor welke activiteiten vraagt u de beginseluitspraak aan? *	ontheffing bestemmingsplan anders
Anders, namelijk: *	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
Het project betreft het geheel/gedeeltelijk * van: *	vergroten van 8 woningen naar 80 woningen

Is er sprake van een tijdelijk bouwwerk? *	nee
Is er sprake van een seizoensgebonden bouwwerk? *	nee
Is het gebruik van het bouwwerk / inrichting / bijbehorende terrein gelijk aan het gebruik na uitvoering van de werkzaamheden? *	ja
Zijn er privaatrechtelijke beperkingen? *	ja
Welke beperkingen? *	De beoogde ontwikkeling valt deels buiten de kavelgrenzen

Specificatie van de kosten

Bouwkundige werken *	EUR 1,00
Installaties *	EUR 1,00
Vaste inrichtingen *	EUR 1,00

Gegevens aanvrager en gemachtigde

Doet u een aanvraag als: *	Gemachtigde
----------------------------	-------------

Gegevens gemachtigde

Bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam	Urban Climate Architects
Kamer van Koophandel nummer	5.1.2.e

Adres bedrijf

Adres	5.1.2.e	5.1.2.e
	5.1.2.e	5.1.2.e

Gegevens contactpersoon

Naam	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e @ucarchitects.com
Telefoonnummer	5.1.2.e

Gegevens aanvrager

Bedrijfsgegevens

Bedrijfsnaam	Venal B.V.
Kamer van Koophandel nummer	5.1.2.e

Adres bedrijf

Adres	5.1.2.e
	5.1.2.e

Gegevens contactpersoon

Naam

E-mailadres

Telefoonnummer

5.1.2,e

Toetsen publicatie

Geeft u toestemming om persoons- en adresgegevens van de aanvrager en, indien van toepassing, de gemachtigde openbaar te maken? *

Nee

Geeft u toestemming om de geschatte projectkosten / kosten van de werkzaamheden openbaar te maken? *

Nee

Aandachtspunt:

Voor het behandelen van de beginselaanvraag wordt een deel van de later verplichte bouwleges in rekening gebracht. Indien binnen 12 maanden na de beginseluitspraak deze wordt gevolgd door een formele vergunningaanvraag wordt de in rekening gebrachte leges in mindering gebracht op de uiteindelijk te bepalen bouwleges.

Ik heb bovenstaand aandachtspunt gelezen en ga hiermee akkoord. *

Akkoord

Aanmaakdatum:

7-1-2020

Aldus naar waarheid ingevuld,

Plaatsnaam

Den Helder

Datum

0-1-2020

5.1.2,e

Datum

8 januari 2020

5.1.2.e

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Planeconomie GOB (PE) (AM42)

Akkoord/

Aan:

5.1.2.e

Vergunningen & Toezicht

Van:

5.1.2.e

- Planeconomie

Doorkiesnummer:

5.1.2.e

E-mail:

5.1.2.e

@denhaag.nl

Co.L. Refwutu

Datum:

21 januari 2020

Onderwerp

Advies Beginselplan Haverkamp 122 tot en met 144 – dossiernummer 201920775

Beste 5.1.2.e

Je hebt de afdeling Planeconomie verzocht advies uit te brengen over het Beginselplan van Venal B.V. te Haverkamp 122 tot en met 144. De aanvraag betreft het bouwen van 80 woningen ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216-220, winkels Haverkamp 222-228, woningen Haverkamp 230-242 en opslagruimte Haverkamp 244.

Afdeling 6.4 Wro van toepassing

In het kader van de Wro brengt de afdeling Planeconomie advies uit over kostenverhaal. Allereerst beoordelen wij aan de hand van art. 6.2.1 van het Bro of het een bouwplan betreft, zoals bedoeld in art. 6.12 van de Wro. Deze aanvraag betreft onder andere de bouw ten behoeve van meer dan 1 woning en is daarmee een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is.

Kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd

Vervolgens beoordelen wij of kostenverhaal al anderszins verzekerd is. De grond (perceel GVH34 AS 02210 G 0000 is in vol eigendom van de eigenaar.

Kostenverhaal dient nog anderszins te worden verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Legesverordening

Verhaal van apparaatskosten volgens afdeling 6.4 Wro heeft directe gevolgen voor de mogelijkheden van legesheffing. De Wro is het preferente spoor boven de legesverordening en voor dezelfde dienst kunnen niet twee keer kosten worden verhaald, zoals ook opgenomen in art. 5 lid 4 van de Legesverordening.

Middels de bijdrage in de te sluiten anterieure overeenkomst worden de indirecte (ook wel procedureleges) in rekening gebracht. Alle overige van toepassing zijnde leges uit de tarieventabel bij de legesverordening, zoals de directe leges, worden nog wel geheven.

Conclusie

Ik concludeer het volgende:

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

1. Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd.
2. Indien het plan voldoende uitgewerkt is moet er contact worden opgenomen met de afdeling Grondzaken. Deze zal na overleg met jou contact opnemen met de aanvrager/ eigenaar over de anterieure overeenkomst. In die anterieure overeenkomst wordt primair voldaan aan de wettelijke verplichting tot kostenverhaal, waaronder in ieder geval de apparaatskosten.
3. Wanneer met de initiatiefnemer geen overeenstemming wordt bereikt over de anterieure overeenkomst, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij een eventueel toekomstig ruimtelijk besluit. De inhoud van een eventueel exploitatieplan is bepalend voor de economische uitvoerbaarheid van het plan.
4. Doordat apparaatskosten verhaald worden via de toepassing van afdeling 6.4 Wro kunnen er geen procedureleges (element 2.3.3 van de tarieventabel) worden geheven conform art. 5 lid 4 van de Legesverordening.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e

Planeconoom

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Economie (AM58)

Akkoord/Niet akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Het voorstel betreft sloop en nieuwbouw van een naoorlogs complex met winkel/bedrijfsruimte op de begane grond en woningen op de eerste verdieping. Het planinitiatief bestaat uit het bouwen van 80 woningen ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216 – 220, winkels Haverkamp 222 – 228, woningen Haverkamp 230 – 242 en opslagruimte Haverkamp 244. Het plan bestaat uit:

- entree en bedrijfsruimten, in de vorm van maisonnettes in de plint;
- stedelijke laag boven de plint bestaande uit maisonnettes en appartementen (woning);
- appartementen in lagen en
- penthouses op de bovenste lagen.

Advies afdeling Economie: een eerste voorstel is op 4 juli 2018 besproken in het HIT. De afdeling Economie is toen niet akkoord gegaan met het voorstel met als voornaamste argument dat de bestaande bedrijfsruimten vanwege het dreigende tekort aan bedrijfsruimte dient terug te komen in de nieuwbouw. De afdeling Economie is **onder voorwaarde akkoord** als de hoeveel bestaande bedrijfsruimte terug komt én als de functie detailhandel géén plek krijgt in het nieuwe plan.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen, een indicatie kan wel. Het plan omvat 121 appartementen kleiner dan 70m² bvo. De parkeerbehoefte bedraagt dan 45 parkeerplaatsen voor bewoners en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 79 parkeerplaatsen). Het maatgevend moment voor de woonfunctie is avond/nacht.

Daarnaast is er een commerciële plint. Hiervan is de parkeerbehoefte 7 parkeerplaatsen voor werknemers en 8 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 15), met als maatgevend moment werkdag-overdag. Dubbelgebruik is aannemelijk. Dat brengt de totale parkeerbehoefte op 80 parkeerplaatsen, hiervan zijn 46 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Uit de tekeningen in de aanvraag blijkt dat de parkeerplaatsen NIET op eigen terrein worden gerealiseerd, in tegenstelling tot wat vermeld staat. In de oude situatie bevinden zich in/om de ontwikkeling 53 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt het aantal 59 stuks. Het huidige aantal van 53 is in de avond/nacht bijna volledig bezet, wat een hoge parkeerdruk oplevert. Het extra aantal parkeerplaatsen van 6 volstaat niet om in de nieuwe behoefte te voorzien.

Het plan is niet akkoord.

T.z.t. ontvangen we graag een explicieter programma (ik vermoed dat deze nog wijzigt) en (situatie)tekeningen met maatvoering.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het bouwen van een woontoren ter plaatse van een te slopen complex met winkel- en bedrijfsruimte en woningen (sloop/nieuwbouw). De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 62,30, afgerond 63,00 parkeerplaatsen (38 bewonersparkeerplaatsen en 24,30 bezoekersparkeerplaatsen).

De aanvraag voorziet in 46 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit zijn 17 parkeerplaatsen te weinig (63 - 46). Het inzetten van deelauto's om in de parkeerbehoefte te voorzien is niet haalbaar, omdat er geen sprake is van betaald parkeren in deze omgeving. Hierdoor valt het onvoldoende te waarborgen dat de parkeerdruk op straat zal toenemen.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Wij gaan niet akkoord met de aanvraag.

Voor een eventuele commerciële plint (advies Economie) moet ook een parkeerberekening gemaakt worden. Deze zit op dit moment niet in de aanvraag en is daarom ook niet beoordeeld.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Economie (AM58)

Akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Binnen het detailhandelsbeleid (RIS 300626) van de gemeente Den Haag wordt gewerkt met de hoofdwinkelstructuur. Dankzij de hoofdwinkelstructuur worden winkels geclusterd en blijven winkelgebieden vitaal en economisch sterker. Winkels buiten die hoofdwinkelstructuur mogen blijven en worden niet uit de bestemming gehaald, maar we staan het ook toe om de bestemming te verbreden naar bredere economische functie of in enkele gevallen naar wonen. Voor de Haverkamp geldt dat het niet binnen de hoofdwinkelstructuur valt en dat het akkoord is om de functie detailhandel te veranderen.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Economie (AM58)

Akkoord/Niet akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Het voorstel betreft sloop en nieuwbouw van een naoorlogs complex met winkel/bedrijfsruimte op de begane grond en woningen op de eerste verdieping. Het planinitiatief bestaat uit het bouwen van 80 woningen ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216 – 220, winkels Haverkamp 222 – 228, woningen Haverkamp 230 – 242 en opslagruimte Haverkamp 244. Het plan bestaat uit:

- entree en bedrijfsruimten, in de vorm van maisonnettes in de plint;
- stedelijke laag boven de plint bestaande uit maisonnettes en appartementen (woning);
- appartementen in lagen en
- penthouses op de bovenste lagen.

Advies afdeling Economie: een eerste voorstel is op 4 juli 2018 besproken in het HIT. De afdeling Economie is toen niet akkoord gegaan met het voorstel met als voornaamste argument dat de bestaande bedrijfsruimten vanwege het dreigende tekort aan bedrijfsruimte dient terug te komen in de nieuwbouw. De afdeling Economie is **onder voorwaarde akkoord** als de hoeveel bestaande bedrijfsruimte terug komt én als de functie detailhandel géén plek krijgt in het nieuwe plan.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Advies: **Niet akkoord**

Dossiernummer:	201920775 (B06)
Straatnaam:	Haverkamp 212-244
Datum advies:	14 januari 2020
Advies afdeling:	S&P
Adviseur:	5.1.2,e (stedenbouwkundige)

Aanvraag:

Gewijzigde beginselpplanaanvraag voor de locatie Haverkamp 212-244 in Mariahoeve. Voorgesteld wordt om het perceel van buurtcentrum Haverkamp (strookvormige laagbouw met gemengd programma en publieke paviljoens) met gemengde bestemming te transformeren tot middelhoge woningbouw (4-7 lagen, ca. 110 woningen) met commercieel programma in de plint. Het gaat om een variantenstudie met twee verschillende stedenbouwkundige concepten. Model 1 gaat uit van twee urban villa's van 7 bouwlagen, die enigszins zijn gedraaid ten opzichte van de omliggende verkaveling. Model 2 gaat uit van strookvormige bouw in 3 volumes (4-6 bouwlagen), op basis van de bestaande verkaveling.

Voorgeschiedenis:

- 4 juli 2018, HIT-advies niet akkoord. Er moet aantoonbaar meerwaarde voor het gebied worden geleverd, want het is geen verdichtingsgebied. Nadere uitwerking heeft:
 - Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 - Rekening houden met bestaande paviljoens
 - Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 - Parkeernorm
 - Vroegtijdige communicatie met buurt
- 24 januari 2020, S&P advies niet akkoord. Nader uitwerking heeft:
 - Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 - Integratie ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206
 - Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 - Terugkeer bomen
 - Draagvlak
 - Verdichting + vergroening
- Juli 2020 zijn 3 varianten uitgewerkt. Hier is informeel op gereageerd, waarna 2 varianten zijn gekozen voor de draagvlakmeting.
- Najaar 2020 zijn 2 varianten voorgelegd aan de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel kritisch op: hoogte (bezonning), bomen, parkeerdruk en programma.

Strijdigheid:

De aanvraag is strijdig, voor wat betreft:

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

- Bouwen buiten bouwvlak
- Bouwhoogte

Aandachtspunten voor de PI:

- De modellen zijn aan Welstand voorgelegd in het WSO van 13 januari. Commissie had niet een duidelijke voorkeur, omdat beide modellen nog niet ver genoeg zijn uitgewerkt. Aansturen op een volume/typologie dat niet concurreert met de appartemententorens en een heldere landschappelijke inrichting. Daarnaast wordt S&P gevraagd om een overkoepelende visie voor ontwikkeling de van de buurtcentra.
- Wij zouden graag in gesprek gaan met de architect om onze uitgangspunten toe te lichten en gezamenlijk oplossingsrichting te bespreken. Vraag aan de P.I. een overleg te organiseren met PI, architect, S&P (5.1.2.e) en afdeling Mobiliteit (5.1.2.e)
- Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de wens van de te verwerven gronden voor (gebouwd) parkeren/ bebouwing onderzoekt op financiële haalbaarheid. Hiervoor dient een berekening gemaakt te worden door Planeconomie/Grondzaken. Dat dient neem ik aan binnen de beginselplanprocedure te gebeuren dus het agenderen van een overleg door de PI is gewenst.

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn **niet bereid** de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Met betrekking tot de bouwregels:

Mariahoeve is nationaal aangemerkt als bijzondere wederopbouwwijk vanwege haar 'Scandinavische' verkavelingsopzet. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door zijn eenvoud qua opzet en veelal helder volume of hoofdvorm. De buurten zijn vormgegeven met 'scherpe randen' van bebouwing die de buurt afbakenen. In het hart ligt een overwegend groene ruimte met drie hoge appartemententorens en een kleinschalig buurtcentrum. Het buurtcentrum bestaat uit bijzondere bouwvolumes met gemengd programma (commercieel/wonen) die een buurtplein ruimtelijk omkaderen.

Bij afwijking van het bestemmingsplan, zoals bij dit initiatief het geval is, wordt zorgvuldig afgewogen of de nieuwe bebouwing aansluit op de verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie.

Typologie, voorkeur model 1

S&P heeft een voorkeur voor model 1.

Het ligt niet voor de hand om plichtmatig aan te sluiten bij de bestaande strookvormige bebouwing, zoals in model 2. Door de hogere bouwhoogte en de beperkte ruimte op maaiveld wringt dit model. Er ontstaan veel hoekjes, restruimtes en schaduwwerking. Er is weinig verbinding tussen de openbare straat en het park.

De compacte typologie van de urban villa's heeft voldoende ruimte op maaiveld om een groene verbinding te maken. Het biedt de mogelijkheid om een centraal buurtplein te maken,

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

waaraan het commercieel programma georiënteerd is.

Om op instemming te rekenen heeft model 1 verdere uitwerking nodig.

Bouwhoogte

De nieuwe volumes concurreren in bouwhoogte met de drie hoge appartemententorens.

Middelhoge bouw, met een bouwhoogte van maximaal 4-6 bouwlagen is beter voorstelbaar.

Niet akkoord.

Positie

De hoekverdraaiing is een verbijzondering die is voorbehouden aan de drie hoge appartemententorens. De lichte hoekverdraaiing zorgt voor restruimtes en blokkeert deels het zicht naar het buurtgroen. Een positie parallel aan de naastgelegen laagbouw is beter voorstelbaar.

Niet akkoord.

Landschappelijke inpassing, vergroening

Uitgangspunt is dat verdichting gepaard gaat met vergroening van het gebied. Model 1 zorgt voor een sterkere visuele verbinding met het groen, maar mist nog een heldere landschappelijke inrichting. Aandachtspunt daarbij zijn de ruimtelijke afbakening van het buurtplein en de afstand tussen bebouwing en bestaande bomen.

Mariahoeve kent zelf een vanuit het landschap bedacht stedenbouwkundige opzet, we missen deze insteek. De modellen worden nu gekenmerkt door het landschap te benutten voor zaken (parkeren) die in de ontwikkeling zelf moeten worden opgelost. Advies is om een landschapsarchitect te betrekken voor een sterke landschappelijke inrichting.

Niet akkoord.

Parkeeroplossing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Daarbij moet gezocht worden naar een acceptabele inpassing, waarbij de openbare ruimte niet verwordt tot een restruimte tussen maaiveld parkeren dat wordt uitgebreid op openbare grond.

Niet akkoord.

Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206

In de modellen wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het hele buurtcentrum Haverkamp. **Akkoord.**

Terugkeer bedrijfsruimte

De modellen voorzien in een plint met openbare voorzieningen van ca. 1.000 m², cf. bestaand. **Akkoord.**

Draagvlak

De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling voldoende participatie en draagvlak door de ontwikkelaar dient te worden verkregen. De modellen zijn besproken met de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel zijn de antwoorden kritisch op: hoogte (bezonning), behouden bomen, parkeerdruk en verdwijnend niet-woonprogramma. De aanvrager geeft aan een model in samenspraak met de buurt verder te willen ontwikkelen. **Akkoord.**

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Niet Akkoord:  (alleen advies invoegen)

Dossiernummer : 201920775

Datum advies : 24-1-2020

Adviseur : 5.1.2.e

Straatnaam : Haverkamp 222-228

Aanvraag:

De aanvraag houdt in het bouwen van 80 woningen ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216-220, winkels Haverkamp 222-228, woningen Haverkamp 230-242 en opslagruimte Haverkamp 244

Plan bestaat uit:

- o Entree en bedrijfsruimten, in de vorm van maisonnettes, in de plint;
- o Stedelijke laag boven de plint bestaande uit maisonnettes en appartementen (woning);
- o Appartementen in lagen;
- o Penthouses op bovenste lagen.

2. Voorgeschiedenis

HIT -behandeling verslag 146e bijeenkomst d.d. 4 juli 2018:

Beoordeling HIT: Nieuwbouw op deze locatie kan een positieve impuls geven aan het gebied, dat gedeeltelijk al vernieuwd is. Het plan zal echter wel aantoonbaar een meerwaarde voor het gebied moeten zijn in het geval er een flink volume wordt toegevoegd, want Mariahoeve is niet als verdichtingsgebied benoemd. Het HIT adviseert daarom om het plan in de staf van wethouder Revis te bespreken en vroegtijdig in gesprek te gaan met de buurt over herontwikkeling.

Daarbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De massa moet passen in de karakteristiek van Mariahoeve. Het bestaande voorstel past daar niet in;
- Er dient beter rekening te worden gehouden met de bestaande paviljoens naast de locatie;
- In de nieuwbouw moet de bedrijfsruimte weer terugkomen;
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

Op basis van HIT-advies is geen overleg in de staf van Revis geweest, geen overleg met S&P. Initiatiefnemers hebben een stedenbouwkundige analyse uitgewerkt, een enquête gehouden en verschillende modellen ontwikkeld en één model uitgewerkt en ingediend als beginselplan. Verschillende bewoners hebben een pre-zienswijze of op andere manier kenbaar gemaakt verontrust te zijn.

Strijdigheid:

1. **Bouwen buiten het bouwvlak, hoger dan toegestaan (7m), t.b.v. functies die niet passen in bestemmingsvlak.**

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Aandachtspunten PI:

S&P-Voorkeur modellen 1 en 3, of modellen die rekening houden met beleidsuitgangspunten en HIT-opmerkingen uitgangspunten.

Bespreekpunten met andere afdelingen:

- Economie: omvang bedrijfsruimten, waar zitten de marges?
- Mobiliteit: voldoende parkeren? Mogelijk afwijken t.b.v. bezoekers?
- Wonen: akkoord woonprogramma? Geen 30% prima gezien omliggende complexen?

Voorstel vervolg:

- PI vragen om een soort vergunningentafel-overleg te organiseren met S&P (5.1.2.e), Wonen (5.1.2.e), Mobiliteit (5.1.2.e), Economie, DPZ wijkmanager (5.1.2.e). Doel hiervan is onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om er uit te komen en een gewenste situatie terug te koppelen met initiatiefnemer. Ca 2 uur.
- Door initiatiefnemer uit te nodig direct daarna terug te koppelen. Ca. 1 uur.
- Initiatiefnemers vragen vervolgens een bijeenkomst te houden met dit model en de alternatieven met de omwonenden waarbij de gemeente tevens aanwezig is als toehoorder.
- Daarna zullen we definitief adviseren op beginselplan, initiatiefnemers kan tussentijds het voorstel aanpassen.

Motivering opneembaar 1 op 1 in het besluit:

Wij zijn (niet) bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het voorstel voor een nieuwe vierkante woontoren van ca.35 m boven een ondergrondse garage en woonwerkmaisonettes in de plint.

Het pleintje is opgezet als boomrijk verblijfsplein met winkels en diensten eraan gelegen, met woningen erboven. Er bevinden tevens aan de rand éénlaagse bedrijfsbebouwing met deels weinig uitstraling en levendigheid aan het plein. Het pleintje is samen met het groene veld met de 3 woontorens van ca.30 m het hart van het buurtje en een voor Mariahoeve typische verkaveling.

M.b.t. de bouwregels M.b.t. de gebruiksregels

1. Het voorstel voor een nieuwe vierkante toren van ca.35 m gaat ruimtelijk onvoldoende in op de typische opbouw van de buurten en hoogtes van Mariahoeve.
2. We missen een ruimtelijk functionele visie op het hele buurtcentrum Haverkamp, inclusief het pand nr.214, 210, 206 (totaal twee eigenaren)
3. Voorwaardelijk is het terugkeren in de nieuwe situatie van evenveel bedrijfsruimte als er nu aanwezig is.
4. Voorwaardelijk is het terugkeren in de nieuwe situatie van evenveel bomen als er nu aanwezig zijn, net als het laten terugkeren van een goede ontmoetingsplek in de openbare ruimte.
5. Voorwaardelijk is een integrale ontwikkeling met ook de adressen 214,210,206
6. Voorwaardelijk is een draagvlak in de buurt

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

7. Gewenst is dat met de herontwikkeling en verdichting ook een verbetering en/of vergroting van het groen ontstaat conform Agenda Ruimte voor de Stad. Toegepast op de locatie wordt dit vertaald naar een betere zicht/wandelverbinding ontwikkelen met het buurtgroen vanuit het plein.
8. We missen informatie of een verslag van het draagvlak voor dit voorstel. De enquête welke vooraf is gehouden is ons wel bekend. Er is geen verslag van wat men van dit voorstel vindt terwijl aangegeven is dat draagvlak in de buurt van belang is.

Een herontwikkeling moet rekening houden met het volgende beleid en uitgangspunten:

- Toekomstvisie Mariahoeve (2008): versterken economisch draagvlak voorzieningen, buurtcentra (her)bestemmen waar mogelijk. Geleidelijke herstructurering van grote delen van de wijk.
- Agenda Ruimte voor de Stad: herstructureringsgebied, energietransitie pilotwijk en ruimte voor meer ondernemers.
- Collegeakkoord: niet aangewezen als investeringsgebied, maar wel ruimte voor ontwikkelingen met een minder ingrijpend karakter die op draagvlak in de omgeving kunnen rekenen.
- (ontwerp) Economische Visie en Bedrijfshuisvestingstrategie (2019): behoud / terug laten komen van bedrijfsruimte.
- Het RCE heeft Mariahoeve aangewezen als één van de waardevolle Wederopbouw wijken. Met MZ is onderzocht en vastgesteld dat middels het bestemmingsplan de verkaveling voldoende beschermd is. Afwijkingen dienen voort te borduren op de karakteristieken van Mariahoeve.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen. De laatste informatie (o.a. het wijzigen van het programma) is via e-mail aangeleverd, maar hiervan zijn geen tekeningen of andere uitwerking voorhanden. Een indicatie qua advies Mobiliteit afgeven kan wel:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij 80 appartementen en bedrijvigheid in de plint gerealiseerd worden. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 60 parkeerplaatsen, waarvan 32 voor bewoners, 26 voor bezoekers en 2 voor personeel van de KBV functies.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is. Om in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien mag daardoor de openbare straat gebruikt worden. De parkeereis bedraagt 34 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 34 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn middels een geautomatiseerd parkeersysteem bereikbaar (kelder) en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Er is sprake van dat men 12 parkeerplaatsen wil toevoegen aan de openbare ruimte. Op dit moment is niet helder waar die dan zouden komen en of dat daadwerkelijk mogelijk is.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt 8 fietsparkeerplaatsen, waarvan 4 voor personeel en 4 voor bezoekers. Voor bezoekers valt de fietsparkeerbehoefte binnen de vrijstellingsgrens zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen den Haag 2016 (RIS294386). De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 4 fietsparkeerplaatsen. Er is ruimte gereserveerd voor een fietsenberging. Het is echter onduidelijk of deze alleen voor bewoners is of dat personeel hier ook gebruik van kan maken. Dit graag t.z.t. verduidelijken. De fietsparkeerbehoefte van personeel dient op eigen terrein opgelost te worden.

De aanvraag is nu te beknopt qua tekeningen en programma. Voor een gedegen advies is meer informatie nodig. Om die reden nu Niet akkoord.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen, een indicatie kan wel. Het plan omvat 121 appartementen kleiner dan 70m² bvo. De parkeerbehoefte bedraagt dan 45 parkeerplaatsen voor bewoners en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 79 parkeerplaatsen). Het maatgevend moment voor de woonfunctie is avond/nacht.

Daarnaast is er een commerciële plint. Hiervan is de parkeerbehoefte 7 parkeerplaatsen voor werknemers en 8 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 15), met als maatgevend moment werkdag-overdag. Dubbelgebruik is aannemelijk. Dat brengt de totale parkeerbehoefte op 80 parkeerplaatsen, hiervan zijn 46 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Uit de tekeningen in de aanvraag blijkt dat de parkeerplaatsen NIET op eigen terrein worden gerealiseerd, in tegenstelling tot wat vermeld staat. In de oude situatie bevinden zich in/om de ontwikkeling 53 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt het aantal 59 stuks. Het huidige aantal van 53 is in de avond/nacht bijna volledig bezet, wat een hoge parkeerdruk oplevert. Het extra aantal parkeerplaatsen van 6 volstaat niet om in de nieuwe behoefte te voorzien.

Het plan is niet akkoord.

T.z.t. ontvangen we graag een explicieter programma (ik vermoed dat deze nog wijzigt) en (situatie)tekeningen met maatvoering.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het bouwen van een woontoren ter plaatse van een te slopen complex met winkel- en bedrijfsruimte en woningen (sloop/nieuwbouw). De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 62,30, afgerond 63,00 parkeerplaatsen (38 bewonersparkeerplaatsen en 24,30 bezoekersparkeerplaatsen).

De aanvraag voorziet in 46 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit zijn 17 parkeerplaatsen te weinig (63 - 46). Het inzetten van deelauto's om in de parkeerbehoefte te voorzien is niet haalbaar, omdat er

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

geen sprake is van betaald parkeren in deze omgeving. Hierdoor valt het onvoldoende te waarborgen dat de parkeerdruk op straat zal toenemen.

Wij gaan niet akkoord met de aanvraag.

Voor een eventuele commerciële plint (advies Economie) moet ook een parkeerberekening gemaakt worden. Deze zit op dit moment niet in de aanvraag en is daarom ook niet beoordeeld.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur
Stedenbouw en Planologie (AM46)**

Advies: **(Nog) niet akkoord**

Dossiernummer:	201920775 (B06)
Straatnaam:	Haverkamp 212-244
Datum advies:	25 mei 2020
Advies afdeling:	S&P
Adviseur:	5.1.2,e (stedenbouwkundige)

Aanvraag:

Gewijzigde beginselplanaanvraag voor de locatie Haverkamp 212-244 in Mariahoeve. Voorgesteld wordt om het perceel van buurtcentrum Haverkamp (strookvormige laagbouw met gemengd programma en publieke paviljoens) met gemengde bestemming te transformeren tot middelhoge woningbouw (4-6 lagen, ca. 80 woningen) met commercieel programma in de plint. De visie betreft twee urban villa's van 4-6 bouwlagen, met verdiept parkeren, een tweelaags paviljoen en een landschappelijk inrichtingsplan.

Voorgeschiedenis:

- 4 juli 2018, HIT-advies niet akkoord. Er moet aantoonbaar meerwaarde voor het gebied worden geleverd, want het is geen verdichtingsgebied. Nadere uitwerking heeft:
 - Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 - Rekening houden met bestaande paviljoens
 - Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 - Parkeernorm
 - Vroegtijdige communicatie met buurt
- 24 januari 2020, S&P advies niet akkoord. Nader uitwerking heeft:
 - Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 - Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206
 - Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 - Terugkeer bomen
 - Draagvlak
 - Verdichting + vergroening
- Juli 2020 zijn 3 varianten uitgewerkt. Hier is informeel op gereageerd, waarna 2 varianten zijn gekozen voor de draagvlakmeting.
- Najaar 2020 zijn 2 varianten voorgelegd aan de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel kritisch op: hoogte (bezonning), bomen, parkeerdruk en programma.
- 14 januari 2021, S&P advies niet akkoord. Nadere uitwerking heeft:
 - Bouwhoogte
 - Positionering
 - Landschappelijke inrichting, vergroening

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

- Parkeeroplossing

Strijdigheid:

De aanvraag is strijdig, voor wat betreft:

- Bouwen buiten bouwvlak
- Bouwhoogte

Aandachtspunten voor de PI:

Vervolg: projectteam benodigd.

De ontwikkeling vraagt om een goede begeleiding van een integraal gemeentelijk projectteam, door het opstellen van bijv. een Planuitwerkingskader (PUK). Via een Wabo is het afbreukrisico te groot. De ontwikkeling gaat qua stedenbouwkundige opzet (positionering en hoogte) de goede richting uit (in beginsel akkoord). De vormgeving (maat, positie) van het nieuwe paviljoen vraagt nog aanpassing. De landschappelijke inrichting (nog niet akkoord) behoeft sterke begeleiding. Ook woonprogramma (ligt onder de 'drempel' van de Woonagenda) en parkeerbalans vragen een integrale aanpak. Een slimme anterieure overeenkomst is nodig i.v.m. openbare gronden en overige grondeigenaren is nodig, ook om zekerheid te krijgen op de realisatie van het gehele buurtcentrum. Begeleiding van de uit te voeren participatie is gewenst gezien eerdere reacties van buurtbewoners.

> Als project kan het met lichte gemeentelijke inspanningen de buurt Kampen een stevige kwaliteitsimpuls geven en een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in dit deel van de stad.

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn **niet bereid** de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Met betrekking tot de bouwregels:

Algemeen

Mariahoeve is nationaal aangemerkt als bijzondere wederopbouwwijk vanwege haar 'Scandinavische' verkavelingsopzet. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door zijn eenvoud qua opzet en veelal helder volume of hoofdvorm. De buurten zijn vormgegeven met 'scherpe randen' van bebouwing die de buurt afbakenen. In het hart ligt een overwegend groene ruimte met drie hoge appartemententorens en een kleinschalig buurtcentrum. Het buurtcentrum bestaat uit bijzondere bouwvolumes met gemengd programma (commercieel/wonen) die een buurtplein ruimtelijk omkaderen.

Bij afwijking van het bestemmingsplan, zoals bij dit initiatief het geval is, wordt zorgvuldig afgewogen of de nieuwe bebouwing aansluit op de verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie.

In de bestaande stedenbouwkundige opzet van de buurt Kampen-Noord is de variatie in woningtypen, bouwhoogtes en woonmilieus opvallend. De voornamelijk gestapelde strookvormige bebouwing is onder te verdelen in laagbouw (2 lagen), middelhoogbouw (4-6 lagen) en hoogbouw (8-12 lagen). In de buurt zijn sociale woningbouw en particuliere bouw gemengd. In het groene hart zijn korte stroken 4-lagenbouw aan de Roggekamp, drie schuin gepositioneerde woontorens van 12 lagen, en een plein aan het Haverkamp met buurtwinkels

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

rondom gelegen. De bebouwing van het buurtplein bestaat uit twee 2-laags paviljoens en twee strookvormige bebouwing met voorzieningen op maaiveld. De buurtstrip die het buurtpark afschermt, is opgetopt met een woonverdieping. Recent heeft aan de zuidzijde van het buurtplein een schoolgebouw plaatsgemaakt voor een bouwblok met 3-laags eengezinswoningen met privétuinen, atypisch voor de wijk. Aan de overzijde van Haverkamp zijn korte woonstraten gelegen waarlangs tweelaags rijbebouwing is gesitueerd.

De buitenruimte in buurten is nauwgezet verdeeld in 'sferen', die de woonkwaliteit van de buurt maken. Dankzij het groen en subtiële geleiding van de openbare ruimte (zoals met heggen) ontstaat samenhang en worden grote overgangen in soorten bebouwing opgevangen in een verbindende structuur. Kenmerkend is het doorlopende groen tot aan de gevel, dat de wijk haar parkachtig karakter geeft. In het midden van het openbare buurtpark staan de drie woontorens. Ook de randbebouwing staat in (semi) openbaar groen, met uitzondering van de eengezinswoningen met privétuinen. De betekenis van dit systeem van openbare ruimte kan niet onderschat worden, het is de essentie van het woonmilieu dat voor Mariahoeve werd bedacht.

Bouwhoogte en positionering - Urban villa's

Uitgangspunt voor een ontwikkeling buiten intensiveringsgebied (CID, Binckhorst etc.) is dat het aansluit op de bestaande verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie. In beginsel is de toevoeging van woningen gewenst, mits het voldoet aan de Woonagenda (zie kopje 'Programma'). Randvoorwaarde is dat verdichting gepaard gaat met het versterken van verbinding, vergroening en verduurzaming van het gebied. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie is een robuust stedenbouwkundig raamwerk, voor het hele buurtplein. Het voorstel voorziet in twee urban villa's van 4 en 6 bouwlagen hoog.

Urban villa's zijn binnen de buurt een nieuwe typologie, maar liggen in het verlengde van de bestaande verkavelingstypen. Het gaat om gestapelde bouw, die zicht leent voor landschappelijke inbedding. De compacte typologie van de urban villa's geeft de mogelijkheid om een groene verbinding te maken richting het buurtpark dat nu verscholen ligt achter de buurtstrip. De voorgestelde 4 en 6 bouwlagen sluiten aan bij de middelhoogbouw rondom het groene hart. Door de beperkte bouwhoogte en positionering parallel aan de omliggende bebouwing concurreert het niet met de woontorens.

Akkoord.

Paviljoen

In het voorstel wordt een tweelaags paviljoen gepositioneerd aan de Haverkamp. Door het ontbreken van maatvoering en profielen is het niet goed te beoordelen of het volume inpasbaar is. Op basis van de verbeelding oogt het paviljoen in omvang en hoogte in de configuratie met de urban villa's willekeurig en fors. Het paviljoen is hierdoor niet voldoende ondergeschikt aan de pleinruimte. Door de omvang en positie van het paviljoen wordt het buurtplein gefragmenteerd en verliest het plein de oriëntatie aan de Haverkamp.

(Nog) niet akkoord.

Landschappelijke inpassing, vergroening

Het landschap van Mariahoeve wordt gekenmerkt door een ingetogen groenplan, met groen van gevel tot gevel (zie ook kopje 'Algemeen'). Het buurtpark wordt gekenmerkt door een ruim opgezet plantsoen met functionele wandelpaden dat in de randen overgaat naar gelaagd semi-

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

openbaar groen tussen de bouwblokken.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat verdichting gepaard gaat met vergroening van het gebied. Wens is om een visuele en functionele verbinding te leggen tussen de Haverkamp en het buurtpark. De groene kwaliteit van het buurtpark moet door de ontwikkeling richting de Haverkamp worden gebracht. Aandachtspunt is de ruimtelijke afbakening van het buurtplein. In het voorstel bestaat de landschappelijke inrichting uit een complex lijnenspel en daardoor een gefragmenteerd ontwerp. Het buurtplein wordt onderverdeeld in vakken met groen, die de richting van de nieuwe bouwblokken oppakt. Door de toevoeging van een bomenlaan en een nieuwe diagonaal wordt het buurtplein het park ingetrokken in plaats van andersom. De toevoeging van functioneel groen op het buurtplein en de relatie met het buurtpark is door de vakverdeling beperkt, substantiële vergroening ontbreekt. De eenvoud en samenhang van de groenopzet van het buurtpark mist. Tegelijkertijd mist een afbakening van het buurtplein, en de oriëntatie aan de Haverkamp. Dit zijn kwaliteiten die behouden moeten blijven. Hier zou de introductie van een laag paviljoen of pergola als overgang tussen plein en park een rol kunnen spelen.

Uitgangspunt voor openbare ruimte: Handboek Openbare Ruimte.

Aandachtspunten voor het vervolg: wat wordt collectief, wat wordt openbaar? Wie gaat het ontwerpen, wordt IbDH betrokken? Wie gaat het realiseren? Dit ook in relatie tot beheer.

Uiteindelijke beoordeling van de herinrichting van de openbare ruimte ligt bij de ACOR. Zij kunnen aanvullende eisen stellen.

(Nog) niet akkoord.

Aandachtspunten voor vervolg:

Programma

- Commercieel programma, terugkeer bedrijfsruimte 1.000 m2 akkoord.
- Woonprogramma: In beginsel is de toevoeging van 80 woningen wenselijk, mits het voldoet aan de Woonagenda.

Parkeeroplossing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Daarbij moet gezocht worden naar een acceptabele inpassing, waarbij de openbare ruimte niet verwordt tot een restruimte tussen maaiveld parkeren dat wordt uitgebreid op openbare grond.

In het voorstel wordt verdiept bewonersparkeren middels een parkeerlift voorgesteld. Het is positief dat dit deel van parkeerbehoefte van maaiveld wordt gehaald. De entree van de parkeerlift is overigens niet opgenomen in landschappelijke inrichting. Zorgpunt is de verdeling voor het bewonersparkeren in fase 1, bij realisatie van de toren met 50 woningen. Hier komen 3 parkeerplaatsen tekort in fase 1.

Het bezoekersaandeel van de woningen wordt nu deels (12 PP) op gronden ten zuiden van de ontwikkeling gerealiseerd. Een deel van de grond is openbare ruimte (eigendom gemeente) en deel is in eigendom van een private partij (Schouten en de Jong projectontwikkeling). Er worden aan parkzijde (eigendom Schouten en de Jong) 7 plaatsen weggehaald ten gunste van een groene inpassing. Per saldo worden 5 plaatsen toegevoegd in de openbare ruimte.

De overige 12 bezoekersplaatsen worden toebedeeld door dubbelgebruik van bestaande parkeerplaatsen langs de Haverkamp. Dit is ter beoordeling voor Mobiliteit.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Advies: **Niet akkoord**

Dossiernummer:	201920775 (B06)
Straatnaam:	Haverkamp 212-244
Datum advies:	14 januari 2020
Advies afdeling:	S&P
Adviseur:	5.1.2.e (stedenbouwkundige)

Aanvraag:

Gewijzigde beginselplanaanvraag voor de locatie Haverkamp 212-244 in Mariahoeve. Voorgesteld wordt om het perceel van buurtcentrum Haverkamp (strookvormige laagbouw met gemengd programma en publieke paviljoens) met gemengde bestemming te transformeren tot middelhoge woningbouw (4-7 lagen, ca. 110 woningen) met commercieel programma in de plint. Het gaat om een variantenstudie met twee verschillende stedenbouwkundige concepten. Model 1 gaat uit van twee urban villa's van 7 bouwlagen, die enigszins zijn gedraaid ten opzichte van de omliggende verkaveling. Model 2 gaat uit van strookvormige bouw in 3 volumes (4-6 bouwlagen), op basis van de bestaande verkaveling.

Voorgeschiedenis:

- 4 juli 2018, HIT-advies niet akkoord. Er moet aantoonbaar meerwaarde voor het gebied worden geleverd, want het is geen verdichtingsgebied. Nadere uitwerking behoeft:
 1. Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 2. Rekening houden met bestaande paviljoens
 3. Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 4. Parkeernorm
 5. Vroegtijdige communicatie met buurt
- 24 januari 2020, S&P advies niet akkoord. Nader uitwerking behoeft:
 6. Stedenbouwkundig volume, bebouwingstypologie + bouwhoogte
 7. Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206
 8. Terugkeer bedrijfsruimte (ca. 1000 m²)
 9. Terugkeer bomen
 10. Draagvlak
 11. Verdichting + vergroening
- Juli 2020 zijn 3 varianten uitgewerkt. Hier is informeel op gereageerd, waarna 2 varianten zijn gekozen voor de draagvlakmeting.
- Najaar 2020 zijn 2 varianten voorgelegd aan de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel kritisch op: hoogte (bezonning), bomen, parkeerdruk en programma.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Strijdigheid:

De aanvraag is strijdig, voor wat betreft:

- 12. Bouwen buiten bouwvlak
- 13. Bouwhoogte

Aandachtspunten voor de PI:

- 14. De modellen zijn aan Welstand voorgelegd in het WSO van 13 januari. Commissie had niet een duidelijke voorkeur, omdat beide modellen nog niet ver genoeg zijn uitgewerkt. Aansturen op een volume/typologie dat niet concurreert met de appartemententorens en een heldere landschappelijke inrichting. Daarnaast wordt S&P gevraagd om een overkoepelende visie voor ontwikkeling de van de buurtcentra.
- 15. Wij zouden graag in gesprek gaan met de architect om onze uitgangspunten toe te lichten en gezamenlijk oplossingsrichting te bespreken. Vraag aan de P.I. een overleg te organiseren met PI, architect, S&P (5.1.2,e 5.1.2,e) en afdeling Mobiliteit (5.1.2,e)
- 16. Het heeft de voorkeur dat de initiatiefnemer de wens van de te verwerven gronden voor (gebouwd) parkeren/ bebouwing onderzoekt op financiële haalbaarheid. Hiervoor dient een berekening gemaakt te worden door Planeconomie/Grondzaken. Dat dient neem ik aan binnen de beginselplanprocedure te gebeuren dus het agenderen van een overleg door de PI is gewenst.

Motivering opneembaar 1-op-1 door de projectinspecteur in het besluit:

Wij zijn **niet bereid** de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Met betrekking tot de bouwregels:

Mariahoeve is nationaal aangemerkt als bijzondere wederopbouwwijk vanwege haar 'Scandinavische' verkavelingsopzet. De bebouwingstypologie wordt gekenmerkt door zijn eenvoud qua opzet en veelal helder volume of hoofdvorm. De buurten zijn vormgegeven met 'scherpe randen' van bebouwing die de buurt afbakenen. In het hart ligt een overwegend groene ruimte met drie hoge appartemententorens en een kleinschalig buurtcentrum. Het buurtcentrum bestaat uit bijzondere bouwvolumes met gemengd programma (commercieel/wonen) die een buurtplein ruimtelijk omkaderen.

Bij afwijking van het bestemmingsplan, zoals bij dit initiatief het geval is, wordt zorgvuldig afgewogen of de nieuwe bebouwing aansluit op de verkavelingsopzet en ontwerpfilosofie.

Typologie, voorkeur model 1

S&P heeft een voorkeur voor model 1.

Het ligt niet voor de hand om plichtmatig aan te sluiten bij de bestaande strookvormige bebouwing, zoals in model 2. Door de hogere bouwhoogte en de beperkte ruimte op maaiveld wringt dit model. Er ontstaan veel hoekjes, restruimtes en schaduwwerking. Er is weinig verbinding tussen de openbare straat en het park.

De compacte typologie van de urban villa's heeft voldoende ruimte op maaiveld om een groene verbinding te maken. Het biedt de mogelijkheid om een centraal buurtplein te maken,

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

waaraan het commercieel programma georiënteerd is.

Om op instemming te rekenen heeft model 1 verdere uitwerking nodig.

Bouwhoogte

De nieuwe volumes concurreren in bouwhoogte met de drie hoge appartemententorens.

Middelhoge bouw, met een bouwhoogte van maximaal 4-6 bouwlagen is beter voorstelbaar.

Niet akkoord.

Positie

De hoekverdraaiing is een verbijzondering die is voorbehouden aan de drie hoge appartemententorens. De lichte hoekverdraaiing zorgt voor restruimtes en blokkeert deels het zicht naar het buurtgroen. Een positie parallel aan de naastgelegen laagbouw is beter voorstelbaar.

Niet akkoord.

Landschappelijke inpassing, vergroening

Uitgangspunt is dat verdichting gepaard gaat met vergroening van het gebied. Model 1 zorgt voor een sterkere visuele verbinding met het groen, maar mist nog een heldere landschappelijke inrichting. Aandachtspunt daarbij zijn de ruimtelijke afbakening van het buurtplein en de afstand tussen bebouwing en bestaande bomen.

Mariahoeve kent zelf een vanuit het landschap bedacht stedenbouwkundige opzet, we missen deze insteek. De modellen worden nu gekenmerkt door het landschap te benutten voor zaken (parkeren) die in de ontwikkeling zelf moeten worden opgelost. Advies is om een landschapsarchitect te betrekken voor een sterke landschappelijke inrichting.

Niet akkoord.

Parkeeroplossing

Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Daarbij moet gezocht worden naar een acceptabele inpassing, waarbij de openbare ruimte niet verwordt tot een restruimte tussen maaiveld parkeren dat wordt uitgebreid op openbare grond.

Niet akkoord.

Integrale ruimtelijk functionele visie met adressen 214, 210, 206

In de modellen wordt uitgegaan van een integrale ruimtelijke ontwikkeling van het hele buurtcentrum Haverkamp. **Akkoord.**

Terugkeer bedrijfsruimte

De modellen voorzien in een plint met openbare voorzieningen van ca. 1.000 m², cf. bestaand. **Akkoord.**

Draagvlak

De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling voldoende participatie en draagvlak door de ontwikkelaar dient te worden verkregen. De modellen zijn besproken met de buurt middels een digitale enquête. Er is geen duidelijke voorkeur. Wel zijn de antwoorden kritisch op: hoogte (bezonning), behouden bomen, parkeerdruk en verdwijnend niet-woonprogramma. De aanvrager geeft aan een model in samenspraak met de buurt verder te willen ontwikkelen. **Akkoord.**

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Stedenbouw en Planologie (AM46)

Niet Akkoord:  (alleen advies invoegen)

Dossiernummer : 201920775

Datum advies : 24-1-2020

Adviseur : 5.1.2.e

Straatnaam : Haverkamp 222-228

Aanvraag:

De aanvraag houdt in het bouwen van 80 woningen ter plaatse van de te slopen sportschool Haverkamp 216-220, winkels Haverkamp 222-228, woningen Haverkamp 230-242 en opslagruimte Haverkamp 244

Plan bestaat uit:

- o Entree en bedrijfsruimten, in de vorm van maisonnettes, in de plint;
- o Stedelijke laag boven de plint bestaande uit maisonnettes en appartementen (woning);
- o Appartementen in lagen;
- o Penthouses op bovenste lagen.

2. Voorgeschiedenis

HIT -behandeling verslag 146e bijeenkomst d.d. 4 juli 2018:

Beoordeling HIT: Nieuwbouw op deze locatie kan een positieve impuls geven aan het gebied, dat gedeeltelijk al vernieuwd is. Het plan zal echter wel aantoonbaar een meerwaarde voor het gebied moeten zijn in het geval er een flink volume wordt toegevoegd, want Mariahoeve is niet als verdichtingsgebied benoemd. Het HIT adviseert daarom om het plan in de staf van wethouder Revis te bespreken en vroegtijdig in gesprek te gaan met de buurt over herontwikkeling.

Daarbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De massa moet passen in de karakteristiek van Mariahoeve. Het bestaande voorstel past daar niet in;
- Er dient beter rekening te worden gehouden met de bestaande paviljoens naast de locatie;
- In de nieuwbouw moet de bedrijfsruimte weer terugkomen;
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

Op basis van HIT-advies is geen overleg in de staf van Revis geweest, geen overleg met S&P. Initiatiefnemers hebben een stedenbouwkundige analyse uitgewerkt, een enquête gehouden en verschillende modellen ontwikkeld en één model uitgewerkt en ingediend als beginselplan. Verschillende bewoners hebben een pre-zienswijze of op andere manier kenbaar gemaakt verontrust te zijn.

Strijdigheid:

1. **Bouwen buiten het bouwvlak, hoger dan toegestaan (7m), t.b.v. functies die niet passen in bestemmingsvlak.**

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Aandachtspunten PI:

S&P-Voorkeur modellen 1 en 3, of modellen die rekening houden met beleidsuitgangspunten en HIT-opmerkingen uitgangspunten.

Bespreekpunten met andere afdelingen:

- Economie: omvang bedrijfsruimten, waar zitten de marges?
- Mobiliteit: voldoende parkeren? Mogelijk afwijken t.b.v. bezoekers?
- Wonen: akkoord woonprogramma? Geen 30% prima gezien omliggende complexen?

Voorstel vervolg:

- PI vragen om een soort vergunningentafel-overleg te organiseren met S&P (5.1.2.e), Wonen (5.1.2.e), Mobiliteit (5.1.2.e), Economie, DPZ wijkmanager (5.1.2.e). Doel hiervan is onderzoeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om er uit te komen en een gewenste situatie terug te koppelen met initiatiefnemer. Ca 2 uur.
- Door initiatiefnemer uit te nodig direct daarna terug te koppelen. Ca. 1 uur.
- Initiatiefnemers vragen vervolgens een bijeenkomst te houden met dit model en de alternatieven met de omwonenden waarbij de gemeente tevens aanwezig is als toehoorder.
- Daarna zullen we definitief adviseren op beginselplan, initiatiefnemers kan tussentijds het voorstel aanpassen.

Motivering opneembaar 1 op 1 in het besluit:

Wij zijn (niet) bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het voorstel voor een nieuwe vierkante woontoren van ca.35 m boven een ondergrondse garage en woonwerkmaisonettes in de plint.

Het pleintje is opgezet als boomrijk verblijfsplein met winkels en diensten eraan gelegen, met woningen erboven. Er bevinden tevens aan de rand éénlaagse bedrijfsbebouwing met deels weinig uitstraling en levendigheid aan het plein. Het pleintje is samen met het groene veld met de 3 woontorens van ca.30 m het hart van het buurtje en een voor Mariahoeve typische verkaveling.

M.b.t. de bouwregels M.b.t. de gebruiksregels

1. Het voorstel voor een nieuwe vierkante toren van ca.35 m gaat ruimtelijk onvoldoende in op de typische opbouw van de buurten en hoogtes van Mariahoeve.
2. We missen een ruimtelijk functionele visie op het hele buurtcentrum Haverkamp, inclusief het pand nr.214, 210, 206 (totaal twee eigenaren)
3. Voorwaardelijk is het terugkeren in de nieuwe situatie van evenveel bedrijfsruimte als er nu aanwezig is.
4. Voorwaardelijk is het terugkeren in de nieuwe situatie van evenveel bomen als er nu aanwezig zijn, net als het laten terugkeren van een goede ontmoetingsplek in de openbare ruimte.
5. Voorwaardelijk is een integrale ontwikkeling met ook de adressen 214,210,206
6. Voorwaardelijk is een draagvlak in de buurt

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

7. Gewenst is dat met de herontwikkeling en verdichting ook een verbetering en/of vergroting van het groen ontstaat conform Agenda Ruimte voor de Stad. Toegepast op de locatie wordt dit vertaald naar een betere zicht/wandelverbinding ontwikkelen met het buurtgroen vanuit het plein.
8. We missen informatie of een verslag van het draagvlak voor dit voorstel. De enquête welke vooraf is gehouden is ons wel bekend. Er is geen verslag van wat men van dit voorstel vindt terwijl aangegeven is dat draagvlak in de buurt van belang is.

Een herontwikkeling moet rekening houden met het volgende beleid en uitgangspunten:

- Toekomstvisie Mariahoeve (2008): versterken economisch draagvlak voorzieningen, buurtcentra (her)bestemmen waar mogelijk. Geleidelijke herstructurering van grote delen van de wijk.
- Agenda Ruimte voor de Stad: herstructureringsgebied, energietransitie pilotwijk en ruimte voor meer ondernemers.
- Collegeakkoord: niet aangewezen als investeringsgebied, maar wel ruimte voor ontwikkelingen met een minder ingrijpend karakter die op draagvlak in de omgeving kunnen rekenen.
- (ontwerp) Economische Visie en Bedrijfshuisvestingstrategie (2019): behoud / terug laten komen van bedrijfsruimte.
- Het RCE heeft Mariahoeve aangewezen als één van de waardevolle Wederopbouw wijken. Met MZ is onderzocht en vastgesteld dat middels het bestemmingsplan de verkaveling voldoende beschermd is. Afwijkingen dienen voort te borduren op de karakteristieken van Mariahoeve.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen. Niet alle 80 appartementen zijn de in de plattegronden opgenomen. Ook ontbreekt het exacte BVO per appartement en KBV-functie. Een indicatie qua advies Mobiliteit afgeven kan wel:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij 80 appartementen en bedrijvigheid in de plint gerealiseerd worden. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 60 parkeerplaatsen, waarvan 32 voor bewoners, 26 voor bezoekers en 2 voor personeel van de KBV functies.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is. Om in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien mag daardoor de openbare straat gebruikt worden. De parkeereis bedraagt 34 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 34 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn middels een geautomatiseerd parkeersysteem bereikbaar (kelder). De afmetingen ontbreken waardoor niet bepaald kan worden of deze zijn afgestemd op gangbare personenauto's. In de aanvraag is aangegeven dat er in totaal 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte komen te vervallen (gelegen achter Haverkamp 216-244). Ook is er sprake dat hiervoor 12 nieuwe parkeerplekken aan de zuid-oostzijde van de naastgelegen woningen gerealiseerd worden in het verlengde van de parkeerstraat. Dit is niet zichtbaar op de plattegronden/tekeningen. Op dit moment ontbreekt is dan ook niet helder waar die dan zouden komen en of dat daadwerkelijk mogelijk is.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt 8 fietsparkeerplaatsen, waarvan 4 voor personeel en 4 voor bezoekers. Voor bezoekers valt de fietsparkeerbehoefte binnen de vrijstellingsgrens zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen den Haag 2016 (RIS294386). De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 4 fietsparkeerplaatsen. Er is ruimte gereserveerd voor een fietsenberging. Het is echter onduidelijk of deze alleen voor bewoners is of dat personeel hier ook gebruik van kan maken. Dit graag t.z.t. verduidelijken. De fietsparkeerbehoefte van personeel dient op eigen terrein opgelost te worden.

De aanvraag is nu te beknopt qua tekeningen en programma. Voor een gedegen advies is meer informatie nodig. Om die reden nu Niet akkoord.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord: ☐ (alleen advies invoegen)

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen. De laatste informatie (o.a. het wijzigen van het programma) is via e-mail aangeleverd, maar hiervan zijn geen tekeningen of andere uitwerking voorhanden. Een indicatie qua advies Mobiliteit afgeven kan wel:

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie waarbij 80 appartementen en bedrijvigheid in de plint gerealiseerd worden. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 60 parkeerplaatsen, waarvan 32 voor bewoners, 26 voor bezoekers en 2 voor personeel van de KBV functies.

In deze specifieke situatie is er aanleiding om een lagere parkeereis te stellen omdat de parkeerdruk in de openbare straat binnen de voorgeschreven loopafstand in de huidige situatie lager dan 80% is. Om in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien mag daardoor de openbare straat gebruikt worden. De parkeereis bedraagt 34 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 34 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn middels een geautomatiseerd parkeersysteem bereikbaar (kelder) en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Er is sprake van dat men 12 parkeerplaatsen wil toevoegen aan de openbare ruimte. Op dit moment is niet helder waar die dan zouden komen en of dat daadwerkelijk mogelijk is.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt 8 fietsparkeerplaatsen, waarvan 4 voor personeel en 4 voor bezoekers. Voor bezoekers valt de fietsparkeerbehoefte binnen de vrijstellingsgrens zoals omschreven in paragraaf 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen den Haag 2016 (RIS294386). De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 4 fietsparkeerplaatsen. Er is ruimte gereserveerd voor een fietsenberging. Het is echter onduidelijk of deze alleen voor bewoners is of dat personeel hier ook gebruik van kan maken. Dit graag t.z.t. verduidelijken. De fietsparkeerbehoefte van personeel dient op eigen terrein opgelost te worden.

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

De aanvraag is nu te beknopt qua tekeningen en programma. Voor een gedegen advies is meer informatie nodig. Om die reden nu Niet akkoord.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Er ligt nu een te globaal plan om voor Mobiliteit een gedegen advies uit te kunnen brengen, een indicatie kan wel. Het plan omvat 121 appartementen kleiner dan 70m² bvo. De parkeerbehoefte bedraagt dan 45 parkeerplaatsen voor bewoners en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 79 parkeerplaatsen). Het maatgevend moment voor de woonfunctie is avond/nacht.

Daarnaast is er een commerciële plint. Hiervan is de parkeerbehoefte 7 parkeerplaatsen voor werknemers en 8 parkeerplaatsen voor bezoekers (totaal 15), met als maatgevend moment werkdag-overdag. Dubbelgebruik is aannemelijk. Dat brengt de totale parkeerbehoefte op 80 parkeerplaatsen, hiervan zijn 46 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 34 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Uit de tekeningen in de aanvraag blijkt dat de parkeerplaatsen NIET op eigen terrein worden gerealiseerd, in tegenstelling tot wat vermeld staat. In de oude situatie bevinden zich in/om de ontwikkeling 53 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt het aantal 59 stuks. Het huidige aantal van 53 is in de avond/nacht bijna volledig bezet, wat een hoge parkeerdruk oplevert. Het extra aantal parkeerplaatsen van 6 volstaat niet om in de nieuwe behoefte te voorzien.

Het plan is niet akkoord.

T.z.t. ontvangen we graag een explicieter programma (ik vermoed dat deze nog wijzigt) en (situatie)tekeningen met maatvoering.

Eerder afgegeven advies:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening: Adviesmodule interne adviseur Mobiliteit (AM48)

Niet akkoord

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluserziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het bouwen van een woontoren ter plaatse van een te slopen complex met winkel- en bedrijfsruimte en woningen (sloop/nieuwbouw). De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-

Vul hier uw advies in zoals dit later in het verzameladvies van de toetser wordt opgenomen.

(deze toelichting wordt niet opgenomen in het verzameladvies)

nacht. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 62,30, afgerond 63,00 parkeerplaatsen (38 bewonersparkeerplaatsen en 24,30 bezoekersparkeerplaatsen).

De aanvraag voorziet in 46 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Dit zijn 17 parkeerplaatsen te weinig (63 - 46). Het inzetten van deelauto's om in de parkeerbehoefte te voorzien is niet haalbaar, omdat er geen sprake is van betaald parkeren in deze omgeving. Hierdoor valt het onvoldoende te waarborgen dat de parkeerdruk op straat zal toenemen.

Wij gaan niet akkoord met de aanvraag.

Voor een eventuele commerciële plint (advies Economie) moet ook een parkeerberekening gemaakt worden. Deze zit op dit moment niet in de aanvraag en is daarom ook niet beoordeeld.