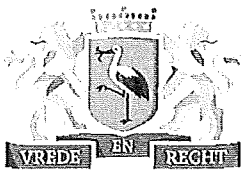


Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 8 juli 2019 21:24
Aan: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: 1e.2 - Projectopdracht Herontwikkeling Connexxion locatie 02072019.pdf
Bijlagen: 1e.2 - Projectopdracht Herontwikkeling Connexxion locatie 02072019.pdf;
ATT00001.txt

Heren,

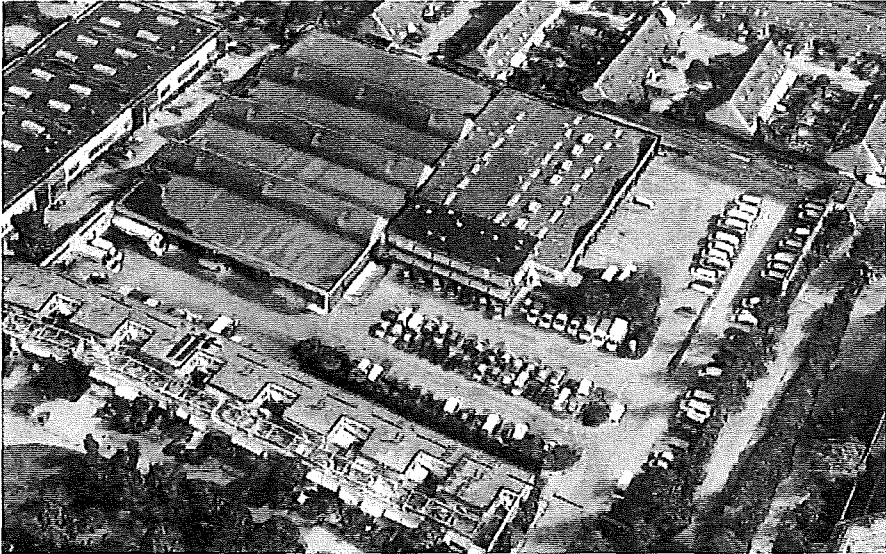
Zijn jullie akkoord? Staat morgen op de agenda van het DT DSO plus

Gr 5.1,2,e



Den Haag

Projectopdracht

Projectnaam	Herontwikkeling Connexxion locatie
Projectcode	n.t.b.
Verdere procedure	Instemmen met projectopdracht
Betrokken portefeuille(s)	SWS
Samenvatting inhoud	Aanleiding In Loosduinen bestaat voor de Connexxion locatie de mogelijkheid het terrein te revitaliseren en binnenstedelijk een nieuw vitaal gemixte woon- en werkmilieu te ontwikkelen. Deze mogelijkheid van herontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016). Ook de door de Commissie Loosduinen opgestelde Visie Loosduinse Vaart laat op deze locatie mogelijkheden met woningbouw zien.  Voor de Connexxion locatie (12.000 m²) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. De locatie wordt in het eerste kwartaal 2018 door Connexxion verlaten. De locatie is recent door CBRE in de markt gezet, zonder dat daarbij een ontwikkelperspectief door de gemeente is vastgesteld. BPD (en Schouten Bouw) heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkeling met een programma wonen en werken. De locatie (stalling/reparatie van bussen en taxi's) wordt nu gekenmerkt door een zeer ruimte extensief gebruik met locatie specifiek een laag werkgelegenheid effect. De locatie biedt, ook vanuit het perspectief Agenda Ruimte voor de Stad, de mogelijkheid om een nieuw gemixed stedelijk programma te ontwikkelen, waarbij wonen (gemixed programma met koop, middeldure huur en sociaal) en economische functies/bedrijfsruimten op een moderne manier in de stad ingepast kunnen worden.

	Economie In 2017 is het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS297199) vastgesteld om de realisatie van meer (betaalbare) kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te maken. In de afgelopen vijf jaar is het aantal ondernemers in Den Haag met 35% gestegen. Opvallend is de explosieve groei van het aantal zzp'ers. Met circa 62.000 banen vormt deze groep 93% van het totaal aan bedrijven in de stad. Het stimuleren van kleinschalig, lokaal ondernemerschap is een belangrijke ruimtelijke en economische beleidsdoelstelling van de gemeente. Om de realisatie van meer (betaalbare) kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te maken, is het nodig om een gedeelde, gedragen stedelijke visie en strategie voor deze ruimtelijke –economische opgave te hebben. Op het bestaande bedrijventerrein van de Connexxion-locatie wordt ingezet op het zoveel mogelijk behouden van het aantal vierkante meters bedrijfsruimte. Wonen kan een waardevolle aanvulling zijn of kan bijvoorbeeld worden toegevoegd om het incurante bedrijfsterrein te verbeteren (toevoegen van verdienvermogen door optopping met woningbouw), maar mag de bedrijfsfunctie niet onmogelijk maken. In het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte wordt de Connexxion-locatie aangewezen als een kansrijke locatie om tot een gemixt programma te komen. Hierbij dient op deze locatie de haalbaarheid onderzocht te worden op de verhouding tussen aantallen m2 (kleinschalige/ambachtelijke) bedrijvigheid en aantallen m2 wonen om een goede integrale afweging te komen, zodat dit in het Plan Uitwerkingskader verwerkt kan worden. Uitgangspunt is dat er altijd maatwerk geleverd te worden: de haalbaarheid onderzocht te worden en een integrale afweging plaats te vinden tussen diverse functies. Aanhelen Openbare Ruimte Daarnaast biedt deze locatie ook de kans om de openbare ruimte beter te benutten mits deze goed aangeheeld wordt aan het stedelijk weefsel in de wijk. Aandacht hiervoor is belangrijk. Het verband met project 'Opknappen openbare ruimte Loosduinen en Mariahoeve' expliciet maken door samenwerking en investering te onderzoeken en verder uit te werken. HIT behandeling Het initiatief is aan het HIT voorgelegd. Daar is de voorgestelde transformatie door middel van sloop en nieuwbouw positief ontvangen. In het voorstel is de invulling een mooi voorbeeld voor de nieuwe menging en verbinding van wonen en werken door het toevoegen van bedrijfsruimten die werkgelegenheid opleveren, waar ook de omliggende buurten van kunnen profiteren. Het voorgestelde woonprogramma past door de mix van sociaal, middeldure huur en koop goed bij de ambities van de Woonvisie waarin wordt ingezet op menging en past ook bij de uitgangspunten voor het bouwprogramma. Dit is een van de geschikte binnenstedelijke locaties waar nog grondgebonden woningen bestemd voor stedelijke gezinnen kunnen worden gerealiseerd. Vervolg In overleg met de initiatiefnemer (BPD) gaat het projectteam planologische ondersteuning bieden om tot een Plan Uitwerkingskader te komen.
Titels bijlagen	- Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS297199) - Opknappen buitenruimte Houtwijk en Nieuw-Waldeck (RIS 286240)

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Connexxion locatie

Projectcode n.t.b.

Samenstelling projectteam	Afdeling	Functie	Naam	Activiteit/product
	DSO/PmDH	Projectleider	5.1,2,e	
	DSO/PmDH	Procesleider openbare ruimte	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e	
	DSO/PmDH	Planner	5.1,2,e	
	DSO/PmDH	Projectmedewerker	5.1,2,e	
	DSO/Wonen	Beleidsmedewerker	5.1,2,e	
	DSO/Economie	Beleidsmedewerker	5.1,2,e	
	DSO/Mobiliteit	Verkeerskundige	5.1,2,e	
	DPZ/Loosduinen	Wegbeheerder	5.1,2,e	
	DSB/BAS	Beleidsmedewerker	5.1,2,e	
	DSO/S&P	Stedenbouwkundige	5.1,2,e	
	DSO/S&P	Planoloog	5.1,2,e	
Resultaat van de afstemming in het projectteam	Plan Uitwerkingskader (PUK).			

Projectbeschrijving

Vraagstelling	Opgave is om te komen tot een nieuw gemixed stedelijk programma, waarbij wonen (gemixed programma met koop, middeldure huur en sociaal) en economische functies/bedrijfsruimten op een moderne manier ingepast kunnen worden. Onderdeel van deze inpassing is het inpassen en aanhelen van de locatie aan de openbare ruimte. Daarbij hoort ook specifieke aandacht voor parkeren en groene routes.
Doelstelling	Het faciliteren van het initiatief om te komen tot een: 1. Programma bestaand uit een combinatie van grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en bedrijfsunits. 2. Goede verbinding op bestaande wegenstructuur en de openbare ruimte (aansluiting op Laan van Vredestein, zowel aan de noord als aan de zuidzijde van de locatie)
Indicatief programma	• Sloop-nieuwbouw project met inpassing voor parkeren (parkeerbehoefte voor woonprogramma) • In de plint van het appartementengebouw worden bedrijfsunits opgenomen

Maatschappelijke effecten	Hoofddoelen	Toelichting
	1. Wonen 2. Economie en Werkgelegenheid 3. Verkeer 4. Parkeren 5. Kwaliteit Openbare ruimte 6. Groen 7. Duurzaamheid & Milieu	1. Inzetten op nieuwbouw waarbij ingezet wordt op een slimme woonwerkconcept. 2. Draagt bij aan kleinschalige bedrijvigheid midden in een woongebied. 3. Verbeterde verkeersverbinding; draagt bij aan bereikbaarheid van het woon-werkgebied. 4. Meer parkeerplaatsen met een goede verdeling tussen publiek en privaat 5. Aanhelen van de openbare ruimte 6. Verbeteren van verbindingen groenstructuur 7. Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen op gebouw- en gebiedsniveau (o.a. gasloos bouwen)
Beschrijving van de aanpak	1) Vaststellen ruimtelijke-economische uitgangspunten; 2) Aanbiedingsbrief opstellen en ondertekenen; 3) PUK opstellen in samenspraak met initiatiefnemer 4) Akkoord over de inhoud van de PUK met initiatiefnemer 5) Besluitvorming in de projectenstaf van betrokken wethouder 6) Besluitvorming in het College: het stuk wordt als agendastuk geagendeerd	
Planning	- 3e kwartaal 2019 opstellen aanbiedingsbrief en ondertekenen - 3e kwartaal 2019 opstellen planuitwerkingskader - 4e kwartaal 2019 – 1 e kwartaal 2020 vaststelling PUK - september 2021 start herontwikkeling	
Overige opmerkingen	Financieel De gemeente verhaalt de kosten voor het opstellen van het PUK op de initiatiefnemer. Via de aanbiedingsbrief worden onze apparaatslasten betaald. Na het vaststellen van de projectopdracht wordt de PUK-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarmee wordt de "bijdrage derden" als dekkingsbron zeker. Tot het moment dat de PUK-overeenkomst is getekend, wordt er niet gestart met het feitelijk maken van de PUK. De projectleider ziet hierop toe. Bij de planvorming kan eventueel een deel van het beschikbaar gestelde bedrag van 5.12b uit het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS297199) ingezet worden om de realisatie van meer (betaalbare) kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te	

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Connexxion locatie

Projectcode n.t.b.

maken en risico's te verkleinen.

Voor dit particuliere initiatief zijn meerdere beleidsdoelstellingen in beeld. Daarom is besloten dit project voor te dragen voor de programmeertafel alweer de afweging kan plaats vinden wat het gewenste programma voor die locatie zou moeten zijn. De planning is om dit project op de eerst volgende programmeertafel na 3 juli te agenderen op de programmeertafel. Pas als er een besluit genomen is over de mogelijke programmering, zal er een PUK brief naar de ontwikkelaar gestuurd worden, waarna de gesprekken over de PUK zullen plaatsvinden. Basis hiervoor is dan de uitspraak van de programmeertafel. Uiteraard zullen de eigenaar van de grond en de gemeente tot overeenstemming moeten komen over de programmering.

Projectbeheersing

Afdeling	Uren 2019	Uren 2020	Tarief 2019	Tarief 2020	Subtotaal p/afdeling 2019	Subtotaal p/afdeling 2020	Totaal p/afdeling
PmDH		5.1.2.b					
Economie							
Grondzaken							
Geo-informatie & Erfpachtbedrijf							
JZ							
Monumentenzorg							
Planeconomie							
PSO							
S&P							
Verkeer							
Wonen							
Subtotaal 2018							
Subtotaal 2019							
Totale apparaatskosten €							

4.1.4

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Connexxion locatie

Projectcode n.t.b.

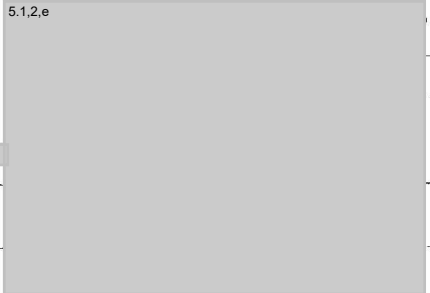
Projectkosten

	Kosten	Bedrag €
	Apparaatkosten	5.1.2.b
	Programmakosten t.b.v. extern bureau	
	Totaal kosten	
Dekkingsvoorstel projectkosten	Dekking	
	Algemene middelen	
	Kansrijke initiatieven	
	Bijdragen derden/ Aanbiedingsbrief PUK	
	Totaal dekking	
BTW-regime	BTW compensatiefonds	
Relatie met dienstbegroting	Opgenomen	

Gemeente Den Haag

Projectnaam Herontwikkeling Connexxion locatie

Projectcode n.t.b.

Opsteller	5.1.2.e			
Directie/afdeling	Projectmanagement Den Haag			
Telefoonnummer	5.1.2.e / 5.1.2.e			
Parafoering	Naam	5.1.2.e	5.1.2.e	Opmerkingen
Projectleider	5.1.2.e			019
Projectcontroller	5.1.2.e			019
Manager PmDH	5.1.2.e			
Akkoord Portefeuillicdirecteur	5.1.2.e			

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

S&P: 5.1.2.e (afdelingssecretaris)

Grondzaken: 5.1.2.e (afdelingssecretaris)

Planeconomie: 5.1.2.e 5.1.2.e (5.1.2.e)

Econimie: 5.1.2.e (afdelingssecretaris)

Wonen: 5.1.2.e (waarnemer inhoudelijke zaken voor teammanager woningmarkt & strategie)

Verkeer: Gar 5.1.2.e (afdelingssecretaris)

U

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 17 juli 2019 09:02
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: ec advies connexxion locatie

Hi 5.1,2,e

Zie je mail nu pas.
Ik ga het navragen, maar 5.1,2,e werkt vandaag niet.

We zullen een adviesje leveren op basis van ons beleid.
Zou zo maar aan mijnkant verkeerd zijn gegaan.

Groet,

5.1,2,e

ir. 5.1,2,e

Gemeente den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag
T: 5.1,2,e
M: 5.1,2,e
email: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 16 juli 2019 15:37
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>
Onderwerp: ec advies connexxion locatie

Beste 5.1,2,e

5.1,2,e en ik hebben nog even gezocht, maar wij hebben vorige week geen advies ontvangen vanuit economie voor de locatie Houtwijklaan (Connexxion). Jij zei dat dat er wel was, misschien kun je nog even nazoeken hoe dat gelopen is. Leverde nu verwarring op tijdens de beginfase van de bespreking.

Voor ons een aandachtspunt dat we vermelden wie wel en niet geadviseerd hebben, zodat we ook weten wat er op tafel ligt.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

*Senior beleidsadviseur team Stad & Metropool
Afdeling Stedenbouw & Planologie
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag*

Spui 70
Postbus 12655
2500 DP Den Haag
T 5.1,2,e E 5.1,2,e @denhaag.nl
Werkdagen maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 18 juli 2019 16:11
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: advies connexion
Bijlagen: Adviesformulier programmeertafel Houtwijklaan (Connexxion).concept.docx; Advies Connexion.docx

Hoi 5.1.2,e

Hierbij de adviezen voor de Connexxion-locatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Strategisch Adviseur Werklocaties

Afdeling Economische Zaken – DSO
Team Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e @denhaag.nl

Aanwezig: ma, di, do, vr

Betreft plan: Houtwijklaan 20 (Connexion-locatie)**Advies afdeling:**

Ingevuld door: 5.1,2,e

Datum: 18-7-2019

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Programmatisch:

2	
1	
0	
-1	
-2	

Toelichting

- Het uitgangspunt van de bedrijfshuisvestingstrategie is om vierkante meters bedrijfsruimte te behouden, te vernieuwen en te intensiveren. Op de Connexion-locatie is nu 12.000m² bedrijfsruimte gevestigd. Volgens dit kader zou dit terug moeten komen op deze locatie.
- In de locatiescan van het Actieprogramma Kleinschalige bedrijvigheid staat de locatie genoemd met ca. 8.000m² kleinschalige bedrijfsruimte. Ook wordt de koppeling gemaakt met de Oude Haagweg: Verlies aan bedrijfsoppervlakte aan Oude Haagweg is op voorwaarde dat aan Houtwijklaan bedrijfsoppervlakte minimaal blijft behouden.

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Overig aspecten:

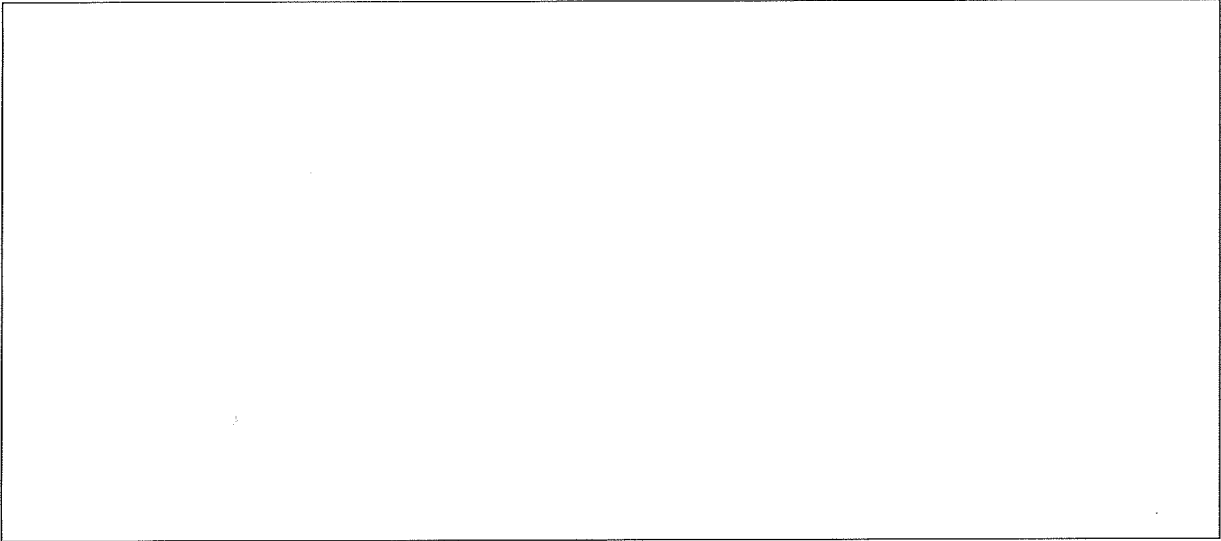
2	
1	
0	
-1	
-2	

Toelichting

- Op dit moment is de locatie in gebruik als remise/locatie voor personenvervoer. De werkgelegenheid is beperkt en intensivering van het gebruik biedt goede kansen.
- In de vorige versie van het bestemmingsplan was het mogelijk twee supermarkten op deze locatie te vestigen. Deze omissie is inmiddels hersteld maar er ligt een aanvraag voor een bouwvergunning die volgens JZ niet te weigeren is en daarom binnenkort verleend zal worden. Een supermarkt op deze locatie is zeer onwenselijk, met name in relatie tot de ontwikkelingen op het Loosduinse Hoofdplein en de uitgangspunten van het Detailhandelsbeleid.

Advies mbt vervolg:

Op basis van de uitgangspunten en de overige afwegingen is besloten af te wijken van het beleid uit het Actieprogramma en de Bedrijfshuisvestingstrategie en in te stemmen met een kleiner programma bedrijfsruimte. Om te trachten te voorkomen dat er op deze locatie supermarkten gerealiseerd worden is het voorgestelde programma 6.000 m² bedrijfsruimte in combinatie met 10.000 m² woningen.



5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 3 september 2019 11:58
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Gevraagd advies dor wethouder; 5.1.2,e Connexxion locatie 5.1.2,e
Bijlagen: 5.1.2,e

Ha 5.1.2,e

Loop hierover bij je langs om proces en inhoud af te stemmen. Retail is hier niet gewenst, maar naar ik begrijp wel zover ik kan zien wel mogelijk in het bestemmingsplan. We hebben het hier wel eens eerder over gehad.

Groeten 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 3 september 2019 9:09
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Uw scan.

Hoi collega's,

Zie bijlage, svp advies aanleveren voor Richard. Het exemplaar van wethouder Revis is geregistreerd.

Dank en groetjes, 5.1.2,e

5.1.2,e en 5.1.2,e

Bestuurssecretariaat wethouder Richard de Mos
Economie, Sport en Buitenruimte
Stadsdeelwethouder Escamp



Den Haag

☎ 5.1.2,e | ✉ 5.1.2,e@denhaag.nl

Bezoekadres: Spui 70 | 2511 BT | Den Haag
Postadres: Postbus 12600 | 2500 DJ | Den Haag

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 09:42
Aan: 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Dag allemaal,

Ik heb van niemand een reactie ontvangen op het vorige week gestuurde memo. Ik ga er dan maar vanuit dat jullie er mee kunnen instemmen, zodat ik het kan agenderen voor het DT+ en DT.

Met groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 26 november 2020 14:54
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 <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@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Dag allemaal,

Tijdens het vorige vooroverleg staf Nieuwe Stad is gesproken over een memo over de Connexxion-locatie. Besloten is toen het memo om te bouwen voor bespreking in het DT en DT+. Hierbij stuur ik jullie een concept van het DT-memo met de vraag aan jullie om commentaar te leveren. Kunnen jullie een reactie naar mij sturen i.v.m. 5.1,2,e tijdelijke verblijf "aan de overkant"?

Met groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
senior projectmanager stedelijke ontwikkeling
5.1,2,e

standaard werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
www.denhaag.nl

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 3 december 2020 15:38
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Top!

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 3 december 2020 15:37
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Bedankt. Teksten worden overeenkomstig aangepast.

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 2 december 2020 09:38
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Ha 5.1,2,e

Met excuus voor de late reactie...

Paar punten in reactie op de memo

Er staat nu benoemd bij 3.b dat Economie de parapluherziening heeft aangevraagd. Zou ik gemeente van maken. Het lijkt me een gemeentelijk belang dat er daar geen supermarkten komen.

Zowel vanuit woningbouw als Economie is er belang bij het ontwikkelen van de locatie en het voorkomen van supermarkten daar. Daarom zou ik 5.2 aanpassen.

Er staat nu in 5.2

De gemeente gaat in overleg met BPD onderzoeken of het economische programma (kleinschalige bedrijvigheid) wel/niet voldoet aan de vraag uit de markt in dit gebied.

Ik zou daar van maken:

De gemeente gaat in overleg met BPD onderzoeken:

- hoe het economische programma (kleinschalige bedrijvigheid) kan voldoen aan de vraag uit de markt in dit gebied.
- Hoe de verdien capaciteit van het plan vergroot kan worden om het financiële tekort op bedrijfsruimten af te dekken.

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 26 november 2020 14:54
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 <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 n@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e i@denhaag.nl>

Onderwerp: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Dag allemaal,

Tijdens het vorige vooroverleg staf Nieuwe Stad is gesproken over een memo over de Connexxion-locatie. Besloten is toen het memo om te bouwen voor bespreking in het DT en DT+. Hierbij stuur ik jullie een concept van het DT-memo met de vraag aan jullie om commentaar te leveren. Kunnen jullie een reactie naar mij sturen i.v.m. Redouans tijdelijke verblijf "aan de overkant"?

Met groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

senior projectmanager stedelijke ontwikkeling

5.1,2,e

standaard werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
www.denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 10:10
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit.pdf

Hi,

Volgens mij niet eerder langs geweest bij saskia.

Content is een groot woord, maar dit is wat is en besloten in de programeertafel en wat mij betreft verdedigbaar.

Ben benieuwd of we als DSO ook blijven vasthouden aan het programmatisch uitgangspunt van de programmeertafel.

Dit is nl al een lang bediscuteerd onderhandelingsresultaat, waarbij we vanuit economie aardig wat water bij de wijn hebben gedaan.

En ja we zijn aangehaakt en ik ga er van uit ook straks in het PUK traject.
OG lijkt mij niet logisch. Het is een particulier initiatief.

Tot zo.

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 09:56
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit.pdf

Hoi 5.1.2,e

m.i niet. Is het al eerder bij haar langs gekomen?

Zijn we er content mee? Blijft wel een open einde. Hoe kunnen we aan tafel blijven? Wellicht als OG?

Groet 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 09:30
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit.pdf

Ha 5.1.2,e

Bijgaande memo gaat geagendeerd worden in de staf Balster
Het is het resultaat van een lange interne discussie over de transformatie van het bedrijfsterrein.

Moet Saskia dit nog langs Saskia?

Wat vind jij?

Groet,

5.1.2.e

Verstuurd vanaf mijn iPad

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 12:24
Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: Re: memo Connexxionlocatie voor Bruines en Balster 22122020

Ha 5.1.2,e

Agendering in de staf bruines loopt via 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e graag 5.1.2,e 5.1.2,e en mij in de cc

Groet,

5.1.2,e

Outlook for Android downloaden

From: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Sent: Thursday, January 14, 2021 12:03:04 PM
To: 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@denhaag.nl>
Subject: memo Connexxionlocatie voor Bruines en Balster 22122020

Hoi,

@ 5.1.2,e op verzoek van 5.1.2,e is er nog een zinsnede aan toegevoegd. Het betreft de laatste bullit bij paragraaf 4.

@ 5.1.2,e zie toegevoegde 5.1.2,e bij paragraaf 4. Gelet op onduidelijkheid op dit moment ("voer voor juristen" volgens 5.1.2,e) heb ik het opgenomen als aandachtspunt. Ik ga er vanuit dat jullie (= Economie) zorgen voor agendering bij Saskia?

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 25 januari 2021 14:29
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Mooi, dat zou niet gek zijn 😊

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 14:27
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Ik begrijp tussen de regels door dat er een discussie speelt of we de woningvraag wel volledig moeten accommoderen. Dus geen eenzijdige woonstad worden maar aandacht economie. Wordt mogelijk verkiezingspuntje?

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 14:14
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Heldere bestuurlijke lijn. Top!

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 12:09
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Hoi collega's

Hierbij reactie van Saskia op het staf stuk Connexxionlocatie.

@ 5.1.2,e wil jij dit doorzetten naar de opsteller?

4.1.4

Verder gaf Saskia mondeling aan dat

- 1) 5.2.1
- 2) Ze absoluut vast wil houden aan het programma m2 bedrijfsruimte. We moeten dit als gemeente niet weggeven. De ontwikkelaar moet zijn businesscase hierop enten.

Groet 5.1.2,e

Van: Saskia Bruines <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2021 11:49
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Wethouder

Economie, Internationaal , Dienstverlening
Stadsdeel Haagse Hout
Gemeente den Haag

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2.e@denhaag.nl)

Verstuurd vanaf mijn iPad

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 15:01
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: CONNEXION

Hoi 5.1.2,e

Hier ter info.

Ik ga er van uit dat PMDH binnenkort op de lijn komt om input te leveren voor de memo voor de wethouders.

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 13:08
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>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: CONNEXION

Even voor de duidelijkheid. Mijn reactie is vanuit mijn oude rol i.v.m. trekker van dit dossier. Het lijkt mij voor de rolzuiverheid handig dat iemand vanuit Economie hier nog naar kijkt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Gemeente Den Haag | Bestuursadviseur Economie, Internationaal en Dienstverlening
Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70



Den Haag

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 12:56
Aan: 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@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: CONNEXION
Urgentie: Hoog

Dag 5.1.2,e 5.1.2,e

In aansluiting op de reactie van Martijn is gisteren ook de reactie van Saskia gekomen, zie bijlage. Let daarbij vooral ook op de bijgesloten pdf met een aantal vragen en opmerkingen van Saskia. 5.1.2,e heeft daar op mijn verzoek een (eerste) reactie op gegeven.

Mijn suggestie is dat we de vragen en antwoorden van Saskia en Martijn in één vervolgmemo opnemen, zodat zij op gelijke wijze worden geïnformeerd voor een mogelijk gesprek. Balster heeft aangegeven dat hij dit eventueel met Saskia wil aangaan.

Vraag is nu natuurlijk wel: wie stelt een dergelijk memo op?

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: donderdag 21 januari 2021 16:22

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e z@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e h@denhaag.nl>

Onderwerp: CONNEXXION

Hoi 5.1.2,e

Gisteren is het memo over de Connexxion-locatie besproken in de staf met Martijn Balster. Hij kan leven met een gemengd programma. Hij pleit uiteraard voor een hoger aandeel woningen en wil hierover met Saskia in discussie. Hij wil meer inzicht in de aard van de beoogde bedrijfsbebouwing en de marktvraag naar dergelijke bedrijfsruimte. Kunnen jullie iets dergelijks voor hem in beeld brengen?

Groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 8 maart 2021 16:11
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Connexxion

Hoi 5.1.2,e

Dank voor de kennismaking zojuist. Hieronder nog even een korte update n.a.v. mijn overleg met 5.1.2,e zojuist inzake de vergunningverlening:

1. 5.1.2,e wacht nog op de definitieve stikstofberekeningen, indien deze door de gemeente is ontvangen kan hij niet anders dan de vergunning te verlenen. De casus is al diverse keren besproken in een Taskforce binnen de afdeling vergunningen waarin is besproken of en hoe de vergunning tegengehouden kan worden. Tot op heden zonder succes.
2. De leges zijn al betaald.
3. 5.1.2,e vindt het ook vreemd dat de stikstofberekeningen tot op heden niet zijn aangeleverd, dit had gemakkelijk gekund. Wellicht wacht de aanvrager aangezien hij de vergunning niet kan uitvoeren op dit moment, BPD is immers eigenaar. De gemeente heeft volgens 5.1.2,e geen mogelijkheid om op deze gronden de vergunning niet te verlenen of de aanvraag 'af te keuren'. 5.1.2,e gaat intern nog even controleren of dit klopt.

Tot slot was ik jou het volgende vergeten te vragen. De kans is groot dat BPD een PUK brief niet wil ondertekenen omdat de gemeente vasthoudt aan 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte. Daardoor is er dus geen dekking om verder met hen in gesprek te gaan. Is er vanuit Economie dekking beschikbaar om, indien gewenst, vervolggesprekken met BPD te voeren?

Hoor het graag. En indien jij nog vragen hebt laat het dan vooral weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 16 april 2021 11:51
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Connexxion locatie in DT
Bijlagen: 210414 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie.docx

Ha 5.1.2,e

Volgende week staat bijgevoegde memo op de agenda van het DT-plus. Hieronder kort onze kijk op deze casus.

- BPD heeft de Connexxionlocatie (12.000m²) gekocht, met de bestemming bedrijf
- BPD wil hier woningen realiseren en heeft daarvoor medewerking nodig van de Gemeente Den Haag
- De Programmeertafel heeft 6000m² bedrijfsruimte en 10000m² wonen als kaders meegegeven. Dit is een compromis tussen de woningbouw- en de economische opgave
- BPD vindt dit onwerkbaar met name vanwege te veel bedrijfsruimte (BPD wil eigenlijk alleen maar woningen realiseren)
- Het niveau dat BPD acceptabel vindt voor economische functies (ca. 1000m² commerciële ruimte voor zakelijke dienstverlening) ligt zo ver af van de kaders van de programmeertafel dat een middenweg vinden zeer onwaarschijnlijk lijkt.
- Omdat hierin een impasse is bereikt ligt de vraag in DT DSO voor of we
 - Vasthouden aan de kaders van de programmeertafel (voorkeur afd. economie)
 - Eerst nieuwe kaders bepalen en daar vervolgens over in gesprek gaan in BPD

Overwegingen:

- De supermarktvergunning vertroebelt de zaak. Supermarkten op die plek zijn zeer ongewenst. 5.2.1
- 5.2.1
- 5.2.1
- BPD heeft ongeveer 5.2.1 /m² betaald voor de locatie inclusief gebouwen. Dit is in ieder geval niet de hoofdprijs.
- Parallel hebben BPD, Blauwhoed en 5.1.2,e een aanbod gedaan om op drie locaties (waaronder Connexxion) 700 woningen en 10000 m² economisch programma te realiseren. Ook hier geeft men aan dat maakindustrie niet past op deze plekken. Dit is overigens minder m² bedrijfsruimte dan eerder over is gesproken.
- Er bestaat blijkbaar een verkeerd beeld van de locatie-wensen van dit type bedrijvigheid. De behoefte aan dit soort plekken is er zeker en als het al niet op deze plekken kan, dan is de vraag waar het überhaupt nog mogelijk is,

Conclusie

We hebben beleid om de bedrijfsmatige functies in de stad te behouden en zelfs uit te breiden. In afwijking hiervan hebben we een compromis waarbij wonen en werken wordt gecombineerd op deze kavel

Als we dit compromis loslaten dan is er weinig meer over van onze economische beleidsdoelstellingen. Het lijkt alsof BPD de gemeente niet serieus neemt en de supermarkten gebruikt om hun plannen door te drukken.

Groet,

5.1.2,e

Van:	5.1.2,e
Verzonden:	woensdag 21 april 2021 12:23
Aan:	5.1.2,e
Onderwerp:	Fwd: Programmeertafel 18 - verzoek: invullen adviesformulier Connexxion locatie 210421.indieningsformulier programmeertafel Connexxion.PT 18.docx; 20210423.adviesformulier.Connexxion locatie.Programmeertafel 18.docx; 210414.memo DT Plus inzake Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 1 - 210316 Brief BPD inz. 700 woningen in Loosduinen (Oude Haagweg).pdf; BIJLAGE 2 - 210310 BPD plannen 200220-Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 3 - 201220 Memo wethouder Connexxionlocatie - besluit PUK onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf; 20190718.vastgesteld verslag Programmeertafel 2.pdf
Bijlagen:	

Hi,

Lukt het jouw om een adviesje te maken voor de programmeertafel?

Volgens mij gewoon redeneren vanuit de inhoud / economisch beleid.

Groet, 5.1,2,e

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Sent: Wednesday, April 21, 2021 12:18:12 PM
To: 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 <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>; 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>; 5.1.2,e
 <5.1.2,e@den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Cc: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Subject: Programmeertafel 18 - verzoek: invullen adviesformulier Connexxion locatie

Beste leden van de Programmeertafel,

Na de bespreking van de Connexxion locatie op het DT DSO Plus (dinsdag 20 april '21) is dit project geagendeerd voor een 2^e oordeelsvormende bespreking op de Programmeertafel.

De 1^e bespreking van de Connexxion locatie heeft plaatsgevonden op de 2^e Programmeertafel van 15 juli 2019. Het advies van de 1^e bespreking heeft nog niet geresulteerd in een realiseerbaar project met de eigenaar / ontwikkelaar: BPD.

Vanmorgen voor 10:00 uur heeft de projectleider het indieningsformulier en de bijbehorende stukken aangeleverd voor komende Programmeertafel. Bij deze willen we graag alle deelnemers vragen op zeer korte termijn om:

1. zo snel mogelijk kennis te nemen van het indieningsformulier en de bijbehorende stukken van de Connexxion locatie;
2. jouw reactie en advies aan 5.1.2.e en 5.1.2.e op te sturen via het bijgaande adviesformulier voor de Connexxion locatie, als je vóór vrijdagochtend tijd hiervoor hebt.

We zien graag jullie reactie en advies op de – na bespreking met DT DSO Plus - ingediende casus tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e en 5.1,2,e

Programmeertafel DSO
Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e E: 5.1,2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1,2,e@denhaag.nl)

Verzoek: advies voor Connexxion locatie (zie onze e-mail eerder vandaag)

We hebben jullie vandaag gevraagd om alvast jouw advies voor de Connexxion locatie voor te bereiden. We hopen dat jullie de gelegenheid vinden om kennis van alle verzonden informatie te nemen en advies hierover uit te brengen vóór aanstaande vrijdag 9:00 uur. Graag zien wij jullie reacties en adviezen voor de Connexxion locatie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e en 5.1.2,e

Programmeertafel DSO
Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e E: 5.1.2,e @denhaag.nl

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 15 september 2021 15:04
Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Ben dr bij morgen

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>
Verzonden: woensdag 15 september 2021 11:41
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Dank 5.1.2.e Ik ben er morgen niet bij.

5.1.2.e weet ervan.

Groet 5.1.2.e

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>
Datum: 15-09-21 11:27 (GMT+01:00)
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Morgen hebben we overleg met 5.1.2.e en 5.1.2.e over deze locatie/dit project. In aanvulling op de onderstaande mail is nog relevant dat Saskia eerder in een staf over dit project heeft gezegd vast te willen houden aan bedrijfsruimte. Ik denk dat dit project niet heel erg in de belangstelling staat, maar ergens zullen we wel voorbereid moeten zijn op de vraag (in ieder geval vanuit Saskia) waarom hier geen bedrijfsruimte bijkomt. 5.2.1

5.2.1 af
5.2.1
5.2.1 Mogelijk biedt dat nog een opening om onder voorwaarde akkoord te gaan met deze ontwikkeling. Ik merk in ieder geval dat er vanuit 5.1.2.e (in zijn rol als projectleider) vooral de focus heeft op voortgang in het proces.

Dan nog de vraag of jullie er beiden bij zijn morgen?

Groet,

5.1.2.e

4.1.4

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 8 september 2021 11:02
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@den Haag.nl>
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Onderstaand de reactie van BPD op de laatste memo over de Connexxion-locatie. Bijgaand nog de memo die we eind juli aan BPD hebben gestuurd. Volgende week is n.a.v. deze reactie een overleg ingepland met 5.1.2,e en

5.1.2,e Kort door de bocht wil BPD nu helemaal niks meer aan bedrijfsruimte op deze locatie 5.2.1

5.2.1 Wat BPD nog wel voorstelt aan "werkfuncties" draagt verder niet bij aan onze beleidsdoelstellingen. 5.1.2,e en 5.1.2,e willen graag een advies aan het DT uitbrengen en met ons overleggen of we mee kunnen gaan in een advies om in te stemmen met de eisen van BPD.

Mijn advies zou zijn om hier verder geen moeite meer in te steken. Vooral vanwege de supermarktvergunning hebben we geen middelen om iets af te dwingen. Hoogstens kunnen we deze casus gebruiken als voorbeeld in de verdere discussie over waarom het moeilijk is kleinschalige bedrijfsruimte te realiseren.

Overige informatie:

- De supermarktvergunning is inmiddels verleend na een gerechtelijke procedure
- Eind september is er een vervolgoverleg met BPD
- Op 4 oktober is er een overleg tussen Projecten en wijkberaad en stadsdeeldirecteur over de zorgen rond het verlenen van de supermarktvergunning

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Strategisch Adviseur Werklocaties

Afdeling Economische Zaken – DSO
Team Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e

E: 5.1.2,e @denhaag.nl

Aanwezig: ma, di, do, vr

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

Verzonden: woensdag 8 september 2021 10:40

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>

Onderwerp: FW: Update Connexxion locatie

Dag allen,

Zie hieronder de reactie van BPD op mijn eerdere mail met de terugkoppeling van de Programmeertafel. Ik zal een vervolgoverleg met jullie inplannen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e @bpd.nl]

Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 16:27

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

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 @bpd.nl>

Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Beste 5.1,2,e

Zoals besproken hierbij een reactie n.a.v. onderstaande mail en het gesprek dat wij eerder deze maand hadden met elkaar over de Connexxion-locatie in Loosduinen.

BPD heeft als woningbouwontwikkelaar de Connexxion-locatie zo'n 3 jaar geleden gekocht en is met die ambitie het gesprek gestart met de gemeente Den Haag over de invulling ervan. BPD heeft daarbij aangegeven naast het wonen ook ten aanzien van het 'werken' te willen onderzoeken op welke wijze de Connexxion-locatie een bijdrage kan leveren. Denk hierbij aan woon-werk woningen, een 'co-working' ruimte voor bewoners of de realisatie van een zorgcluster (met huisarts, fysiotherapie, etc.). In elk geval dient deze werkfunctie kwalitatief passend te zijn bij het nieuwe woongebied. De eis ten aanzien van een minimaal aantal m2 (en type) bedrijfsruimte dat op deze locatie dient te worden gerealiseerd (vanuit de programmeertafel) heeft ervoor gezorgd dat de planontwikkeling helaas nog weinig is opgeschoten. De eerdere 6.000 m2 (50% van de locatie!) is dan wel verlaagd tot 2.000 – 3.000 m2 maar wat BPD betreft nog steeds niet passend bij deze plek; zowel kwalitatief als kwantitatief.

BPD wil haar bijdrage leveren aan een aantrekkelijke stad Den Haag. Wij denken dat de ontwikkeling van de Connexxion-locatie daar aan bijdraagt en dat hiermee diverse beleidsambities van de gemeente ook worden gerealiseerd. Wij hebben een programma voor ogen met zo'n 150 – 175 woningen (verdeling conform de Haagse Woonvisie) en hebben aangegeven extra aandacht te willen besteden aan de betaalbaarheid van de woningen. Bijvoorbeeld door extra middeldure huurwoningen op deze locatie te realiseren. Ook willen wij ten aanzien van het 'werken' zoeken naar een kwalitatief passende invulling (zonder een minimaal aantal m2 en/of typering).

BPD kan dit echter niet alleen. Wij hebben hiervoor altijd de gemeente nodig. Helaas hebben we elkaar tot op heden niet kunnen vinden in programmatisch opzicht maar hopen toch dat dit op heel korte termijn alsnog gebeurt. Mochten de uitgangspunten en ambities voor deze locatie niet duidelijk worden verwachtten wij de locatie te gaan verkopen. Dan zal deze locatie helaas geen bijdrage leveren aan meer betaalbare woningen in Den Haag.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 29 juli 2021 12:36

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @bpd.nl>

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 @bpd.nl>

Onderwerp: Update Connexxion locatie

Hoi 5.1,2,e

Dank voor de prettige kennismaking onlangs en zoals besproken zie bijgevoegd een samenvatting van de uitkomst van de Programmeertafel DSO inzake de Connexxion locatie. In hoofdstuk 3 is een nadere toelichting gegeven op uitgangspunten voor de mogelijke invulling van de bedrijvigheid op de Connexxion locatie. Via deze downloadlink (<https://we.tl/t-GBAjZKu45a>) vind je bijlage 1. Zoals besproken komen wij graag met jullie tot een Planuitwerkingskader (PUK-traject) op basis van deze uitgangspunten.

Ik verneem graag jullie reactie en ik ben uiteraard bereikbaar om e.e.a. toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655

5.1.2.e Den Haag
Tel: 5.1.2.e
Mail: 5.1.2.e @denhaag.nl

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

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.



Den Haag

Aan
BPD Ontwikkeling B.V.

Datum
28 juli 2021

Onderwerp
Invulling bedrijfsruimte Connexxionlocatie en terugkoppeling Programmeertafel DSO

MEMO

Afzender
5.1.2,e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Portefeuille Projecten
Doorkiesnummer
5.1.2,e
E-mailadres
5.1.2,e @denhaag.nl

1. Inleiding

Op maandag 5 juli jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van BPD Ontwikkeling B.V. en de gemeente Den Haag inzake de Connexxion locatie in Den Haag. Op 23 april jl. is de Connexxion locatie opnieuw behandeld in de Programmeertafel DSO. In deze memo wordt een korte samenvatting gegeven van het advies van de Programmeertafel DSO alsmede een toelichting van de afdeling Economie op de mogelijke invulling van de kleinschalige bedrijfsruimte voor de Connexxion locatie.

2. Terugkoppeling Programmeertafel DSO

De opdracht voor de Connexxion locatie is om een optimale combinatie van bedrijfsruimte en woonruimte te realiseren. De Programmeertafel beschouwt de opdracht van het combineren van bedrijfsruimte en woonruimte als goed mogelijk op de Connexxion locatie. Er is bereidheid tot het verruimen van het type bedrijfsruimte in een gemengd economisch programma van goedkope, middeldure, dure bedrijfsruimte, en het vernieuwen van het economisch programma in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw.

Totaal programma	Circa 12.300 m ²
Bedrijfsruimte	Minimaal 2.000 – maximaal 3.000 m ² bedrijfsruimte, met nadere definiëring van het type bedrijvigheid en met economisch programma – een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw - als uitgangspunt van de studie.
Woonruimte	In de resterende ruimte woonruimte conform de Woonagenda, met nadere definiëring van het type woningen, inclusief kwalitatieve aspecten van nieuw woonprogramma. Bij voorkeur geen hoogbouwtorens.

3. Toelichting afdeling Economie

Een goede referentie voor kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag is het inspiratieboek van het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte, zie bijlage 1. Met name Harbour Village en de Comphaan zijn goede voorbeelden. Daarnaast wordt er na de zomer een nieuw onderzoek uitgevoerd naar een planologische en inhoudelijke vertaalslag van het type vastgoed 'kleinschalige bedrijfshuisvesting' voor de visie Den Haag Zuidwest. Dit kan ook nog aanknopingspunten opleveren.

Belangrijkste kenmerken bedrijfsruimte

Type vastgoed: huur of koop

Het overgrote deel van het aanbod is huur. Van makelaars komt wel het signaal dat koop ook zeer goed in markt ligt. Daarnaast biedt het door een VVE meer controle op onderhoud en uitstraling.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/

Schakelbaarheid:

De type units waar behoefte aan is variëren tussen de 50 en 250m² (uitschieters naar 500m²), maar deze grootte is op voorhand niet altijd in te schatten. Op diverse plekken is gekozen voor een modulair/schakelbaar vloerplan zodat meerdere units gecombineerd kunnen worden.

Voorbeeld: Harbour Village Rijswijk



Voorbeeld: Layers Haarlem



Doelgroep:

Kansrijke sectoren zoals benoemd in het Actieprogramma zijn met name (ambachtelijke) maakindustrie: vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, kleine industrie, reparatie, etcetera. Concreter betekent dit regionaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector. Voorbeelden van bedrijven zijn o.a. I-did (opwaarderen oud textiel voor IKEA), Copiatek (refurbishment van elektronica), maar ook koffiebranders, drukkerijen etc.

Prijsniveau:

Tussen de 5.2.1 per m² per jaar. Dit is gebaseerd op laatst bekende gegevens van enigszins vergelijkbare typen bedrijfspanden in Den Haag Loosduinen en Zuidwest. Over de precieze prijsstelling voor koop beschikken we niet over voldoende gegevens.

Bijlagen:

1. Inspiratieboek Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 14:13
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Ha 5.1.2,e

Volgens mij een helder verhaal (incl jouw opmerkingen).

Maar 1 toevoeging aan het eind.

5.2.1

Volgens mij is het nu nog niet echt scherp geformuleerd.

Groet,

5.1.2,e

4.1.4

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 10:34
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Ha 5.1.2,e

Bijgaand de memo voor de Connexxionlocatie. Ik heb een aantal kleine aanpassingen gemaakt. Hij gaat door naar DT volgende week. Ik weet niet of jij er nog opmerkingen bij hebt?

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 12:43
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>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Dag allen,

Zoals al even met 5.1.2,e en 5.1.2,e besproken zie bijgevoegd de memo voor de staven van Balster en Bruines inzake de Connexxion locatie. Ter informatie, dit betreft een memo geschreven vanuit de afdeling Portefeuille projecten met daarin een advies hoe verder te gaan met de Connexxion locatie. Portefeuille Projecten zal deze memo en het advies dan ook inbrengen en verantwoorden in de staven van beide Wethouders.

Willen jullie eventuele input voor deze memo uiterlijk morgen einde dag met mij delen? Voor alle duidelijkheid, opmerkingen over de strekking van het voorstel (bijvoorbeeld geen economisch programma) worden door mij in principe niet meegenomen. Uiteraard sta ik open voor opmerkingen die de strekking van deze memo en het voorstel ten goede komen of verduidelijken.

Deze memo wordt na een check door 5.1.2,e hopelijk komende donderdag ingediend voor behandeling in het DT op woensdag 13 oktober. Vervolgens wordt de memo op 20 oktober aangeboden voor behandeling in de staven van Balster en Bruines op 25 oktober.

Ik verneem graag jullie reactie en ik ben bereikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: zondag 10 oktober 2021 13:28
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Re: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Ha 5.1,2,e

Paar dingen:

De keuze is in afwijking van ons economisch beleid (behoud bestemming bedrijven), en vanuit economie gezien is het geen goede keuze, maar de afweging is voor de directie.

Voorstel is in afwijking van het DT besluit (nl. Geen bedrijfsruimte). Of het nog via het DT moet is aan 5.1,2,e en

5.1,2,e

5.2.1



Groet,

5.1,2,e

4.1.4

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: Friday, October 8, 2021 2:33:04 PM
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Wat vind jij?

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Datum: 08-10-21 14:30 (GMT+01:00)
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
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>
Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Hoi 5.1,2,e

Volgens 5.1.2,e kan dit stuk zo door na de staven en hoeft dit niet eerst nog langs DT. Ik kan niet voldoende inschatten of eerder gemaakte opmerkingen van 5.1.2,e en 5.1.2,e over kleinschalige bedrijfsruimte die uit het DT zijn gekomen voldoende verwerkt zijn. Daarom 5.1.2,e en 5.1.2,e ook in de cc gezet. Ik heb de eerder gemaakte opmerkingen als bijlagen erbij gehangen.

Groet 5.1.2,e

Eerder is dit stuk in het DT geweest (op 9 juni) en in het verslag is het volgende opgenomen:

3.b Connexxion Locatie

Het DT spreekt met elkaar uit dat de realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte een belangrijk doel is. Dit wordt met ontwikkelaar besproken. Bij voorkeur wordt dit in een apart gebouw gerealiseerd, en dus niet in de plint gerealiseerd, omdat de praktijk leert dat hier al snel andere bedrijvigheid zich zal gaan vestigen. De gemeente stelt voor nu geen eis omtrent het aparte gebouw, maar kan dit mogelijk in de toekomst wel doen als de ontwikkeling zich niet de juiste kant op beweegt.

Het is aan de ontwikkelaar om de gemeente te overtuigen hoe zij kleinschalige bedrijfsruimte gaan realiseren.

Aangaande het voorstel:

Akkoord met beslispunten a, c en d.

Betreffende beslispunt b. geldt de lijn zoals hierboven omschreven.

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

Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 12:18

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Volgens mij is directie hiermee al akkoord (zie mailwisseling) heb nog wel gevraagd om een opleggertje.

Groet

5.1.2,e

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

Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 11:57

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

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>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Hoi 5.1.2,e

Dat is goed nieuws!

5.1.2,e zie bijgevoegd de aangepaste memo + bijlagen voor de staven van de Wethouders Balster en Bruines komende maandag. Laten jullie weten of jullie nog iets nodig hebben?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e

Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 10:03

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

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>

Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Ha 5.1,2,e

Nog 1 kleine aanvulling. Graag bij 6 e aanvullen dat de Economie en Projecten daarover samen het gesprek zijn gestart.

Omdat ik op de inhoudelijke lijn al akkoord heb 5.1,2,e en 5.1,2,e heb ik gisteren met 5.1,2,e afgesproken dat het niet langs DT hoeft. 5.1,2,e heeft Martijn zelfs al mondeling geïnformeerd. Notitie kan dus direct geagendeerd worden voor de staf van Bruines van komende week. Ik heb met 5.1,2,e afgesproken dat ik daarbij aanschuif. Ik zit dan in München maar kan vanuit daar wel inbellen, afhankelijk van mijn agenda. @ 5.1,2,e graag inplannen indien mogelijk.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Directeur Projecten
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 14:38

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

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Hoi 5.1,2,e

Dank voor jouw reactie en zie bijgevoegd een aangepaste versie van de memo. Kun jij laten weten of jij akkoord bent? Want dan stuur ik de stukken vandaag nog naar 5.1,2,e voor behandeling in het DT op woensdag 13 oktober.

Dubbel check: behandeling in het DT is akkoord? Of moet het naar DT Plus?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 10:11

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

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Beste 5.1,2,e

Helder maar wel erg uitgebreid verhaal met bovendien nog een lading aan bijlagen. Kan het wat compacter en dus wat meer op hoofdlijnen? Het is immers een notitie voor wethouders. Ik zie bijvoorbeeld niet in waarom de hele geschiedenis zo in detail geschetst moet worden. En als dat toch moet dan is dat misschien meer iets voor een bijlage.

Inhoudelijk heb ik nog 1 punt: graag duidelijker maken dat de extra 10% middelduur een onderhandelingsresultaat is.

Tot slot ook nog een stijlpuntje: onder punt 7 spreek je over 'kom IK met een voorstel', graag wijzigen in iets van 'wordt u geadviseerd'.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Directeur Projecten
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Gemeente Den Haag

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

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 18:49

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Hoi 5.1.2,e

Zie bijgevoegd de aangepaste memo voor de Connexxion locatie welke ik graag komende donderdag wil indienen voor behandeling in het DT op woensdag 13 oktober. Wil jij mogelijke opmerkingen uiterlijk donderdagochtend met mij delen?

5.2.1

Ik ben bereikbaar voor eventuele vragen. Fijne avond.

Met vriendelijke groet,

4.1.4

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e@denhaag.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 18:34

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>

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] z@denhaag.nl>; [5.1,2,e] <[5.1,2,e] o@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Dag allen,

Dank voor jullie reacties, zie bijgevoegd de gewijzigde memo, zowel een schone versie als een versie met de wijzigingen. Deze versie gaat zometeen naar [5.1,2,e] voor een laatste check, en vervolgens donderdag richting het DT voor behandeling op woensdag 13 oktober.

[5.1,2,e] ik heb punt 7.4 uit de vorige versie nu verwerkt in punt 7.3. [5.2,1]

[5.2,1]

Fijne avond allen!

Met vriendelijke groet,

[5.1,2,e]

[4.1,4]

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: [5.1,2,e]
Mail: [5.1,2,e] @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 11 oktober 2021 09:33
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Memo Connexxion locatie voor de staven van Balster en Bruines

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Datum: 11-10-21 09:14 (GMT+01:00)
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>, 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
<5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: Memo Connexxion locatie voor de staven van Balster en Bruines

Beste collega's,

Vanmorgen is afgesproken, op verzoek van 5.1,2,e dat de memo Connexxion locatie nog niet wordt besproken in de staven van Balster en Bruines.
5.1,2,e wil dit eerst bespreken in het DT-DSO van woensdag a.s. Het agendapunt komt daarmee te vervallen.

5.1,2,e en 5.1,2,e worden dus ook niet ingebeld via teams.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Directiesecretaris Portefeuille EM&R
Bureau DT

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
www.denhaag.nl

Op woensdagen heb ik verlof i.k.v. generatiepact

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 15 november 2021 13:41
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ik heb verder geen opmerkingen meer bij de PO. De provincie heeft in dit traject geen rol.

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e> @denhaag.nl>
Verzonden: maandag 15 november 2021 13:38
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e> @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e> @denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha beiden,

Ik kreeg net een belletje van 5.1,2,e dat hij graag uiterlijk vandaag wat hoort. Ik had nog niets doorgegeven omdat 5.1,2,e nog niet gereageerd had. @5.1,2,e had jij nog opmerkingen?
@5.1,2,e wil je dat ik het standpunt ook doorgeef aan de projectleider?

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e> @denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 10:02
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e> t@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e> @denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hi,

Wat mij betreft 2 opmerkingen:

1 Het lijkt mij goed om carlissa bij dit project te betrekken ipv
5.1,2,e 5.1,2,e ia vanaf 16/1 weer aan het werk.

4.1.4

4.1.4

5.2.1

@5.1,2,e jij nog opmerkingen? Rol provioncie?

Lijkt me goed om dit in het MT af te tikken

Groet,

5.1,2,e

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

Verzonden: dinsdag 9 november 2021 09:34

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha 5.1.2,e en 5.1.2,e

En belangrijke PO en PUK lijkt me. Kunnen jullie deze bekijken en hierop reageren?

Groet,

5.1.2,e

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

Verzonden: maandag 8 november 2021 17:34

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>; 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 @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e

<5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag allen,

Zie bijgevoegd de concept projectopdracht en PUK-brief voor de Connexxion locatie. Ook de memo die onlangs in de staven van Wethouders Balster en Bruines is behandeld en goedgekeurd heb ik bijgevoegd, deze memo wordt als bijlage 1 bij de projectopdracht gevoegd.

Graag ontvang ik jullie reactie op beide stukken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 22 november 2021 13:35
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Supermarktvergunning Connexxion

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Hoi 5.1.2,e

Helemaal goed, ik pak het op met V&T. We verschillen dan nog wel van mening over de start van het PUK-traject. Hoe wil jij daarmee omgaan? Kun jij 5.1.2,e bijvoorbeeld jouw mening/zorg meegeven voor het DT Plus op 30 november?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 22 november 2021 12:55
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Supermarktvergunning Connexxion

Ha 5.1.2,e

Ik kan niet aanwezig zijn, ben woensdag vrij.
Maar volgens mij hebben we het er uitgebid over gehad en gemaïld.

5.2.1

Daar hoeft ik niet persé bij te zijn.

Maar mocht je nog specifieke vragen hebben kan je mij altijd even bellen.

Groet,

5.1.2,e

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>

Verzonden: maandag 22 november 2021 11:10

Aan: 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e

Onderwerp: Supermarktvergunning Connexxion

Tijd: vrijdag 26 november 2021 13:00-13:45 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Dag allen,

Hierbij plan ik een afspraak om gezamenlijk kort stil te staan bij de verleende supermarktvergunning voor de Connexxion locatie. 5.2.1

5.1,2,e ik kan niet goed in jouw agenda kijken dus ik plan dit in op goed geluk dat jij aan kan schuiven.

Groet 5.1,2,e

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen op uw computer of via de mobiele app

Klik hier om deel te nemen aan de vergadering

Meer informatie | Opties voor vergadering

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 10:41
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: DT: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha 5.1,2,e

Als het goed is komt de Projectopdracht en PUK-brief voor de Connexion-locatie volgende week in het DT.

5.2.1

Hopelijk wordt de PO hierop nog aangepast voor het DT, anders zou het DT dit wellicht kunnen laten toevoegen.

Verder heb ik geen opmerkingen op de PO.

Groet,

5.1,2,e

4.1.4

Van: 5.1,2,e

Verzonden: vrijdag 26 november 2021 10:29

Aan: 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@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha 5.1,2,e

5.2.1

@ 5.1,2,e Neem jij dit op in de projectopdracht, dan ben ik akkoord?

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:38

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

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Iets te snel op de send knop gedrukt. 5.1.2,e ook jurist bij V&T is aangehaakt bij dit proces en betrokken bij deze reactie.

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:36

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hoi 5.1.2,e

Ik heb jouw vraag voorgelegd aan onze jurist. Hieronder zijn reactie.

5.2.1

Genoeg voor jou?

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 14:38

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hallo 5.1.2,e

5.2.1

In ieder geval is op basis van de mail van 5.1.2,e duidelijk dat de grondeigenaar (inmiddels) andere plannen heeft en niet (meer) van zins is om de grond te verhuren of te verkopen aan de vergunninghouder. Daarover moet de grondeigenaar duidelijkheid verschaffen aan ons. Als daaruit blijkt dat vergunninghouder niet redelijkerwijs over de grond kan gaan beschikken (dat regelt zijn vergunning namelijk niet voor hem, maar slechts een overeenkomst met de grondeigenaar) is er geen enkele reden om niet verder te gaan met de projectopdracht en PUK.

Maar laten wij maandag of dinsdag hier even over van gedachten wisselen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Juridisch planologisch medewerker

5.1.2,e

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht

bezoekadres (op afspraak): 5.1.2,e 5.1.2,e Den Haag
Postadres: Postbus 12655 2500 DP Den Haag
www.denhaag.nl

Mijn vaste werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Verzonden vanuit Mail voor Windows

Van: 5.1.2,e

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 13:54

Aan: 5.1.2,e

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hoi 5.1.2,e

5.2.1 Ik wil dat je meedenkt over een reactie richting 5.1.2,e Kun je hier contact over met mij opnemen? Mss is het handigst om begin volgende week een half uur in te plannen via Teams.

Groet, 5.1.2,e

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

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 13:31

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Beste 5.1.2,e

Zie onderstaande mail van 5.1.2,e (PL) met de vraag aan oa mij om akkoord te gaan met de Projectopdracht en PUK-brief.

Ik maak mij toch wat zorgen hierover en ben benieuwd hoe jullie vanuit V&T hier naar kijken.

Mijn zorgen gaan over het volgende:

Voor de locatie is een vergunning afgegeven voor 2 supermarkten. De vergunning is verleend aan een partij die geen grondeigenaar is.

Hier tegen is bezwaar gemaakt door oa de wijkvereniging en de Cie Loosduinen.

Bij mijn weten heeft de eigenaar van het perceel (BPD) geen bezwaar gemaakt tegen deze vergunning

5.2.1

5.2.1

Middels de Projectopdracht (bijlage) en na ondertekening van de PUK-brief (bijlage) starten we met een PUK dat gaat leiden een bestuurlijk besluit om mee te werken aan de herontwikkeling tot woningbouw.

5.2.1

n
n

Mijn tweede zorg is meer DSO algemeen.

We willen voortgang maken met de woningbouwproductie en zo snel mogelijk vergunning verlenen voor een woningbouwplan obv de PUK.

5.2.1

Kortom een lastige en ongewenste situatie. Hoe kijkt V&T hier tegen aan?

Ik ben benieuwd.

Groet,

5.1.2.e

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

Verzonden: donderdag 18 november 2021 13:41

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e>; 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>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>

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>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e

<5.1.2.e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag allen,

Zie bijgevoegd de aangepaste projectopdracht en PUK-brief welke ik morgen ga afronden en zal indienen voor behandeling in het DT DSO op 30 november. Graag uiterlijk morgen om 12.00 uur jullie check en akkoord op de aangebracht wijzigingen.

1. 5.1.2.e hoeveel uren moet ik opnemen voor Grondzaken met de aangepaste scope?
2. 5.1.2.e graag jouw check samen met 5.1.2.e op de aangepaste tekst rondom de supermarktvergunning.
3. 5.1.2.e graag nog jouw input vanuit S&P.

Indien jullie vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2.e
Mail: 5.1.2.e @denhaag.nl

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 15 november 2021 16:21

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>; 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 @denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @denhaag.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag,

Van een aantal van jullie heb ik een reactie ontvangen op de bijgevoegde projectopdracht. Vandaar hierbij mijn verzoek aan de degenen die nog niet gereageerd hebben om jullie reactie uiterlijk morgen met mij te delen zodat ik de projectopdracht kan afronden en naar het DT (Plus) kan sturen.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2.e
Mail: 5.1.2.e @denhaag.nl

Van: 5.1.2.e

Verzonden: maandag 8 november 2021 17:34

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 >; 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 @denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @denhaag.nl>; 5.1.2.e
<5.1.2.e @denhaag.nl>

Onderwerp: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag allen,

Zie bijgevoegd de concept projectopdracht en PUK-brief voor de Connexxion locatie. Ook de memo die onlangs in de staven van Wethouders Balster en Bruines is behandeld en goedgekeurd heb ik bijgevoegd, deze memo wordt als bijlage 1 bij de projectopdracht gevoegd.

Graag ontvang ik jullie reactie op beide stukken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 6 december 2021 14:59
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Fwd: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha 5.1,2,e

5.2.1

Mijn advies is om dit dus te laten toevoegen aan de projectopdracht, temeer omdat in de PO staat dat BPD nog niet heeft gereageerd .

Groet,

5.1,2,e

4.1.4

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Sent: Friday, November 26, 2021 10:40:34 AM
To: 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@denhaag.nl>
Subject: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hoi 5.1,2,e

Wij vragen BPD twee brieven te ondertekenen. Een 5.2.1

5.2.1

Deze brieven moeten dan uiteraard nog wel ondertekend worden door BPD.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e@denhaag.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 26 november 2021 10:29
Aan: 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> @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Ha 5.1,2,e

Dank voor het heldere verhaal.

5.2.1

5.2.1 De laatste gemeente de vergoeding inbrengen En vervolgens starten met het PUK-traject.

Als ik het goed begrijp is dit een vrij simpel briefje van BPD aan de gemeente, waarna we verder kunnen met deze ontwikkeling.

@ 5.1,2,e Neem jij dit op in de projectopdracht, dan ben ik akkoord?

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:38

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

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

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Iets te snel op de send knop gedrukt. 5.1,2,e ook jurist bij V&T is aangehaakt bij dit proces en betrokken bij deze reactie.

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e

Verzonden: donderdag 25 november 2021 10:36

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

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

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hoi 5.1,2,e

Ik heb jouw vraag voorgelegd aan onze jurist. Hieronder zijn reactie. 5.2.1

5.2.1

Genoeg voor jou?

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 14:38

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e> @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hallo 5.1,2,e

5.2.1

In ieder geval is op basis van de mail van 5.1.2,e duidelijk dat de grondeigenaar (inmiddels) andere plannen heeft en niet (meer) van zins is om de grond te verhuren of te verkopen aan de vergunninghouder. Daarover moet de grondeigenaar duidelijkheid verschaffen aan ons. Als daaruit blijkt dat vergunninghouder niet redelijkerwijs over de grond kan gaan beschikken (dat regelt zijn vergunning namelijk niet voor hem, maar slechts een overeenkomst met de grondeigenaar) is er geen enkele reden om niet verder te gaan met de projectopdracht en PUK.

Maar laten wij maandag of dinsdag hier even over van gedachten wisselen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Juridisch planologisch medewerker

5.1.2,e

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Vergunningen & Toezicht

bezoekadres (op afspraak): 5.1.2,e 5.1.2,e Den Haag
Postadres: Postbus 12655 2500 DP Den Haag
www.denhaag.nl

Mijn vaste werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.

Verzonden vanuit Mail voor Windows

Van: 5.1.2,e

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 13:54

Aan: 5.1,2,e

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Hoi 5.1,2,e

5.2.1 wil dat je meedenkt over een reactie richting 5.1,2,e Kun je hier contact over met mij opnemen? Mss is het handigst om begin volgende week een half uur in te plannen via Teams.

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 19 november 2021 13:31

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e>

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

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Beste 5.1,2,e

Zie onderstaande mail van 5.1,2,e (PL) met de vraag aan oa mij om akkoord te gaan met de Projectopdracht en PUK-brief.

Ik maak mij toch wat zorgen hierover en ben benieuwd hoe jullie vanuit V&T hier naar kijken.

Mijn zorgen gaan over het volgende:

Voor de locatie is een vergunning afgegeven voor 2 supermarkten. De vergunning is verleend aan een partij die geen grondeigenaar is.

Hiertegen is bezwaar gemaakt door oa de wijkvereniging en de Cie Loosduinen.

Bij mijn weten heeft de eigenaar van het perceel (BPD) geen bezwaar gemaakt tegen deze 5.2.1

5.2.1

Middels de Projectopdracht (bijlage) en na ondertekening van de PUK-brief (bijlage) starten we met een PUK dat gaat leiden een bestuurlijk besluit om mee te werken aan de herontwikkeling tot woningbouw.

5.2.1

Zien jullie het meegemaakt?

Mijn tweede zorg is meer DSO algemeen.

We willen voortgang maken met de woningbouwproductie en zo snel mogelijk vergunning verlenen voor een woningbouwplan obv de PUK.

5.2.1

Kortom een lastige en ongewenste situatie. Hoe kijkt V&T hiertegen aan?

Ik ben benieuwd.

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @den Haag.nl>

Verzonden: donderdag 18 november 2021 13:41

Aan: 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>; 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>

CC: 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>; 5.1.2,e

<5.1.2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag allen,

Zie bijgevoegd de aangepaste projectopdracht en PUK-brief welke ik morgen ga afronden en zal indienen voor behandeling in het DT DSO op 30 november. Graag uiterlijk morgen om 12.00 uur jullie check en akkoord op de aangebracht wijzigingen.

1. 5.1.2,e hoeveel uren moet ik opnemen voor Grondzaken met de aangepaste scope?
2. 5.1.2,e graag jouw check samen met 5.1.2,e op de aangepaste tekst rondom de supermarktvergunning.
3. 5.1.2,e graag nog jouw input vanuit S&P.

Indien jullie vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @den Haag.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: maandag 15 november 2021 16:21

Aan: 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>; 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>

CC: 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>

Onderwerp: FW: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag,

Van een aantal van jullie heb ik een reactie ontvangen op de bijgevoegde projectopdracht. Vandaar hierbij mijn verzoek aan de degenen die nog niet gereageerd hebben om jullie reactie uiterlijk morgen met mij te delen zodat ik de projectopdracht kan afronden en naar het DT (Plus) kan sturen.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: maandag 8 november 2021 17:34

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 s@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 @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e

<5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Projectopdracht + concept PUK-brief Connexxion locatie

Goedemiddag allen,

Zie bijgevoegd de concept projectopdracht en PUK-brief voor de Connexxion locatie. Ook de memo die onlangs in de staven van 5.1.2,e en Bruines is behandeld en goedgekeurd heb ik bijgevoegd, deze memo wordt als bijlage 1 bij de projectopdracht gevoegd.

Graag ontvang ik jullie reactie op beide stukken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 8 december 2021 09:29
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Projectopdracht Connexxion locatie voor DT Plus 7 december en DT 8 december
Bijlagen: BIJLAGE 1 - 211007 Memo staf Wethouder Bruines - Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 2 - 211126 Concept Aanbiedingsbrief PUK Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 3 - 211126 Concept brief Voorwaarden start PUK-traject Connexxio....pdf; 211124 Projectopdracht Connexxion Intern geleideformulier DT.PDF; 211124 Projectopdracht Connexxion.pdf

Hoi 5.1.2,e

Ter info de projectopdracht voor de herontwikkeling van de connexion locatie.
 Deze wordt vandaag in het DT besproken en ik verwacht dat deze akkoord is.

Groet,

5.1.2,e

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

Verzonden: dinsdag 7 december 2021 09:34

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>; 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@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>; 5.1.2,e

<5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: Projectopdracht Connexxion locatie voor DT Plus 7 december en DT 8 december

Goedemorgen allen,

Ik realiseer mij ineens dat jullie nog niet de finale versie van de Projectopdracht voor de Connexxion locatie hebben ontvangen. Daarom bijgevoegd alsnog, hierin zijn jullie opmerkingen verwerkt. Bijgevoegd vinden jullie ook de PUK-brief en een separate brief met voorwaarden voor BPD.

Deze stukken worden zometeen in het DT Plus behandeld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655

5.1.2.e Den Haag
Tel: 5.1.2.e
Mail: 5.1.2.e @den Haag.nl

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 31 januari 2022 18:04
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Brief 5.1,2,e Ruimte inzake Connexxion

Ha 5.1,2,e

Paar dingen.

4.1.4

Volgens mij hoeft je niet te reageren op een brief die al door Nonmes is getekend en verzonden. Of gaat het over de conceptbrief aan de Cie.

Die kon ik niet bekijken, maar het lijkt er op dat die voorbarig is. Vooralsnog dus niet akkoord

Kan je mij die even sturen voordat je er op reageert richting 5.1,2,e ?

5.2.1

En dan starten we het PUK traject. Wellicht goed om even na te vragen of dit al is geregeld.

Ook S&P en grondzaken heeft aangegeven dat zij met capaciteitsproblemen kampen. Dus goed om even de planning te bespreken met de 5.1,2,e Ik kan mij voorstellen dat het nog even duurt voor dat er feitelijk wordt gestart.

En ja het programma zoals in de project opdracht verwoord is het uitgangspunt.

Groet,

5.1,2,e

4.1.4

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 31 januari 2022 12:35

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

Onderwerp: FW: Brief 5.1,2,e Ruimte inzake Connexxion

Ha beiden,

Ik ben nu op dit project gezet, maar ik heb eigenlijk geen idee of dit nu volgens afspraak is 5.2.1

5.2.1 Maar is focus op wonen hier inderdaad nu de afspraak?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Beleidsmedewerker Retail, afdeling Economie
Spui A07 flex

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Spui 70

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag
www.denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 24 januari 2022 13:29
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Brief 5.1.2,e Ruimte inzake Connexxion

Hoi 5.1.2,e

Heb jij nog opmerkingen op de brief uit onderstaande mail? En kun jij mij bellen wanneer je in de gelegenheid bent? Ik maak graag even telefonisch kennis, maar ik krijg jou niet te pakken.

Dank en groet,

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e@denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 21 januari 2022 09:07
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>
Onderwerp: Brief Commissie Ruimte inzake Connexxion

Dag allen,

Zoals jullie weten is eind vorig jaar de projectopdracht goedgekeurd voor de start van het PUK-traject voor de Connexxion locatie, goed nieuws dus. De projectopdracht vinden jullie hier ([projectopdracht](#)). Gisteren is deze PUK-brief () met aanvullende voorwaarden naar BPD verzonden. Zodra BPD deze brief heeft ondertekend en aan de voorwaarden heeft voldaan kunnen wij starten met het PUK-traject.

Wethouder Balster heeft mij in de tussentijd verzocht een brief op te stellen die hij naar de Commissie Ruimte wil sturen om daar het goede nieuws te melden dat wij voor de Connexxion locatie gaan starten met een PUK-traject gericht op woningbouw. Zie via deze link de concept brief ([concept brief](#)).

Deze brief aan de Commissie kan pas verzonden zodra BPD de PUK-Brief heeft ondertekend en aan de opgelegde voorwaarden heeft voldaan. Desalniettemin wil ik de brief aan de Commissie alvast klaar hebben staan zodat deze snel in IRIS gezet kan worden t.z.t.. Ook wil 5.1.2,e (BA) de brief graag z.s.m. in concept ontvangen om input te kunnen geven.

Daarom is mijn verzoek aan jullie om de concept brief aan de Commissie te checken. Daarbij is tegelijkertijd mijn verzoek om alleen echt noodzakelijke wijzigingen of suggesties aan te brengen. Lukt het jullie om dit voor maandag 13.00 uur te doen? Dan kan ik maandagmiddag het concept met 5.1.2,e delen namelijk.

Alvast dank en ik ben uiteraard bereikbaar voor toelichting of vragen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 14 maart 2022 17:02
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Re: Connexxionlocatie

Sprak 5.1,2,e nog even.

Gemeente doet nu even niks.

Wel nog een keer een afspraak met v&t om af te stemmen hoe om te gaan met bestaande supermarkt vergunning irt tot een beginseluitspraak.

Ben wel benieuwd hoe we moeten adviseren op een beginstelaanvraag.

In principe doen we dat op basis van bestaand beleid. En die geeft maar weinig ruimte voor transformatie. Maar dat zien we tzt wel....

Outlook voor Android downloaden

From: 5.1,2,e
Sent: Thursday, March 10, 2022 1:36:54 PM
To: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Subject: RE: Connexxionlocatie

Ben benieuwd,,,, 😊

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 10 maart 2022 12:10
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxionlocatie

Ha 5.1,2,e

Ter info, ik hoorde van 5.1,2,e dat BPD afziet van een PUK-traject voor de Connexxion-locatie en zelf een beginselplan maakt. Ze gaan ook in overleg met bewoners. Op zich aparte stap maar scheelt voor ons (5.1,2,e) weer een project.

Groet,

5.1,2,e

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 9 juli 2019 10:44
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Re: 1e.2 - Projectopdracht Herontwikkeling Connexxion locatie 02072019.pdf

Moet je dan even met 5.1.2,e opnemen. Hij is vrij stellig.

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 9 jul. 2019 om 10:40 heeft 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl> het volgende geschreven:
>

5.2 5.1.2,e

> -----
> ir. 5.1.2,e
> Gemeente den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling Postbus 12655
> 2500 DP Den Haag
> T: 5.1.2,e
> M: 5.1.2,e
> email: 5.1.2,e@denhaag.nl
>

> 5.1.2,e
> Van: 5.1.2,e
> Verzonden: dinsdag 9 juli 2019 9:58
> Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
> CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
> Onderwerp: Re: 1e.2 - Projectopdracht Herontwikkeling Connexxion
> locatie 02072019.pdf
>

5.2.1

5.1.2,e

> Gr 5.1.2,e

> Verstuurd vanaf mijn iPad

>> Op 9 jul. 2019 om 08:18 heeft 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl> het volgende geschreven:

>> Hoi 5.1.2,e

>> Projectopdracht is akkoord mits...

>> Locatie betreft 1,2 ha met de functie bedrijfsterrein.

>> Het planinitiatief van BPD is in strijd met de bedrijfshuisvestingsstrategie die volgende week in het college ligt.

>> Locatie wordt in de komende programeertafel (16/7) besproken.

>> Dus voordat er, samen met de initiatiefnemer, een PUK wordt opgesteld dienen de ruimtelijk-economische uitgangspunten bestuurlijk (dus ook door Richard) worden vastgesteld.

>> Groet,

>> 5.1.2,e

>> ir. 5.1.2,e

>> Gemeente den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling Postbus 12655

>> 2500 DP Den Haag
>> T: 5.1,2,e
>> M: 5.1,2,e
>> email: 5.1,2,e @den Haag.nl
>>
5.1,2,e
>> Van: 5.1,2,e
>> Verzonden: maandag 8 juli 2019 21:24
>> Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>; 5.1,2,e
5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>
>> Onderwerp: 1e.2 - Projectopdracht Herontwikkeling Connexxion locatie
>> 02072019.pdf
>>
>> Heren,
>>
>> Zijn jullie akkoord? Staat morgen op de agenda van het DT DSO plus
>>
>> Gr 5.1,2,e
>>



Den Haag

Haags Duurzaamheidsteam

VERSLAG vastgesteld

Datum: 8 december 2021

Projectopdracht: PUK Connexxion

Locatie: via Teams

Aanwezig

HDT-leden:

5.1.2.e (DSO/GZ, inhoudelijk voorzitter), 5.1.2.e (DSO/Projecten, secretaris), 5.1.2.e
5.1.2.e (DSB/Beleid/Programmamanager Duurzaamheid, technisch voorzitter), 5.1.2.e
(DSO/Projecten/Duurzame Mobiliteit), 5.1.2.e (DSO/Energietransitie), 5.1.2.e
(DSB/Beleid/Circulair Bouwen), 5.1.2.e (GGD Haaglanden/leefomgeving), 5.1.2.e
(DSO/V&T/Bouwecologie), 5.1.2.e (DSO/S&P/Duurzame Leefomgeving).

Project: 5.1.2.e (DSO/Projecten, projectleider).

Projectopdracht PUK Connexxion

Programma

Voor de capaciteit van de locatie kan een bandbreedte van 100 – 150 woningen worden aangehouden, dit is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige inpasbaarheid en woningdifferentiatie. Er wordt gestuurd op kwalitatieve inpasbaarheid van het programma t.o.v. de bestaande woningen rondom het plangebied. Hierbij worden de aangrenzende buurtbewoners en Wijkberaad Houtwijk actief betrokken. Er wordt onderzocht of grondgebonden betaalbare koopwoningen ingepast kunnen worden.

Ook wordt onderzocht welke kleinschalige voorzieningen op buurtniveau en economisch/commercieel programma hier opgenomen kan worden. Denk hierbij ook aan woonwerkwoningen.

Er komt een startnotitie voor BPD met daarin alle basisdocumenten waarop ze hun plan moeten ontwikkelen.

5.1.2.e

De PO is eind 7 december in het DT Plus behandeld. Onder het kopje 'Beschrijving aanpak m.b.t. de Nota Duurzaamheid' is daarom opgenomen dat het HDT om advies is gevraagd over de 5 duurzaamheidsthema's en dat het HDT-advies onderdeel wordt van de startnotitie voor BPD.



Vraagstelling aan het Haags Duurzaamheidsteam

- Wat wordt er gemist/wat ontbreekt er in de PO?
- Welke suggesties/verbeteringen zijn er t.a.v. de inhoud van de PO?
- Kunnen de HDT-experts een bijdrage leveren, in het proces of op en ander wijze, en zo ja welke concrete suggesties zijn er?
- Er komt een startnotitie voor BPD waarin alle beleidsambities worden opgenomen. Op basis hiervan zullen ze met een ruimtelijk voorstel komen. Welke ambities willen we o.g.v. duurzaamheid meegeven?

Meegestuurde documenten

- PO PUK Connexion
- Memo staf wethouder Bruines

Advies Haags Duurzaamheidsteam

Algemeen

- 1) Betrek een adviseur integrale duurzaamheid bij het project: 5.1.2.e (DSO/S&P/Duurzame Leefomgeving), E: 5.1.2.e @denhaag.nl, T: 5.1.2.e 75.
- 2) Bij de 5 doelstellingen in het PO wordt niet gesproken over duurzaamheid. Dit integraal onderdeel maken van de 5 geschetste doelstellingen, of duurzaamheid als 6e doelstelling opnemen. Duurzaamheid & milieu en groen zijn wel genoemd bij de maatschappelijke effecten. Maar als het bij de doelstellingen ontbreekt, is het niet duidelijk hoe dit dan een plek krijgt in het plan.
- 3) Pas ontwerpprincipes toe zoals BPD ook bij Proeftuin Erasmusveld heeft gedaan:

Ontwerpprincipes voor Proeftuin Erasmusveld

1. Wij zijn innovatief
2. We ontwikkelen natuurlijk en landschappelijk
3. Water is een dragend element
4. We dragen bij aan een circulaire stad
5. Hier woon je gezonder
6. Onze mobiliteit is duurzaam
7. Samen delen als leidend principe
8. We koesteren diversiteit
9. We maken ruimte voor ontmoetingen

Thema Energie

- 1) Streef ernaar om tenminste te voldoen aan de BENG-normen, maar waar mogelijk aan scherpere normen. Voornamelijk BENG 2 en 3. Dit is mogelijk onder gelijkheid en vrijwilligheid. We kunnen met een ontwikkelaar in overleg om gebouwen op te leveren die aan strengere eisen voldoen dan de BENG-normen voorschrijven. Hiervoor is dossieropbouw noodzakelijk. 5.1.2,e (DSO/Grondzaken) is hiervoor het aanspreekpunt, E: 5.1.2,e @denhaag.nl, T: 5.1.2,e 5.1.2,e Het zou een interessante casus zijn als de nieuwbouw mee kan helpen de directe omgeving te verduurzamen door ook energie te leveren aan de omliggende gebouwen.
- 2) Er ligt geen bodemenergieplan. Bodemenergie kan toegepast worden, de drukte in de ondergrond is wel groot, maar de verwachte nieuwbouwontwikkeling in dit gebied is relatief laag. Combinatie met koelen is hier een kans.
- 3) De locatie is ver genoeg gelegen van de zee/beschermde gebied zodat er geen rekening gehouden hoeft te worden met Natura 2000-gebieden en bijbehorende eisen.
- 4) De nieuwbouw aansluiten op het (verwachte) warmtenet is (sterk) af te raden i.v.m. de gebouwtypologie in de buurt. De gebouwtypologie heeft een hoog midden temp warmtenet nodig, terwijl nieuwbouw goed op lage temperatuur verwarmd kan worden
- 5) Een integrale afweging van energie, klimaatadaptatie en gezondheid kan binnen deze nieuwbouwontwikkeling gemaakt worden indien er een grote betrokkenheid is en de juiste kaders vooraf worden meegegeven.

Thema Leefomgeving, klimaat, water en groen

- 1) In de achtergronddocumentatie wordt met geen woord gesproken over groen c.q. natuurinclusiviteit. Welke ambities kunnen er met BPD worden overeengekomen? BPD heeft voor Erasmusveld ingezet op een duurzame/natuurinclusieve leefomgeving. Hier lagen overigens zware eisen aan ten grondslag vanuit de gemeente en was de stadsecoloog nauw betrokken.
- 2) De Nota Stadsnatuur (RIS 305824) geeft inzicht in kansen en uitgangspunten voor groen- en natuurinclusief ontwikkelen (in relatie tot ecologische functionaliteit) evenals het puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (RIS301953/309253).
- 3) Door stevig in te zetten op vergroening op maaiveld- en dakniveau, kan het gebied een schakel ('steppingstone') vormen tussen het groen van 't Kleine Hout en het groen van Parnassia.
- 4) Bij herontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de randvoorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming (onderzoek beschermde soorten).
- 5) Rond de huidige bedrijfshal van ATS Auto (die buiten het plangebied valt) is sprake van wateroverlast bij een bui van 70mm (zie onderstaande afbeelding, links). Hittestress is voor de gehele locatie een aandachtspunt (zie onderstaande afbeelding, rechts). Gezien de versteniging van het plangebied is het aan te raden in te zetten op groen, klimaatbestendig en natuurinclusief bouwen. Hiervoor dienen in de PUK opgenomen te worden: de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) en het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen (zie punt 2).
- 6) Voor deze locatie geldt een groennorm van 8 m² per woning, zie ook (Nota) referentienormen maatschappelijke voorzieningen (RIS 307513).



Thema Mobiliteit

- 1) In de openbare buitenruimte moet lopen en fietsen centraal staan. Er moeten dan goede loop- en fietsroutes worden aangelegd en meer fietsopslagruimte in de binnen- en buitenruimte worden gerealiseerd.
- 2) Tevens kan worden ingezet op deelmobiliteit. Denk hierbij aan elektrische scooters en/of auto's die bewoners van de locatie kunnen gebruiken.
- 3) Tip: zorg ervoor dat er duidelijk herkenbare stallingsplaatsen voor de elektrische deelmobiliteit is, zodat de buitenruimte niet verrommelt.
- 4) Als er vanuit het project elektrische deelauto's worden geplaatst, kan er tot 10% van de parkeernorm afgeweken worden.

Thema Gezondheid

- 1) Controleer of de bodem niet vervuild is en zorg evt. voor sanering. Zorg voor goede bodemkwaliteit zodat in de toekomst evt. een moestuin kan worden gerealiseerd.
- 2) Zorg voor voldoende speelgelegenheden voor kinderen in de buurt.
- 3) Let op geluidsproductie van installaties die overlast kunnen veroorzaken, zoals bijv. (lucht)warmtepompen.

Thema Grondstoffen en circulaire economie

- 1) Bij de herinrichting zullen (bouw)materialen vrijkomen. Advies is om na te gaan of deze geschikt zijn voor hergebruik (kunnen ook elders worden toegepast).
- 2) Advies is om bij de bouw gebruik te maken van duurzame materialen (lees: materialen die lang meegaan of van biobased oorsprong zijn). Zorg er daarbij voor dat deze materialen demontabel worden aangebracht (denk hierbij aan: "niet lijmen maar schroeven"). Ook kunnen geschikte secundaire bouwmaterialen van elders uit de stad of regio worden gebruikt, deze kunnen bijvoorbeeld op enkele digitale bouwmarktplaatsen worden gevonden (o.a.: [Insert](https://www.avanliempd.nl/circulair-slopen), of <https://www.avanliempd.nl/circulair-slopen>)

Tot slot

- 1) Het HDT wil BPD uitnodigen om op de Connexionlocatie een co2-neutrale ontwikkeling te realiseren.
- 2) Prioriteiten van het HDT: vergroenen en verkoelen. Aansluiten bij de bestaande groene structuur en compenseer het nabij liggend hitte eiland.
- 3) In de vervolgfase wordt het project nogmaals geagendeerd. Dan wordt ook door de projectleider toegelicht hoe de adviezen zijn verwerkt.



Den Haag

Prioriteitenmix Duurzaamheid

Ambitieniveau's & eisen, subthema's, ontwikkel- en voorbeelden maatregelen



ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

Duurzaamheid Den Haag

Samen werken we aan een duurzame stad



ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

VRAAGBEPERKING

DUURZAME BRONNEN

NETWERKEN

ENERGIENEUTRAAL

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Terugdringen van energiegebruik door middel van grootschalige aanpak van gebieden, zowel voor bestaande- als nieuwbouw

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Terugdringen van energiegebruik door warmte- en koudevraag te beperken specifiek gericht op 1 of meerdere wijken of gericht op 1 of meerdere gebiedsontwikkelingen

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Terugdringen van energiegebruik door warmte- en koudevraag te beperken. Kan op gebouwniveau als op gebiedsniveau



ENERGIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

VRAAGBEPERKING

DUURZAME BRONNEN

NETWERKEN

ENERGIENEUTRAAL

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Duurzame bronnen in combinatie met vraagbeperking maximaliseren voor grootschalig gebruik op meerdere gebieden (opgesplitst in meerdere technieken). Het doel is hernieuwbare energie op te wekken op eigen grond, de gebouwen voorzien van laag temperatuur warmte

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Duurzame bronnen uitbreiden op wijk- en gebiedsniveau. Afhankelijk van de beschikbare bronnen en mate van vraagbeperking van gebouwen voor dat gebied of die wijk. Bronnen worden steeds meer decentraler gestuurd

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Het aansturen en in kaart brengen van reeds aanwezige duurzame bronnen / technieken. Kan op gebouwniveau als op gebiedsniveau. Momenteel worden duurzame bronnen meer op gebouw- en wijkniveau gerealiseerd. Den Haag heeft momenteel de volgende mogelijkheden (in ontwikkeling):

- aquathermie (bron voor LT) • geothermie (bron voor HT / MT) • zonne-energie op grote schaal • individuele oplossingen (WKO/warmtepomp etc) (geschikt voor LT) • restwarmte uit vries-/koelhuizen, energiecentrales en datacenters • in de stad is weinig plaats voor windenergie op grote schaal.

Wat is waar? nakijken in het stedelijk energieplan



ENERGIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

VRAAGBEPERKING

DUURZAME BRONNEN

NETWERKEN

ENERGIENEUTRAAL

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Het opwekken van energie is op meerdere wijk- of gebiedsniveau's in balans. Koppeling tussen gebieden is mogelijk. Duurzame bronnen maximaal benutten en verdelen

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Het opwekken van energie is op wijk- of gebiedsniveau in balans. Bestaande duurzame bronnen optimaal benutten

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Het opwekken van energie is op gebouwniveau in balans. Klaar om ook gekoppeld te worden aan een duurzaam netwerk



ENERGIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

VRAAGBEPERKING

DUURZAME BRONNEN

NETWERKEN

ENERGIENEUTRAAL

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Stadsniveau: 'volledige acceptatie' van de energietransitie.

Maatschappelijke, economische en technologische factoren dienen op elkaar afgestemd te zijn om het proces naar energieneutraal te versnellen

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Wijk-/Gebiedsniveau: energieneutraal is standaard norm, meer draagvlak, acceptatie, pro-actief

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Gebouw-/Gebruikerniveau: Bewustwording van de energietransitie. Sturen, informeren, ondersteunen, acceptatie en herkenning



ENERGIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

LOKALE MILIEU EFFECTEN

ACTIEF EN RUIMTE EFFICIËNT

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Emissieloos vervoer in de hele stad, zowel personenvervoer als goederenvervoer. Bouwverkeer wordt beperkt en verduurzaamd. Meer laadmogelijkheden op eigen terrein.

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Emissiearm vervoer in de hele stad, zowel personenvervoer als goederenvervoer. Inzetten op een aanzienlijke toename van emissieloos vervoer. Bouwverkeer wordt beperkt en verduurzaamd. Meer laadmogelijkheden op eigen terrein.

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Voornamelijk inzetten op het stimuleren van schone mobiliteit bij nieuwbouwonwikkelingen. Aanbieden van voldoende laadinfrastructuur en het stimuleren / faciliteren van emissieloos vervoer.

MOBILITEIT

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

LOKALE MILIEU EFFECTEN

ACTIEF EN RUIMTE EFFICIËNT

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Bebouwing concentreert en oriënteert zich rond OV. Deelmobiliteit en mobiliteitshubs worden gekoppeld aan de bouwvergunning. Lagere parkeernormen en een verbod op parkeervergunningen in de openbare ruimte.

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Inzetten op bundeling van vervoer en ontlasting van de openbare ruimte. Er worden lagere parkeernormen gehanteerd en deelmobiliteitsaanbod is toegespitst op de mobiliteitsbehoefte van het gebied.

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

We prioriteren op lopen, fietsen, OV en deelmobiliteit (in deze volgorde) en creëren aantrekkelijke fiets- en looproutes, en mobiliteitshubs met toegang tot OV en deelmobiliteit. Geldende parkeernormen met adequate voorzieningen voor lopen en fietsen.



MOBILITEIT

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

AFVAL VERWERKING
EN INZAMELING

DUURZAME
BOUWPROCESSEN

CIRCULAIR ONTWERP
EN FINANCIERING

CIRCULAIR
MATERIAALGEBRUIK

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Voldoende ruimte reserveren voor buwhubs en afvalverwerking bij de bron. Circulaire economie stimuleren.

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Ruimte reserveren voor afvalverwerking bij de bron voor bepaalde afvalstromen

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Inpandig inzamelen en scheiden van afval



GRONDSTOFFEN

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

AFVAL VERWERKING
EN INZAMELING

DUURZAME
BOUWPROCESSEN

CIRCULAIR ONTWERP
EN FINANCIERING

CIRCULAIR
MATERIAALGEBRUIK

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Zowel de werktuigen als de bouwlogistiek zijn zo efficiënt mogelijk en waar mogelijk zero emissie

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Transport van personen en lichtere voertuigen emissievrij en 50% emissie reductie bij gebruik bouwmaterieel

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Minimum-normen voor bouwverkeer bij eigen opdrachten en duurzame stroomvoorziening bij bouwplaatsen



GRONDSTOFFEN

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

AFVAL VERWERKING
EN INZAMELING

DUURZAME
BOUWPROCESSEN

CIRCULAIR ONTWERP
EN FINANCIERING

CIRCULAIR
MATERIAALGEBRUIK

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Circulaire ontwerpprincipes worden standaard toegepast bij alle bouwwerken en Opdrachtgevers houden standaard rekening met de restwaarde van (bouw)werken

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Circulaire ontwerpprincipes worden in gedeeltes van het gebouw toegepast

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Financiële waardebehoud van gebouw en gebied



GRONDSTOFFEN

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

AFVAL VERWERKING
EN INZAMELING

DUURZAME
BOUWPROCESSEN

CIRCULAIR ONTWERP
EN FINANCIERING

CIRCULAIR
MATERIAALGEBRUIK

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

- Bij herontwikkeling van gebieden wordt minimaal 80% van de materialen hergebruikt op gebiedsniveau
- Waar nieuwe grondstoffen nodig zijn, zijn deze hernieuwbare biobased-materialen

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

- Bij herontwikkeling van gebieden wordt een minimaal 50% van de materialen hergebruikt op gebiedsniveau
- Waar nieuwe grondstoffen nodig zijn, wordt maximaal ingezet op hernieuwbare biobased-materialen

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:



GRONDSTOFFEN

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

EXTREME NEERSLAG /
HEMELWATER

HITTESTRESS

DROOGTE

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

In verband met weersextremen bereiden we ons voor op extreme neerslag. We stellen eisen en ambities op het gebied van hemelwater afvoer (vasthouden, bergen, afvoeren) en de inrichting van de openbare ruimte om extreme neerslag op te vangen (groen tenzij).

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Waterrobuust ontwerpen is de norm op gebouw en gebiedsniveau

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Als ambitie streven we ernaar dat in 2050 in Den Haag bij een korte hevige bui van 70mm in 1 uur (eens in 100 jaar in 2050 volgens huidig klimaatscenario KNMI/STOWA):

- Er geen schade vanuit de openbare ruimte aan gebouwen ontstaat
- Vitale infrastructuur en nutsvoorzieningen blijven functioneren
- Routes en locaties blijven voor hulpdiensten beschikbaar



KLIMAATADAPTATIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

EXTREME NEERSLAG /
HEMELWATER

HITTESTRESS

DROOGTE

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

In 2030 is Den Haag bestand tegen hittestress in de stad omdat er meer kroonoppervlak is, meer groen is (door ontharding), meer waterberging. Jongeren en ouderen kunnen verkoeling vinden op loopafstand van hun woning en ook het binnenklimaat van woningen voldoet.

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

De nieuwe ontwikkeling draagt niet bij aan extra hitte in de stad en vermindert hittestress door gebouw- en omgevingsmaatregelen

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Als ambitie streven we ernaar dat Den Haag in 2050 beter bestand is tegen hitte en dat: 1) de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind via voorlichting en meer koele plekken, 2) de openbare ruimte en gebouwen worden hittebestendiger, in samenhang, groener en met een mix van schaduw en zon ontworpen, zodat een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ontstaat, 3) vitale infrastructuur en hulpvoorzieningen blijven functioneren



KLIMAATADAPTATIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

EXTREME NEERSLAG /
HEMELWATER

HITTESTRESS

DROOGTE

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

De ambitie is dat Den Haag versneld maatregelen treft om overlast van droogte te voorkomen door:

- Maximale sponswerking in de stad via oplossingen in groen en bodembuffers en door wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem
- Droogte leidt niet tot onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur, groen en ecologische waarden

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Droogte voorkomen door zuiniger met water om te gaan. Lokale toepassingen ontwikkelen voor hergebruik en verminderen drinkwaterconsumptie.

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

De ambitie is in Den Haag dat droogte in 2050:

- Wordt beperkt door maximale sponswerking in de stad via oplossingen in groen en bodembuffers en door wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem
- Niet leidt tot onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur, groen en ecologische waarden

In het plangebied is de ambitie om 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag te infiltreren en/of te hergebruiken



KLIMAATADAPTATIE

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

STEDELIJK GROEN EN
STADSBOMEN

STADSNATUUR EN
NATUURINCLUSIEF BOUWEN

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

De zeven Haagse Stadsiconen zijn gerealiseerd net zoals andere missende schakels in de stedelijke groen-blaue hoofdstructuur

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Den Haag wil een aantrekkelijke stad blijven; daarvoor is het groen een belangrijke kwaliteit. Onze ambitie is om het Haagse groen kwalitatief verder te ontwikkelen, met ruimte voor verandering en initiatief van derden, zodat groen toekomstbestendig wordt bij gebiedsontwikkeling

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Verdichting gaat samen met vergroening. Daarom creëren we een aantrekkelijke robuuste groenblauwe buitenruimte die bestand is tegen klimaatverandering, zoals hittestress, droogte en overvloedige regenval. We werken aan een gezond stadsecosysteem met de aanwezigheid van een uitgebreid netwerk van parken, bossen, groene gebouwen, tuinen, lanen en groengebieden die onderling met elkaar verbonden zijn.

De ambities zijn:

- 5% meer kroonoppervlak in 2030
- In stand houden en doorontwikkelen gezond stadsecosysteem

GROEN



ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

STEDELIJK GROEN EN
STADSBOMEN

STADSNATUUR EN
NATUURINCLUSIEF BOUWEN

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

Natuurinclusief bouwen is de norm, zowel voor gebouwen als buitenruimteprojecten

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

Naast grondgebonden groen zal ook aandacht besteed worden aan gebouwgebonden groen. Met name in de intensiveringsgebieden zal groen in, op en aan gebouwen een belangrijk middel zijn om bij te dragen aan de verschillende functies van groen in de stad, zoals de ontwikkeling van natuurwaarden, het dienen van klimaatdoelen en het bieden van plekken voor rust en ontspanning

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

Gebouwen ontwikkelen we natuurinclusief en we versterken ecologische verbindingzones op stedelijke en regionale schaal. Want behalve een leefgebied voor mensen, is de stad ook het leefgebied van dieren, insecten en planten.

De ambitie: werken aan een vitale stadsnatuur



GROEN

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

LUCHTKWALITEIT
EN GELUID

GROENE EN TOEGANKELIJKE
(ONTMOETINGS)PLEKKEN

RUIMTE VOOR SPORT,
SPEL EN BEWEGEN

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:
In de hele stad zijn in 2030 de lucht- en geluids-
kwaliteit bovengemiddeld

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:
In de hele stad zijn in 2050 in de hele stad de
lucht- en geluidskwaliteit bovengemiddeld

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:
Den Haag voldoet aan gestelde nationale en
internationale normen



GEZONDHEID

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

LUCHTKWALITEIT
EN GELUID

GROENE EN TOEGANKELIJKE
(ONTMOETINGS)PLEKKEN

RUIMTE VOOR SPORT,
SPEL EN BEWEGEN

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

In 2030 heeft iedereen in de stad (ook personen met een functiebeperking) toegang tot sport-, speel-, ontspanning-, ontmoeting-, en beweegmogelijkheden in een groene en klimaatbestendige leefomgeving die gezondheid bevordert

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

In 2050 heeft iedereen in de stad (ook personen met een functiebeperking) toegang tot sport-, speel-, ontspanning-, ontmoeting-, en beweegmogelijkheden in een groene en klimaatbestendige leefomgeving die gezondheid bevordert

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

De openbare ruimte is zo ingericht dat het uitnodigt tot beweging en ontmoeting en is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking



GEZONDHEID

ENERGIE

MOBILITEIT

GRONDSTOFFEN

KLIMAATADAPTATIE

GROEN

GEZONDHEID

SUBTHEMA'S:

LUCHTKWALITEIT
EN GELUID

GROENE EN TOEGANKELIJKE
(ONTMOETINGS)PLEKKEN

RUIMTE VOOR SPORT,
SPEL EN BEWEGEN

NIVEAU 3

Ontwikkelbeeld:

In 2030 heeft iedereen in de stad (ook personen met een functiebeperking) toegang tot sport-, speel-, ontspanning-, ontmoeting-, en beweegmogelijkheden in een groene en klimaatbestendige leefomgeving die gezondheid bevordert

NIVEAU 2

Ontwikkelbeeld:

In 2050 heeft iedereen in de stad (ook personen met een functiebeperking) toegang tot sport-, speel-, ontspanning-, ontmoeting-, en beweegmogelijkheden in een groene en klimaatbestendige leefomgeving die gezondheid bevordert

NIVEAU 1

Ontwikkelbeeld:

De openbare ruimte is zo ingericht dat het uitnodigt tot beweging en ontmoeting en is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking



GEZONDHEID

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 14:13
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
 5.1,2,e ; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: HDT 8-12-2021 PUK Connexxion verslag concept 2

Beste HDT leden, 5.1,2,e

Via onderstaande link is het aangepaste concept verslagen (versie 2) in te zien en te bewerken.

 [PO PUK Connexxion Verslag HDT 8-12-2021 concept 2.docx](#)

De geel gemarkeerde tekst is toegevoegd (n.a.v. de bespreking).

Als jullie op de gele tekst wijzigingen hebben, dan deze zelf verwerken in de stukken voor dinsdag 14 dec.

 5.1,2,e hierbij ook de matrix.

 [210781 DSO Prioriteitenmix interactief v2.pdf](#)

Als disclaimer bij het gebruik hiervan; We hebben als gemeente niet volledig of gedetailleerd beleid voor alle aspecten van duurzaamheid. Dat betekent niet dat een ontwikkelaar bepaalde aspecten naast zich neer kan leggen in de uitwerking van de PUK. We willen ontwikkelaars uitdagen om alle thema's mee te nemen en zelfs een stapje verder te gaan op een aantal hiervan. Deze matrix is bedoeld om dat gesprek op gang te krijgen en bij hen de vraag neer te leggen 'wat is voor deze locatie het maximaal haalbare duurzaamheidsbeeld'. Vervolgens kunnen we het gesprek hierover voeren (in een volgende HDT behandeling) en toewerken naar de vastlegging hiervan (samen met 5.1,2,e). Het HDT heeft al aangegeven in het verslag waar hun hoofddoelstelling ligt.

Zie ook bijgevoegd het dossieropbouw doc. Dit is voor intern gebruik.

 [Checklist duurzaamheid.pdf](#)

Voor verdere toelichting kan je mij uiteraard benaderen!

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Kwartiermaker Duurzaamheid

Werkdagen: woensdag - vrijdag

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projecten

Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

 5.1,2,e

 5.1,2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1,2,e@denhaag.nl)



Den Haag



Indieningsformulier: Herontwikkeling locatie Connexxion

Inleiding

In Loosduinen bestaat voor de Connexxion locatie de mogelijkheid het terrein te revitaliseren en binnenstedelijk een nieuw vitaal gemixte woon- en werkmilieu te ontwikkelen. Deze mogelijkheid van herontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Agenda Ruimte voor de Stad. Ook de door de Commissie Loosduinen opgestelde Visie Loosduinse Vaart laat op deze locatie mogelijkheden met woningbouw zien. Voor de Connexxion locatie (12.000 m²) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. De locatie wordt in het eerste kwartaal 2018 door Connexxion verlaten. De locatie is recent door CBRE in de markt gezet, zonder dat daarbij een ontwikkelperspectief door de gemeente is vastgesteld. Schouten Bouw heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkeling met een programma wonen en werken. De locatie (stalling/reparatie van bussen en taxi's) wordt nu gekenmerkt door een zeer ruimte extensief gebruik met locatiespecifiek een laag werkgelegenheids effect. De locatie biedt, ook vanuit het perspectief Agenda Ruimte voor de Stad, de mogelijkheid om een nieuw gemixed stedelijk programma te ontwikkelen, waarbij wonen (gemixed programma met koop, middeldure huur en sociaal) en economische functies/bedrijfsruimten op een moderne manier in de stad ingepast kunnen worden.

Gegevens initiatief

Locatie (adres) : Houtwijklaan
Voorziene functie(s) : Gemengd: wonen (sociaal, middelduur en koop)/bedrijven
Voorzien programma : 48 eengezinswoningen, 68 appartementen (sociaal 30% en middeldure huur), 16 bedrijfsunits en 179 parkeerplaatsen
Datum behandeling HIT : 20 december 2017
Bestuurlijk draagvlak? : SWDC positief, SEZH onbekend
Medewerking omgeving waarschijnlijk? : Ja, locatie is als te herontwikkelen locatie opgenomen in Visie
Visie : Loosduinse Vaart opgesteld door Commissie Loosduinen

Gegevens initiatiefnemer

Initiatiefnemer : Schouten Bouw, Leidschendam
Contactpersoon : 5.1.2.e 5.1.2.e

Gegevens locatie

Stadsdeel : Loosduinen
Oppervlakte locatie :
Eigendomssituatie grond : Eigen grond
Huidige functie : Stallingsplaats taxi's en bussen
Bestemmingsplan : Houtwijk
Huidige bestemming : Enkelbestemming Bedrijf 2
Ander van toepassing zijnd
Beleid : Nee
Beschermd monument en/of beschermd stadsgezicht : Nee

Gegevens betrokkenen DSO

Accounthouder : 5.1.2.e Afdeling: PmDH
Overige betrokkenen :

Toelichting

Een voorstel voor herontwikkeling van de locatie is eerder aan het HIT voorgelegd. Daarbij is destijds aangegeven dat volledige herontwikkeling van de locatie (geheel wonen i.p.v. bedrijvigheid) ongewenst was. Uit het HIT advies:

"Het opheffen van de bedrijfsbestemming is gezien de behoefte aan bedrijvenlocaties (volgens het laatste onderzoek tussen de 20 en 40 hectare) en het Actieprogramma Bedrijfsruimte van de afdeling Economie niet gewenst. Aan de andere kant is er behoefte aan binnenstedelijke woningbouwlocaties en leent deze locatie zich goed voor een gemengd woningbouwprogramma dat een aanvulling kan zijn op de bestaande voorraad van Houtwijk. Daarnaast zou enige vergroening van de locatie ook gewenst zijn. Deze concurrerende ruimteclaims zijn niet allemaal waar te maken en kunnen ook de verkeerde verwachtingen scheppen. Daarom stelt het HIT voor om een notitie op te stellen aan het DT van DSO (door Economie, S&P en PmDH) waarin deze problematiek wordt aangekaart".

Het nu voorliggende initiatiefvoorstel speelt in op het "enerzijds/anderzijds"-HIT advies door zowel wonen, bedrijven en een speelvoorziening op te nemen. Vanuit de Commissie Loosduinen is de locatie ook ingebracht als mogelijk her te ontwikkelen locatie voor wonen. Intensivering van de stad nabij belangrijke lijnen van het openbaar vervoer en nabij het bestaande winkelcentrum Loosduinse Hoofdplein draagt bij aan verdere optimalisering van het gebruik van de bestaande voorzieningen in dit stadsdeel. Vanuit de initiatiefnemer wordt ingezet om met een mix van jonge bedrijven/ startups/ binnenstedelijk ambachtelijke bedrijven een nieuw bedrijfsprofiel voor de locatie te bewerkstelligen. Bijvoorbeeld: ict/ administratiekantoor/webshop/ goudsmid/ meubelreparaties/fietsreparaties/ evt. paramedische bedrijven. Verwachte bijdrage aan werkgelegenheid door nieuwe bedrijfsunits: ca 3 arbeidsplaatsen per bedrijfsunit (totaal ca 50 fte's).

NB:

Motivatie van Connexxion voor verhuizing:

Voor de huisvesting van de activiteiten van Connexxion taxi Services is de locatie nu veel te groot en daarnaast ook qua exploitatie te duur. Voor taxi volstaat een goede opkomstvoorziening en kantoorvoorziening op een veilig terrein waar de voertuigen buiten kunnen staan. Connexxion is al op zoek naar alternatieve locaties binnen Den Haag om de wagens gespreid te stallen. Deze spreiding van de wagens over de stad in bijvoorbeeld 2 stallingen komt de exploitatie van Connexxion ten goede.

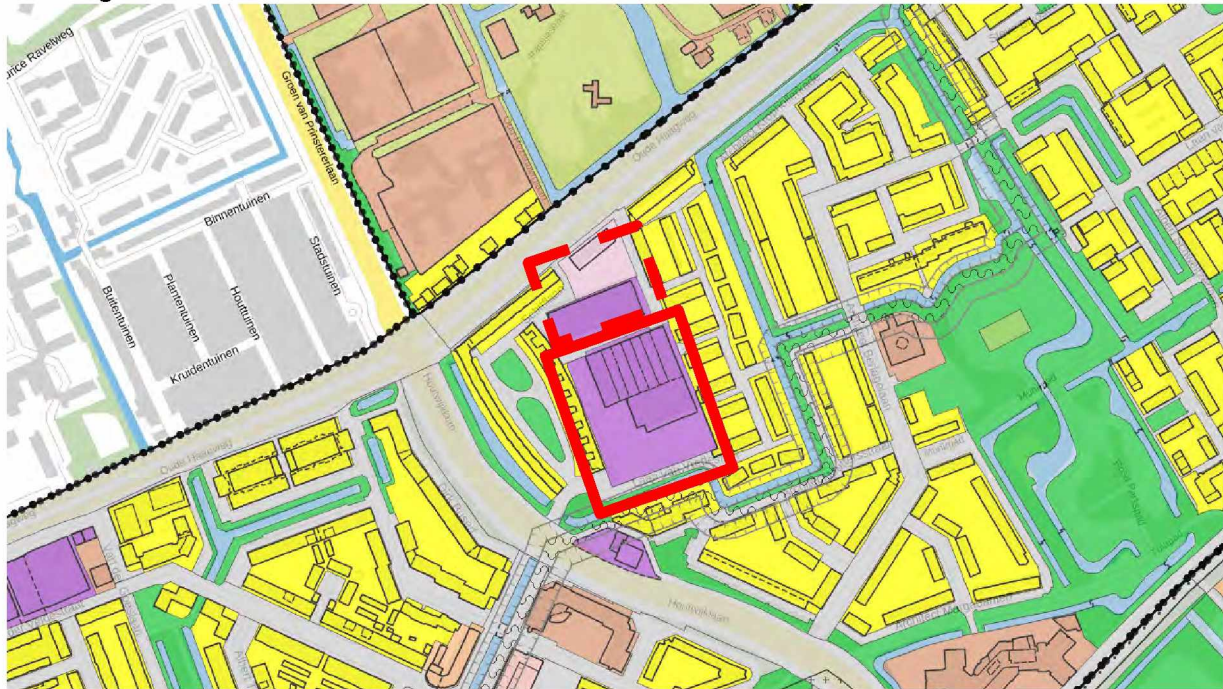
Concrete vragen aan / gevraagde uitspraken van het HIT

1. Wat vindt het HIT van de voorgestelde herontwikkeling naar wonen en bedrijvigheid?
2. Indien positief, welk proces wordt voorgesteld?

Huidige situatie:



Planologische situatie:





Verslag 134^e bijeenkomst HIT

Datum: 20 december 2017

Aanwezig: 5.1.2,e (Verkeer), 5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (ODH), 5.1.2,e (Economie), 5.1.2,e (JZ), 5.1.2,e (voorzitter), 5.1.2,e van der Velden (S&P, secretaris), 5.1.2,e (MZ), 5.1.2,e (DPZ), 5.1.2,e (Wonen), 5.1.2,e (V&T), 5.1.2,e (PmDH), 5.1.2,e (DSB).

1. Opening en mededelingen

2. Verslag 6 december 2017

Geen opmerkingen.

3. Initiatieven voorgelegd ter beoordeling

Houtwijklaan - Laan van Vredestein (3e behandeling),

accounthouder 5.1.2,e (PmDH)

In Loosduinen bestaat voor de Connexion locatie de mogelijkheid het terrein te revitaliseren en binnenstedelijk een nieuw vitaal gemixte woon- en werkmilieu te ontwikkelen. Deze mogelijkheid van herontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Agenda Ruimte voor de Stad. Ook de door de Commissie Loosduinen opgestelde Visie Loosduinse Vaart laat op deze locatie mogelijkheden met woningbouw zien.

Voor de Connexion locatie (12.000 m²) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. De locatie wordt in het eerste kwartaal 2018 door Connexion verlaten. De locatie is recent door CBRE in de markt gezet, zonder dat daarbij een ontwikkelperspectief door de gemeente is vastgesteld. Schouten Bouw heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkeling met een programma wonen en werken.

De locatie (stalling/reparatie van bussen en taxi's) wordt nu gekenmerkt door een zeer ruimte extensief gebruik met locatiespecifiek een laag werkgelegenheids effect.

De locatie biedt, ook vanuit het perspectief Agenda Ruimte voor de Stad, de mogelijkheid om een nieuw gemixed stedelijk programma te ontwikkelen, waarbij wonen (gemixed programma met koop, middeldure huur en sociaal) en economische functies/bedrijfsruimten op een moderne manier in de stad ingepast kunnen worden.

Archeologie: Volgens het bestemmingsplan Houtwijk heeft het plangebied geen dubbelbestemming waarde-archeologie. Dat betekent dat de gemeente bij een toekomstige procedure omgevingsvergunning voor het plangebied Houtwijklaan - Laan van Vredestein geen archeologische voorwaarden zal stellen.

DPZ:

DSB: Voegt toe aan de ambitie tot verdichten.

Locatie Connexion ligt in een bestaande ORAC's wijk (wijk 86). Qua capaciteit (planvolume herkennen we niet in de stukken) is er geen rekening gehouden met deze ontwikkeling. Daar waar er sprake is van gestapelde bouw, zien wij graag dat tegemoetgekomen wordt aan het Huishoudelijk Afval Plan (HAP 2026-2020) met het bieden van in pandige huisvuilopslag per HAP-beleid, in het kader van de te voeren omgevingsplan procedure. Zodra er meer duidelijk is kijken we graag mee.

Ruimte maken voor groene structuur in de openbare ruimte, langs corridor
Gasloos ontwikkelen, aandacht voor bijv. mogelijkheden projectgebonden energie
opwekking of aansluiting warmtenet
Aandacht voor fietsparkeren

Econ: Akkoord. Goed dat mixed use wordt nagestreefd.

GGD: Geen opmerkingen.

GZ: privaat eigendom

JZ: Het deel van de bebouwing dat voorziet in het realiseren van 40 appartementen komt wel heel dicht in de buurt van de haaks daarop gelegen bestaande woningen. Een bezonningsonderzoek is in elk geval noodzakelijk. Indien planschade valt te verwachten zal een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer dienen te worden afgesloten. Om de herontwikkeling mogelijk te maken zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en zal wellicht een geluidsonderzoek dienen te worden uitgevoerd.

MZ: geen opmerkingen.

ODH: Bodem/Grondwater: Bodemonderzoek en bodemsanering noodzakelijk.

PMV/Grondwaterbeschermingsgebieden: nvt

Geluid: Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen. Akoestisch onderzoek en vaststelling hogere waarden noodzakelijk.

Externe veiligheid: Geen risicobronnen in de omgeving.

Milieubeheer: Rekening houden met mogelijke hinder van bestaande bedrijfspanden tegenover de nieuw te ontwikkelen appartementen.

In de plint van het appartementengebouw worden 16 bedrijfsunits gerealiseerd. In het programmaboekje worden een aantal bedrijven genoemd. Ten behoeve van een breed aanbod komen de bedrijfsunits in verschillende typen: één-laags of twee-laags met gehele of halve entresolvloer.

Er moet duidelijkheid worden verschaft met betrekking tot de maximaal toegestane milieucategorie. Dit is bepalend voor de aan deze bedrijfsunits te stellen eisen (afzuigkanaal naar dak appartementengebouw, geluidisolatie, verkeersbewegingen).

Luchtkwaliteit/NSL: NIBM

Natura 2000/Stikstofdepositie: De initiatiefnemer is verplicht om de stikstofeffecten van het project door te laten rekenen met het rekenmodel AERIUS.

De ODH gebruikt AERIUS bij het beoordelen van de aanvraag. Toegedeelde ontwikkelingsruimte wordt geregistreerd in AERIUS Register, zodat deze niet nog eens kan worden uitgegeven. Is de depositie als gevolg van dit initiatief lager dan de grenswaarde van 1 mol per hectare per jaar dan hoeft de initiatiefnemer geen vergunning aan te vragen.

Indien sprake is van significante effecten is een passende beoordeling noodzakelijk.

PE: Indien (gedeeltelijke) omzetting van bedrijfs- naar woonfunctie gewenst zal er een overeenkomst gesloten moeten worden waarin ook afspraken vastgelegd worden over kostenverhaal voor deze ontwikkeling op hoofdzakelijk private grond. Gezien de transformatie naar een meer fijnmazige structuur zal er sprake zijn van toevoeging van openbare ruimte en afhankelijk van de uitwerking ook van verkoop van openbare ruimte (akkoord DSB vereist). Initiatiefnemer zal in haar haalbaarheidsberekening moeten incalculeren dat alle benodigde investeringen binnen het plangebied, maar ook (bijvoorbeeld verkeerstechnische) aansluitkosten daarbuiten voor haar rekening komen. Grondzaken zal in dit proces een belangrijke rol spelen, Planeconomie zal adviseren met betrekking tot het kostenverhaal en beoordeling van grondexploitatie elementen. Qua processtap wordt geadviseerd om (naast een PUK, indien gewenst) vooraf helder afgebakende afspraken te maken over gemeentelijke inzet. Zo kan stap voor stap aan de haalbaarheid van het initiatief worden gewerkt zonder dat de gemeente met de rekening blijft zitten indien het initiatief geen doorgang zou vinden.

PmDH:

S&P: Niet akkoord:

De locatie ligt op een binnenterrein van een "stedelijk bouwblok" dat begrensd wordt door de Houtwijklaan, de Oude Haagweg en de singel. Dit blok is opgedeeld in een

bedrijfsterrein in het midden en twee woonstroken langs de flanken. Een invulling met volledig woningbouw is een optie maar speelt niet in op de economische potentie op deze locatie aan twee stedelijke hoofdwegen. Een transformatie van bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en werken heeft de voorkeur van S&P. Het aandeel bedrijvigheid in het plan is nog vrij bescheiden. Meer variatie in functiemenging is gewenst. De geïsoleerde ligging en het versnipperde karakter van de locatie worden in stand gehouden. Meer interne samenhang, continuïteit in de openbare ruimte, sociale veiligheid en verbindingen met de omgeving zijn noodzakelijk, waaronder een entree vanaf de Oude Haagweg. De 2 laagse blinde wand langs de locatie is mogelijk geschikter voor bedrijfsbebouwing dan voor achtertuinen. Aan de andere zijde dient aansluiting gezocht te worden met de strokenbouw, met onder andere een LV verbinding.

V&T: Dit wordt totaal nieuwbouw dus een uitgebreide procedure. Of dit een gewenste invulling is laat ik over aan de beleids afdelingen. Een doorkijk richting resterende industrie/kantoor bebouwing richting Oude Haagweg is wel zinnig. Wat is de gewenste totaal ontwikkeling en past dit hier dan in.

Verkeer: • Parkeren wordt in het openbaar gebied mogelijk gemaakt

- Het beoogde programma (wonen en werken) leidt tot een intensivering qua verkeersbewegingen ten opzichte van het huidige gebruik
 - Vraag is wat de verkeerseffecten zijn op oa kruispunt Houtwijklaan/Architect Berlagelaan en of er extra verkeer door de wijk te verwachten is (o.a. Laan van Mensenrechten).
 - Dus verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling vragen om nadere studie.
- Verkeer niet akkoord

Wonen: Akkoord met het voorstel om woningen te realiseren op deze locatie. De invulling is een mooi voorbeeld voor de nieuwe menging en verbinding van wonen en werken door het toevoegen van bedrijfsruimten die werkgelegenheid opleveren, waar ook de omliggende buurten van kunnen profiteren. Het voorgestelde woonprogramma past door de mix van sociaal, middeldure huur en koop goed bij de ambities van de Woonvisie waarin wordt ingezet op menging en past ook bij de uitgangspunten voor het bouwprogramma. Dit is een van de geschikte binnenstedelijke locaties waar nog grondgebonden woningen bestemd voor stedelijke gezinnen kunnen worden gerealiseerd. Wij hebben wel bedenkingen bij de muren om de locatie, dit werpt een barrière op naar de omliggende omgeving. Wij zouden liever zien dat de locatie beter verbonden wordt met de omgeving, daarom het advies om na te gaan of er iets meer openheid en verbinding kan worden opgenomen in de uitwerking van de plannen.

Advies HIT: In de staf van wethouder Wijsmuller is afgesproken om voor dit gebied een Planuitwerkingskader op te stellen. Het HIT zal daarom nu niet adviseren.

**Aan**

5.1,2,e

5.1,2,e

Datum

29 juni 2021

Onderwerp

Voorbereiding overleg BPD inzake Connexxion locatie d.d. 5 juli 2021

MEMO**Afzender**

5.1,2,e

Via

n.v.t.

Afdeling

Portefeuille Projecten

Doorkiesnummer

5.1,2,e

Auteur

5.1,2,e

1. Inleiding

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst Schouten Bouw en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken).

Deze memo dient ter voorbereiding op een overleg met BPD dat plaatsvindt op maandag 5 juli.

Deelnemers aan dit overleg zijn: 5.1,2,e en 5.1,2,e

2. DT Plus

Op 19 april en 8 juni jl. is in het DT Plus van de afdeling Directie Projecten de status van dit project besproken. De memo van het overleg d.d. 8 juni jl. is volledigheidshalve bij onderhavige memo gevoegd, de beslispunten a t/m d zijn hieronder weergegeven:

'Vandaar dat aan u geadviseerd en gevraagd wordt:

- a. *In te stemmen met het advies van de Programmeertafel DSO en voor de Connexxion locatie te kiezen voor een programma van 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte en voor het resterende deel van het plangebied woonruimteprogramma conform de Woonagenda 2020. Waarbij voor de bedrijfsruimte wordt uitgegaan van het volgende type bedrijfsruimte: kleinschalig, flexibel en schakelbaar voor m.n. lokaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector.*
- b. *Met dit programma eerst op korte termijn met BPD overeenstemming te bereiken en het projectteam aan te laten sturen op inpassing van de bedrijfsruimte aan de Noordzijde van het plangebied alwaar de aansluiting wordt gemaakt met het bestaande bedrijfsverzamelgebouw grenzend aan het plangebied. De Programmeertafel spreekt over het realiseren van de bedrijfsruimte in een 'zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw'. De afdelingen S&P en Economie ondersteunen dit en adviseren een dergelijke inpassing als voorwaardelijk te stellen aan BPD. De projectleider Directie Projecten en afdeling Wonen adviseren de keuze voor een 'zelfstandig gebouw' nu nog niet te maken, maar de inpassing over te laten aan het projectteam dat samen met BPD het PUK traject zal begeleiden. Aan het DT Plus wordt gevraagd hierin een keuze te maken alvorens het gesprek met BPD wordt aangegaan.*
- c. *Op basis van dit programma het gesprek aan te gaan met BPD waarbij de directeur van de Directie Projecten namens DT wordt afgevaardigd. Dit gesprek voor te bereiden met het*

4.1.4

projectteam van Directie Projecten, inclusief de vertegenwoordigers van de afdelingen Economie, Wonen en S&P. En op basis van dit gesprek een PUK-traject met BPD op te starten waarin als voorwaarde wordt gesteld dat BPD inzet om bedrijvigheid en woningen te realiseren^{5.2.1}

5.2.1

- d. Na overeenstemming met BPD de afspraken schriftelijk vast te leggen en het resultaat te communiceren in de staven van Wethouders Bruïnes en Balster. Vooruitlopend hierop beide wethouders in de staven op 21 juni 2021 alvast te informeren over de stand van zaken door deze memo plus bijlagen en het advies en gekozen strategie door het DT Plus alvast met hen te delen.'

Het DT Plus heeft in haar overleg van 8 juni jl. het volgende besloten:

'De beslispunten a, c en d zijn akkoord. Voor beslispunt b geldt onderstaande toelichting:

Het DT spreekt met elkaar uit dat de realisatie van kleinschalige bedrijfsruimte een belangrijk doel is. Dit wordt met ontwikkelaar besproken. Bij voorkeur wordt dit in een apart gebouw gerealiseerd, en dus niet in de plint gerealiseerd, omdat de praktijk leert dat hier al snel andere bedrijvigheid zich zal gaan vestigen. De gemeente stelt voor nu geen eis omtrent het aparte gebouw, maar kan dit mogelijk in de toekomst wel doen als de ontwikkeling zich niet de juiste kant op beweegt.

Het is aan de ontwikkelaar om de gemeente te overtuigen hoe zij kleinschalige bedrijfsruimte gaan realiseren.'

4.1.4

3. Kernpunten onderhandeling BPD

5.1.5

5.1.5



Bijlagen:

1. Memo aan DT Plus d.d. 3 juni 2021
2. Verslag Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021
3. Presentatie aan Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021



Aan
DT Directie Projecten
DT Plus

Datum
3 juni 2021

Onderwerp
Connexxion locatie

MEMO

Afzender

5.1.2,e

Via

DT Plus

Afdeling

Directie Projecten

Doorkiesnummer

5.1.2,e

Auteur

5.1.2,e

1. Inleiding

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst Schouten Bouw en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken).

Op 19 april jl. is in het DT Plus van de afdeling Directie Projecten een memo besproken met een inhoudelijke update over dit project. De betreffende memo is volledigheidshalve bij onderhavige memo gevoegd. In het overleg op 19 april is aan de DT Plus leden gevraagd een keuze te maken tussen de volgende twee scenario's:

1. *De gemeente houdt vast aan de kaders zoals vastgesteld door de programmeertafel (10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte). De gemeente verzoekt BPD zich uit te spreken tegen de aangevraagde supermarktvergunning en medewerking te verlenen om die vergunning tegen te houden of op een later moment in te trekken. Op dit moment heeft de locatie immers de enkelbestemming 'Bedrijf' en om woningbouw te realiseren is de medewerking van de gemeente benodigd. Indien de gemeente vasthoudt aan de 6.000 m² is het aannemelijk dat er geen overeenstemming wordt bereikt met BPD, dit is immers een breekpunt voor BPD. BPD zal het project dan hoogstwaarschijnlijk 'on hold' zetten of verkopen.* 5.1.5

5.1.5

2. *De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie. Daarbij nieuwe kaders op te stellen voor de programmering van de locatie en het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte te verlagen, alsmede te verduidelijken welk type bedrijvigheid zij wenst op deze locatie. Overeenstemming over de programmering op basis van wederkerigheid is daarbij voorwaardelijk. Voor het vervolgtraject wordt, nadat overeenstemming is bereikt over de programmering, een PUK-traject met BPD overeengekomen.* 5.1.5

5.1.5

Voor dit scenario geldt dat voorafgaand aan de verkennende gesprekken met BPD juridisch vastgesteld moet worden of de gemeente een PUK-traject met BPD kan opstarten terwijl er een aanvraag voor een supermarktvergunning nog loopt (of binnenkort wordt afgegeven).

De DT Plus leden hebben gekozen voor scenario 2 en aan het projectteam gevraagd om op basis van dit scenario 2 advies te vragen aan de Programmeertafel DSO over het te hanteren programma voor de Connexxion locatie.

Op 23 april jl. is de Connexxion locatie in de Programmeertafel DSO behandeld. Het advies van de Programmeertafel DSO is bij deze memo gevoegd als bijlage 2 en luidt in het kort als volgt:

'De Programmeertafel bevestigt dat de eerdere uitgangspunten van het programma - 6.000 m2 kleinschalige bedrijvigheid en 10.000 m2 wonen - niet haalbaar zijn. Het project van de Connexxion locatie bevindt zich nu in een escalerende fase. In de studie van BGSV is het woonprogramma als vertrekpunt genomen, maar niet het economisch programma als startpunt gekozen voor deze locatie met bedrijfsbestemming.

De opdracht voor dit project is om een optimale combinatie van bedrijfsruimte en woonruimte te realiseren op de Connexxion locatie. De Programmeertafel beschouwt de opdracht van het combineren van bedrijfsruimte en woonruimte als goed mogelijk op de Connexxion locatie. Er is bereidheid tot het verruimen van het type bedrijfsruimte in een gemengd economisch programma van goedkope, middeldure, dure bedrijfsruimte, en het vernieuwen van het economisch programma in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw.

Uitkomst van de Programmeertafel is om het advies vanuit de disciplines van stedenbouw & planologie te volgen en een haalbaar economisch programma van minimaal 2.000 tot maximaal 3.000 m2 en woonprogramma in de resterende ruimte uit te werken, met een nadere definiëring van het type bedrijvigheid en het type woonprogramma. Een reële verhouding tussen bedrijfsruimte en woonruimte is onderdeel van een extra studie door de gemeente. Daarbij dient het economisch programma als vertrekpunt (te interpreteren als: zonder economisch programma met passende bedrijfsruimte is hier geen ontwikkeling mogelijk). Vervolgstappen zijn in eerste instantie om zelf het wenselijke- en haalbare programma te bestuderen en vervolgens een PUK traject in te gaan met BPD.

Bijgewerkt beoogd programma:

<i>Totaal programma</i>	<i>Circa 12.300 m2</i>
<i>Bedrijfsruimte</i>	<i>Minimaal 2.000 – maximaal 3.000 m2 bedrijfsruimte, met nadere definiëring van het type bedrijvigheid en met economisch programma – een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw - als uitgangspunt van de studie.</i>
<i>Woonruimte</i>	<i>In de resterende ruimte woonruimte, met nadere definiëring van het type woningen, inclusief kwalitatieve aspecten van nieuw woonprogramma. Bij voorkeur geen hoogbouwtorens. Voor de woningbouw is een afweging vanuit Stedenbouw & Planologie een vereiste.'</i>

2. Overwegingen

Het project bevindt zich al geruime tijd in een impasse. Het doel van de gemeente is om (weer) controle te krijgen over het proces voor de herontwikkeling en het bijbehorende programma. Samenvattend zijn de situatie en de overwegingen voor de beoogde verdere uitwerking als volgt:

- a. De aanvraag omgevingsvergunning voor twee supermarkten is inmiddels ontvankelijk verklaard. Dit betekent dat de omgevingsvergunning binnen een aantal weken verleend gaat worden. Tevens heeft de vergunningaanvrager een dwangsomverzoek bij de gemeente ingediend, dit aangezien volgens haar de vergunning al verleend had moeten worden. Dit dwangsomverzoek is in behandeling bij de bezwaarcommissie.
- b. 5.1.5

5.1.5

- c. Er is binnen het projectteam overeenstemming over het feit dat het gezien de huidige impasse niet zinvol is een nieuwe overlegronde met BPD te plannen zonder een eerst duidelijke keuze te maken voor een aangepast programma voor de locatie.
- d. De Programmeertafel DSO heeft geadviseerd het aantal m² bedrijfsruimte te verlagen naar 2.000 – 3.000 m² bvo, alsmede om het type bedrijfsruimte te verbreden naar een combinatie van verschillende marktsegmenten bedrijfsruimte. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw aan de noordzijde van het gebied met een begane grond met een hogere verdiepingshoogte en op de 1^e verdieping meer kantoorachtige bedrijfsruimte. Van belang voor het gebouw is voornamelijk kleinschaligheid schakelbaarheid, flexibiliteit en een goede afwerking. Ook kan het in de markt zetten van het gebouw of de units als koop bijdragen aan de leefbaarheid en het woonmilieu. Sectoren die hier een plek in kunnen vinden zijn kleinschalig MKB in bijvoorbeeld de maakindustrie, reparatie- en installatiesector. De locatie is minder geschikt voor logistiek, opslag en handel.
- e. De Programmeertafel heeft eveneens geadviseerd *‘om zelf het wenselijke- en haalbare programma te bestuderen en vervolgens een PUK traject in te gaan met BPD’*. Vanuit het projectteam wordt echter geadviseerd om zo snel mogelijk met BPD in gesprek te gaan om overeenstemming te bereiken over het programma, daarna zal overeenstemming bereikt moeten worden hoe dit programma ingepast kan worden. Deze tweede stap wordt gezamenlijk doorlopen in een PUK traject.
- f. De Programmeertafel spreekt over het realiseren van de bedrijfsruimte in een *‘zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw’*. De afdelingen S&P en Economie ondersteunen dit en adviseren een dergelijke inpassing als voorwaardelijk te stellen aan BPD. De projectleider Directie Projecten en afdeling Wonen adviseren deze keuze nu nog niet te maken, maar de inpassing over te laten aan het projectteam dat samen met BPD het PUK traject zal begeleiden. Daarbij wordt door het projectteam aangestuurd op inpassing van de bedrijfsruimte aan de Noordzijde van het plangebied. Alwaar de aansluiting wordt gemaakt met het bestaande bedrijfsverzamelgebouw grenzend aan het plangebied.
- g. Een vervolgoverleg met BPD zal op directionniveau plaats moeten vinden. Het is in dit stadium niet raadzaam dit opnieuw alleen op projectteamniveau te laten plaatsvinden.
- h. Het vervolgoverleg wordt voorbereid door het projectteam van Directie Projecten inclusief de vakafdelingen Economie, Wonen en S&P. Overeenstemming over de programmering op basis van wederkerigheid is daarbij voorwaardelijk. Voor het vervolgtraject wordt, nadat overeenstemming is bereikt over de programmering, een PUK-traject met BPD overeengekomen. ^{5.2.1}

5.2.1

4.1.4

3. Voorstel

Vandaar dat aan u geadviseerd en gevraagd wordt:

- a. In te stemmen met het advies van de Programmeertafel DSO en voor de Connexxion locatie te kiezen voor een programma van 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte en voor het resterende deel van het plangebied woonruimteprogramma conform de Woonagenda 2020. Waarbij voor de bedrijfsruimte wordt uitgegaan van het volgende type bedrijfsruimte: kleinschalig, flexibel en schakelbaar voor m.n. lokaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector.
- b. Met dit programma eerst op korte termijn met BPD overeenstemming te bereiken en het projectteam aan te laten sturen op inpassing van de bedrijfsruimte aan de Noordzijde van het plangebied alwaar de aansluiting wordt gemaakt met het bestaande bedrijfsverzamelgebouw grenzend aan het plangebied. De Programmeertafel spreekt over het realiseren van de bedrijfsruimte in een *‘zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw’*. De afdelingen S&P en Economie ondersteunen dit en adviseren een dergelijke inpassing als voorwaardelijk te stellen aan BPD. De projectleider Directie Projecten en afdeling Wonen adviseren de keuze voor een *‘zelfstandig gebouw’* nu nog niet te maken, maar de inpassing over te laten aan het projectteam dat samen met BPD het PUK traject zal begeleiden. Aan het DT Plus wordt gevraagd hierin een keuze te maken alvorens het gesprek met BPD wordt aangegaan.

- c. Op basis van dit programma het gesprek aan te gaan met BPD waarbij de directeur van de Directie Projecten namens DT wordt afgevaardigd. Dit gesprek voor te bereiden met het projectteam van Directie Projecten, inclusief de vertegenwoordigers van de afdelingen Economie, Wonen en S&P. En op basis van dit gesprek een PUK-traject met BPD op te starten waarin als voorwaarde wordt gesteld dat BPD inzet om bedrijvigheid en woningen te realiseren ^{5.2.1}
- d. Na overeenstemming met BPD de afspraken schriftelijk vast te leggen en het resultaat te communiceren in de staven van Wethouders Bruines en Balster. Vooruitlopend hierop beide wethouders in de staven op 21 juni 2021 alvast te informeren over de stand van zaken door deze memo plus bijlagen en het advies en gekozen strategie door het DT Plus alvast met hen te delen.

Bijlagen:

1. Memo aan DT Plus d.d. 14 april 2021
2. Verslag Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021
3. Presentatie aan Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 7 juni 2021 18:03
Aan: 5.1.2,e 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Memo Connexxion behandeling in DT Plus d.d. 8 juni
Bijlagen: 210603 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie v 1.2.docx; 210603 Intern geleideformulier DT Plus indiening memo Connexxion.docx

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

4.1.4

In aanvulling op de bijgevoegde stukken ter behandeling in het DT Plus morgen, zie hieronder mijn input voor het overleg (afgestemd met 5.1.2,e).

1. Uitgangspunt is om conform de uitgangspunten in de memo z.s.m. een overleg met BPD te starten. Dit betekent:
 - a. 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte conform de omschrijving zoals gegeven door Economie, met in de resterende ruimte woningbouwprogramma conform de Woonagenda 2020.
 - b. 5.2.1
 - c. Opstellen en ondertekenen PUK-brief (punt b kan mogelijk in de PUK-brief geborgd worden).
 - d. Starten PUK-traject waarin de inpassing van het voorgestelde programma wordt uitgewerkt.
2. De afdelingen S&P en Economie sturen morgen aan op:
 - a. Als extra eis dat het economische programma in een **losstaand** bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest moet worden. Deze eis wil zij voorafgaand aan het PUK-traject bij BPD neerleggen. 5.1.2,e en ik denken dat dit de onderhandeling en voortgang zal vertragen. De inpassing van het programma is immers iets dat in het PUK-traject verder uitgewerkt dient te worden in samenspraak tussen projectteam gemeente en BPD.
 - b. Als tussenstap stellen S&P en Economie voor om een pre-PUK traject te starten waarin eerst de inpasbaarheid van het programma (met de aanvullende eis onder 'a') wordt gecheckt, daarin wordt dan ook het woningbouwprogramma meegenomen. Pas na check op deze inpassing wordt dan een PUK-traject aangegaan. Wij denken opnieuw dat dit de onderhandeling en voortgang zal vertragen. Daar komt bij dat de apparaatkosten voor dit voortraject door de gemeente zelf gedekt moeten worden. Uitgangspunt is wat ons betreft om tot een PUK-traject te komen en in dat traject de inpassing uit te werken. Mocht blijken dat de onderhandeling vastloopt en BPD (nog) geen PUK-traject wil aangaan, dan zou de gemeente nog kunnen overwegen om op dat moment alsnog een pre-PUK traject te starten, met tot gevolg dat in dat geval de apparaatkosten van het gemeentelijk projectteam voor haar eigen rekening komt.

Svp sturen op:

- voorgestelde traject: teneinde ook snel duidelijkheid te verkrijgen over de supermarktontwikkeling, nu eerst op hoofdlijnen met BPD overeenstemming bereiken over het "wat" en daarna i.h.k.v. de PUK het "hoe" gaan uitwerken, waar o.a. de wens aan de orde kan komen voor een losstaand bedrijfsverzamelgebouw.
- geen 'pre-PUK' traject, vanwege gevolg van nog meer vertraging, het risico op de komst van de supermarkten en de verder oplopende apparaatskosten die de gemeente zelf moet dekken. In het PUK-traject betaalt BPD die.

Indien jullie hier vragen over hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Directie Projecten Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655
 2500 DP Den Haag
 Tel: 5.1.2,e

Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: donderdag 3 juni 2021 21:28

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

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>; 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: Memo Connexxion

Hoi 5.1.2,e

Hierbij stuur ik jou de memo voor de Connexxion locatie welke wij graag willen agenderen voor het DT Plus op dinsdag 8 juni. De memo is intern afgestemd en akkoord bevonden door 5.1.2,e Via deze downloadlink (<https://we.tl/t-DozBl4y9fN>) vind jij de bijlagen.

Mocht jij hierover vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Directie Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 7 juni 2021 17:59
Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: Fwd: Connexxion locatie morgen in DT-Plus

Ter info, groet 5.1.2,e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag, juni 7, 2021 5:15 PM
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: Connexxion locatie morgen in DT-Plus

Hoi 5.1.2,e

Morgen staat de 'Connexxion locatie' op de agenda van het DT-plus. 5.1.2,e heeft hiervoor een memo opgesteld. Zie hieronder nog een kattenbel van 5.1.2,e. We moeten nu eerst op hoofdlijnen met BPD overeenstemming krijgen over het 'wat' en zo ook snel duidelijkheid verkrijgen over de supermarktontwikkeling. Het 'hoe' wordt uitgewerkt in het PUK-traject wat daarna volgt.

Graag sturen op:

- voorgestelde traject: eerst gesprek met BPD, daarna PUK (Planuitwerkingskader)-traject, waar o.a. de wens aan de orde kan komen voor een losstaand bedrijfsverzamelgebouw.
- geen 'pre-PUK' traject, vanwege gevolg van nog meer vertraging, 5.2.1 en de verder oplopende apparaatskosten die de gemeente zelf moet dekken. In het PUK-traject betaalt BPD die kosten.

Groet,

5.1.2,e

4.1.4

'Hieronder mijn input voor 5.1.2,e voor het DT Plus overleg morgen.

1. Uitgangspunt is om conform de uitgangspunten in de memo z.s.m. een overleg met BPD te starten. Dit betekent:
 - a. 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte conform de omschrijving zoals gegeven door Economie, met in de resterende ruimte woningbouwprogramma conform de Woonagenda 2020.
 - b. 5.2.1
 - c. Opstellen en ondertekenen PUK-brief (punt b kan mogelijk in de PUK-brief geborgd worden).
 - d. Starten PUK-traject waarin de inpassing van het voorgestelde programma wordt uitgewerkt.
2. De afdelingen S&P en Economie sturen morgen aan op:
 - a. Als extra eis dat het economische programma in een **losstaand** bedrijfsverzamelgebouw gehuisvest moet worden. Deze eis wil zij voorafgaand aan het PUK-traject bij BPD neerleggen. 5.1.2,e en ik denken dat dit de onderhandeling en voortgang zal vertragen. De inpassing van het programma is immers iets dat in het PUK-traject verder uitgewerkt dient te worden in samenspraak tussen projectteam gemeente en BPD.
 - b. Als tussenstap stellen S&P en Economie voor om een pre-PUK traject te starten waarin eerst de inpasbaarheid van het programma (met de aanvullende eis onder 'a') wordt gecheckt, daarin wordt dan ook het woningbouwprogramma meegenomen. Pas na check op deze inpassing wordt dan een PUK-traject aangegaan. Wij denken opnieuw dat dit de onderhandeling en voortgang zal vertragen. Daar komt bij dat de apparaatkosten voor dit voortraject door de gemeente zelf gedekt moeten worden. Uitgangspunt is wat ons betreft om tot een PUK-traject te komen en in dat traject de inpassing uit te werken. Mocht blijken dat de onderhandeling vastloopt en BPD (nog) geen PUK-

traject wil aangaan, dan zou de gemeente nog kunnen overwegen om op dat moment alsnog een pre-PUK traject te starten, met tot gevolg dat in dat geval de apparaatkosten van het gemeentelijk projectteam voor haar eigen rekening komt.'

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

manager gebiedsontwikkeling Den Haag Zuid, directie projecten

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl



Intern geleideformulier DT-DSO

Onderwerp	Memo Connexxion locatie
Datum behandeling DT plus en DT DSO	8 juni 2021
Verdere procedure	Na behandeling van deze memo in het DT Plus op dinsdag 8 juni wordt deze memo met het door het DT Plus voorgestelde scenario als advies geagendeerd voor de staven met Wethouders Bruines en Balster op maandag 21 juni 2021.
Wijze van agenderen	Bespreekstuk
Samenvatting inhoud	In 5.1.2.e bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst 5.1.2.e en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken). Op 20 april jl. is in het DT Plus een memo van de afdeling Directie Projecten besproken met een inhoudelijke update over dit project. Naar aanleiding van dit overleg heeft het DT Plus gevraagd advies in te winnen bij de Programmeertafel DSO, waar het project op 23 april is behandeld. Deze memo bevat het advies van de Programmeertafel DSO. Ook bevat zij het advies van het projectteam over de te nemen vervolgstappen, waarbij er op twee punten een verschil van inzicht bestaat tussen de afdelingen S&P/Economie enerzijds en Wonen/Directie Projecten anderzijds. Namelijk of een vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw als voorwaardelijk gesteld moet worden voor het PUK traject. En of voorafgaand aan de start van het PUK traject de inpasbaarheid van het woonprogramma gecheckt moet worden. Het project bevindt zich al geruime tijd in een impasse doordat BPD het door de gemeente gewenste programma niet ondersteunt. 5.2.1 5.2.1 5.2.1
Beslispunten	In te stemmen met het advies van de Programmeertafel DSO en voor de Connexxion locatie te kiezen voor een programma van 2.000 – 3.000 m ² bedrijfsruimte en voor het resterende deel van het plangebied woonruimteprogramma conform de

	Woonagenda 2020. Waarbij voor de bedrijfsruimte wordt uitgegaan van het volgende type bedrijfsruimte: kleinschalig, flexibel en schakelbaar voor m.n. lokaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector. Een keuze te maken of een vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw als voorwaardelijk gesteld wordt voor het PUK traject. En of voorafgaand aan de start van het PUK traject de inpasbaarheid van het woonprogramma gecheckt moet worden. In te stemmen om de directeur van de Directie Projecten namens DT af te vaardigen naar het vervolgoverleg met BPD. Wethouders Balster en Bruines tussentijds te informeren in de staven op 21 juni.
Eerder aangehouden / Samenhang met	Memo aan Wethouders Balster en Bruines d.d. 22 december 2020, memo DT Plus d.d. 20 april jl., behandeling in Programmeertafel DSO op 23 april jl..
Doorgeleiding naar OR	Nee
Titels bijlagen	1. Memo aan DT Plus d.d. 14 april 2021 2. Verslag Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021 3. Presentatie aan Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021
Voorstel is afgestemd met	Afdelingen Wonen, Economie, S&P.
Resultaat van de afstemming in de projectgroep	Zie de toelichting in de samenvatting.
Relatie met de begroting	Er is nog geen projectopdracht. Dekking vindt nu plaats vanuit Urgentieprogramma betaalbare Woningbouw en het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte.
Opsteller	5.1.2.e
Directie/afdeling	Directie Projecten Den Haag
Telefoonnummer	5.1.2.e
Directeur	5.1.2.e

**Aan**

DT Directie Projecten
DT Plus

Datum

3 juni 2021

Onderwerp

Connexxion locatie

MEMO**Afzender**

5.1,2,e

Via

DT Plus

Afdeling

Directie Projecten

Doorkiesnummer

5.1,2,e

Auteur

5.1,2,e

1. Inleiding

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst Schouten Bouw en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken).

Op 19 april jl. is in het DT Plus van de afdeling Directie Projecten een memo besproken met een inhoudelijke update over dit project. De betreffende memo is volledigheidshalve bij onderhavige memo gevoegd. In het overleg op 19 april is aan de DT Plus leden gevraagd een keuze te maken tussen de volgende twee scenario's:

1. *De gemeente houdt vast aan de kaders zoals vastgesteld door de programmeertafel (10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte).*

5.2.1

Op dit moment heeft de locatie immers de enkelbestemming 'Bedrijf' en om woningbouw te realiseren is de medewerking van de gemeente benodigd. Indien de gemeente vasthoudt aan de 6.000 m² is het aannemelijk dat er een overeenstemming wordt bereikt met BPD. dit is immers een breekpunt voor BPD.

5.2.1

2. *De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie. Daarbij nieuwe kaders op te stellen voor de programmering van de locatie en het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte te verlagen, alsmede te verduidelijken welk type bedrijvigheid zij wenst op deze locatie. Overeenstemming over de programmering op basis van wederkerigheid is daarbij voorwaardelijk. Voor het vervolgtraject wordt, nadat overeenstemming is bereikt over de programmering, een PUK-traject met BPD overeengekomen.*

5.2.1

Voor dit scenario geldt dat voorafgaand aan de verkennende gesprekken met BPD juridisch vastgesteld moet worden of de gemeente een PUK-traject met BPD kan opstarten terwijl er een aanvraag voor een supermarktvergunning nog loopt (of binnenkort wordt afgegeven).

De DT Plus leden hebben gekozen voor scenario 2 en aan het projectteam gevraagd om op basis van dit scenario 2 advies te vragen aan de Programmeertafel DSO over het te hanteren programma voor de Connexxion locatie.

Op 23 april jl. is de Connexxion locatie in de Programmeertafel DSO behandeld. Het advies van de Programmeertafel DSO is bij deze memo gevoegd als bijlage 2 en luidt in het kort als volgt:

‘De Programmeertafel bevestigt dat de eerdere uitgangspunten van het programma - 6.000 m2 kleinschalige bedrijvigheid en 10.000 m2 wonen - niet haalbaar zijn. Het project van de Connexxion locatie bevindt zich nu in een escalerende fase. In de studie van BGSV is het woonprogramma als vertrekpunt genomen, maar niet het economisch programma als startpunt gekozen voor deze locatie met bedrijfsbestemming.

De opdracht voor dit project is om een optimale combinatie van bedrijfsruimte en woonruimte te realiseren op de Connexxion locatie. De Programmeertafel beschouwt de opdracht van het combineren van bedrijfsruimte en woonruimte als goed mogelijk op de Connexxion locatie. Er is bereidheid tot het verruimen van het type bedrijfsruimte in een gemengd economisch programma van goedkope, middeldure, dure bedrijfsruimte, en het vernieuwen van het economisch programma in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw.

Uitkomst van de Programmeertafel is om het advies vanuit de disciplines van stedenbouw & planologie te volgen en een haalbaar economisch programma van minimaal 2.000 tot maximaal 3.000 m2 en woonprogramma in de resterende ruimte uit te werken, met een nadere definiëring van het type bedrijvigheid en het type woonprogramma. Een reële verhouding tussen bedrijfsruimte en woonruimte is onderdeel van een extra studie door de gemeente. Daarbij dient het economisch programma als vertrekpunt (te interpreteren als: zonder economisch programma met passende bedrijfsruimte is hier geen ontwikkeling mogelijk). Vervolgstappen zijn in eerste instantie om zelf het wenselijke- en haalbare programma te bestuderen en vervolgens een PUK traject in te gaan met BPD.

Bijgewerkt beoogd programma:

<i>Totaal programma</i>	<i>Circa 12.300 m2</i>
<i>Bedrijfsruimte</i>	<i>Minimaal 2.000 – maximaal 3.000 m2 bedrijfsruimte, met nadere definiëring van het type bedrijvigheid en met economisch programma – een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw - als uitgangspunt van de studie.</i>
<i>Woonruimte</i>	<i>In de resterende ruimte woonruimte, met nadere definiëring van het type woningen, inclusief kwalitatieve aspecten van nieuw woonprogramma. Bij voorkeur geen hoogbouwtorens. Voor de woningbouw is een afweging vanuit Stedenbouw & Planologie een vereiste.’</i>

2. Overwegingen

Het project bevindt zich al geruime tijd in een impasse. Het doel van de gemeente is om (weer) controle te krijgen over het proces voor de herontwikkeling en het bijbehorende programma. Samenvattend zijn de situatie en de overwegingen voor de beoogde verdere uitwerking als volgt:

- De aanvraag omgevingsvergunning voor twee supermarkten is inmiddels ontvankelijk verklaard. Dit betekent dat de omgevingsvergunning binnen een aantal weken verleend gaat worden. Tevens heeft de vergunningaanvrager een dwangsomverzoek bij de gemeente ingediend, dit aangezien volgens haar de vergunning al verleend had moeten worden. Dit dwangsomverzoek is in behandeling bij de bezwaarcommissie.
- Zolang de omgevingsvergunning voor twee supermarkten nog in de lucht hangt (of binnenkort wordt verleend) is het van belang met BPD in gesprek te blijven.

5.2.1

5.2.1

- c. Er is binnen het projectteam overeenstemming over het feit dat het gezien de huidige impasse niet zinvol is een nieuwe overlegronde met BPD te plannen zonder een eerst duidelijke keuze te maken voor een aangepast programma voor de locatie.
- d. De Programmeertafel DSO heeft geadviseerd het aantal m² bedrijfsruimte te verlagen naar 2.000 – 3.000 m² bvo, alsmede om het type bedrijfsruimte te verbreden naar een combinatie van verschillende marktsegmenten bedrijfsruimte. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw aan de noordzijde van het gebied met een begane grond met een hogere verdiepingshoogte en op de 1^e verdieping meer kantoorachtige bedrijfsruimte. Van belang voor het gebouw is voornamelijk kleinschaligheid schakelbaarheid, flexibiliteit en een goede afwerking. Ook kan het in de markt zetten van het gebouw of de units als koop bijdragen aan de leefbaarheid en het woonmilieu. Sectoren die hier een plek in kunnen vinden zijn kleinschalig MKB in bijvoorbeeld de maakindustrie, reparatie- en installatiesector. De locatie is minder geschikt voor logistiek, opslag en handel.
- e. De Programmeertafel heeft eveneens geadviseerd *‘om zelf het wenselijke- en haalbare programma te bestuderen en vervolgens een PUK traject in te gaan met BPD’*. Vanuit het projectteam wordt echter geadviseerd om zo snel mogelijk met BPD in gesprek te gaan om overeenstemming te bereiken over het programma, daarna zal overeenstemming bereikt moeten worden hoe dit programma ingepast kan worden. Deze tweede stap wordt gezamenlijk doorlopen in een PUK traject.
- f. De Programmeertafel spreekt over het realiseren van de bedrijfsruimte in een *‘zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw’*. De afdelingen S&P en Economie ondersteunen dit en adviseren een dergelijke inpassing als voordelig te stellen aan BPD. De projectleider Directie Projecten en afdeling Wonen adviseren deze keuze nu nog niet te maken, maar de inpassing over te laten aan het projectteam dat samen met BPD het PUK traject zal begeleiden. Daarbij wordt door het projectteam aangestuurd op inpassing van de bedrijfsruimte aan de Noordzijde van het plangebied. Alwaar de aansluiting wordt gemaakt met het bestaande bedrijfsverzamelgebouw grenzend aan het plangebied.
- g. Een vervolgoverleg met BPD zal op directioniveau plaats moeten vinden. Het is in dit stadium niet raadzaam dit opnieuw alleen op projectteamniveau te laten plaatsvinden.
- h. Het vervolgoverleg wordt voorbereid door het projectteam van Directie Projecten inclusief de vakafdelingen Economie, Wonen en S&P. Overeenstemming over de programmering op basis van wederkerigheid is daarbij voordelig. Voor het vervolgtraject wordt, nadat overeenstemming is bereikt over de programmering, een PUK-traject met BPD overeengekomen.^{5.2.1}

5.2.1

3. Voorstel

Vandaar dat aan u geadviseerd en gevraagd wordt:

- a. In te stemmen met het advies van de Programmeertafel DSO en voor de Connexxion locatie te kiezen voor een programma van 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte en voor het resterende deel van het plangebied woonruimteprogramma conform de Woonagenda 2020. Waarbij voor de bedrijfsruimte wordt uitgegaan van het volgende type bedrijfsruimte: kleinschalig, flexibel en schakelbaar voor m.n. lokaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector.
- b. Met dit programma eerst op korte termijn met BPD overeenstemming te bereiken en het projectteam aan te laten sturen op inpassing van de bedrijfsruimte aan de Noordzijde van het plangebied alwaar de aansluiting wordt gemaakt met het bestaande bedrijfsverzamelgebouw grenzend aan het plangebied. De Programmeertafel spreekt over het realiseren van de bedrijfsruimte in een *‘zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw’*. De afdelingen S&P en Economie ondersteunen dit en adviseren een dergelijke inpassing als voordelig te stellen aan BPD. De projectleider Directie Projecten en afdeling Wonen adviseren de keuze voor een *‘zelfstandig gebouw’* nu nog niet te maken, maar de inpassing over te laten aan het projectteam dat samen met BPD het PUK traject zal begeleiden. Aan het DT Plus wordt gevraagd hierin een keuze te maken alvorens het gesprek met BPD wordt aangegaan.

- c. Op basis van dit programma het gesprek aan te gaan met BPD waarbij de directeur van de Directie Projecten namens DT wordt afgevaardigd. Dit gesprek voor te bereiden met het projectteam van Directie Projecten, inclusief de vertegenwoordigers van de afdelingen Economie, Wonen en S&P. En op basis van dit gesprek een PUK-traject met BPD op te starten waarin als voorwaarde wordt gesteld dat BPD inzet om bedrijvigheid en woningen te realiseren.
- 5.2.1
- d. Na overeenstemming met BPD de afspraken schriftelijk vast te leggen en het resultaat te communiceren in de staven van Wethouders Bruines en Balster. Vooruitlopend hierop beide wethouders in de staven op 21 juni 2021 alvast te informeren over de stand van zaken door deze memo plus bijlagen en het advies en gekozen strategie door het DT Plus alvast met hen te delen.

Bijlagen:

1. Memo aan DT Plus d.d. 14 april 2021
2. Verslag Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021
3. Presentatie aan Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021



Den Haag

Concept-verslag DT DSO PLUS

Datum Dinsdag 8 juni 2021
10.00u – 11.30u, MS Teams.

Deelnemers 5.1,2,e
DT DSO PLUS 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e & 5.1,2,e 4.1.4

1.

4.1.4
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

2. Vaststelling Agenda

–

3. Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 1 juni 2021

4.1.4

4. Actielijst DT DSO PLUS

–

5. Besprekpunten

5.a Connexxion locatie

Bespreking:

Het DT+ discussieert met elkaar over de randvoorwaarden van het project en de opstelling die we als gemeente moeten innemen. Onderwerp van discussie is o.a. de verhouding van beleidsvoorkeuren ten opzichte van bestaande bestemmingsplannen, en of het wenselijk is om een pre-PUK traject op te starten. Onderwerp van gesprek is tevens of het bedrijfsgebouw voor kleinschalige bedrijfshuisvesting in een losstaand pand gerealiseerd moet worden, of dat dit in de plinten haalbaar is.

Geconcludeerd wordt dat het DT er in hun vergadering van 9 juni over doorpraat en een besluit neemt.

6. Ter kennisname

6.a –

7. Rondvraag en sluiting

–



Den Haag

Aan

DT Directie Projecten
DT Plus

Datum

14 april 2021

Onderwerp

Connexxion locatie

MEMO**Afzender**

5.1.2,e

Via

DT Plus

Afdeling

Directie Projecten

Doorkiesnummer

5.1.2,e

Auteur

5.1.2,e

1. Inleiding

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst Schouten Bouw en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken).

Op 20 januari jl. is in de staf een memo van de afdeling Directie Projecten besproken met een inhoudelijke update over dit project. De betreffende memo is volledigheidshalve bij onderhavige memo gevoegd. Het betreft de versie met daarin de opmerkingen van Wethouder Bruines. Naar aanleiding van de stafvergadering op 20 januari is een aantal vragen gesteld die wordt beantwoord in deze memo. Kleinschalige bedrijfsruimte wordt toegelicht, er wordt een verdere update gegeven over de status van de supermarktvergunning aanvraag, en ook over het standpunt van BPD over de wens van de gemeente om 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte toe te voegen in de planontwikkeling.

De locatie heeft op dit moment de 'enkelbestemming bedrijf'. Conform het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS 181978) en de Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag (RIS 303177) heeft de gemeente zich, vanwege het tekort aan bedrijfsruimte in de stad, tot doel gesteld om terughoudend om te gaan met het transformeren van huidige bedrijfslocaties naar andere (meer rendabele) functies en juist in te zetten op het toevoegen van m² betaalbare bedrijfsruimte. Daarnaast is de locatie opgenomen in het urgentieprogramma woningbouw eerste tranche met een verwachting van circa 150 woningen waaronder 30% sociaal en 20% middeldure huur. Bij deze aantallen moet uitgegaan worden van (deels) gestapelde bebouwing. De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwhoogtes en de effecten op de omgeving moeten nader onderzocht worden.



Figuur 1 – plangebied Connexxion locatie



Figuur 2 – plangebied Connexion locatie met omliggende laagbouw

2. Stand van zaken aanvraag supermarktvergunning

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexion locatie voor twee grote supermarkten. Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond.

Ten tijde van de vergunningaanvraag bood het bestemmingsplan voor de Connexion locatie ongewenst ruimte voor het realiseren van twee supermarkten. De vergunningaanvraag moest daarom door de gemeente in behandeling worden genomen, en er is geen grond om deze af te wijzen. Op 12 maart 2021 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een natuurbeschermingsvergunning aangevraagd bij ODH, waarin stikstofberekening is opgenomen. Zodra deze vergunning door ODH wordt verleend dan kan de gemeente niet anders dan de (supermarkt)vergunning aan Munnik Bouwmanagement B.V. verlenen.

Dit heeft onder andere tot gevolg dat zodra de supermarktvergunning in werking treedt er geen andere vergunning verleend kan worden voor deze locatie. BPD kan dan wel een omgevingsvergunning aanvragen voor haar eigen plannen, maar de gemeente kan maar één vergunning tegelijk verlenen. Indien de supermarktvergunning dus al is verleend kan de gemeente niet alsnog een vergunning verlenen voor de bouwplannen van BPD. Indien niet binnen 26 weken na verlening van de vergunning wordt gestart met de 'uitvoering' dan kan deze door de gemeente worden ingetrokken, maar daartegen is bezwaar mogelijk. BPD heeft tot op heden zich niet willen uitspreken tegen de op haar eigendom aangevraagde vergunning voor twee supermarkten door Munnik Bouwmanagement B.V.. Indien BPD gebruik wil kunnen maken van een nieuwe omgevingsvergunning, zal BPD er voor moeten zorgdragen dat de eerdere vergunningaanvraag voor twee supermarkten wordt ingetrokken. Indien de supermarktvergunning wordt verstrekt, BPD de locatie verkoopt aan Munnik Bouwmanagement of een supermarkt en er op deze locatie daadwerkelijk twee supermarkten worden gerealiseerd dan heeft dit verstrekken gevolgen voor de vitaliteit van de winkelcentra Houtwijk en Loosduinen.

Inmiddels is via een parapluherziening de mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt uitgesloten, waardoor nieuwe vergunningaanvragen voor een supermarkt niet meer mogelijk zijn.

3. Programmeertafel DSO en HIT

De voorganger van BPD, Schouten Bouw, heeft in 2017 een HIT-aanvraag ingediend voor 116 woningen en circa 800 m² bedrijfsruimte. De afdelingen Wonen en Economie hebben hierop in beginsel positief geadviseerd, de afdeling S&P was in beginsel niet akkoord vanwege het bescheiden economisch programma en de ruimtelijke inpassing. Advies HIT: 'In de staf van wethouder Wijsmuller is afgesproken om voor dit gebied een Planuitwerkingskader op te stellen. Het HIT heeft daarom destijds niet geadviseerd.

Gezien de kansen die de locatie biedt en het feit dat de vergunningaanvraag voor de supermarkten niet geweigerd kan worden heeft de Programmeertafel DSO in 2019, in afwijking van de voornoemde 'Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag' en de nota 'Actieprogramma kleinschalige bedrijfshuisvesting', geadviseerd dat het programma voor de Connexxion locatie in de basis 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte en 10.000 m² wonen (programmering conform de Woonagenda) behoort te bevatten. In het verslag stond verder opgenomen:

'De buitenruimte moet hierbij integraal worden meegenomen. Aanbevolen wordt om te zoeken naar een vernieuwend concept met betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld een broedplaats.'

4. Stedenbouwkundige studies BGSV en S&P

In 2020 is een aantal gesprekken gevoerd met BPD en is gezamenlijk opdracht gegeven aan bureau BGSV om een aantal stedenbouwkundige varianten voor het plangebied te onderzoeken. De opdracht van BGSV luidde om te onderzoeken wat de mogelijkheden voor functiemenging op gebieds- en gebouwniveau zijn, en de daarbij horende effecten op het programma en het woonmilieu. De varianten zijn gebaseerd op verschillende combinaties van zonering, stapeling en gebouwtypes. Uitgaande van een gecombineerd bouwprogramma van de Programmeertafel DSO (6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte + 10.000 m² wonen). Door de stapeling van twee programma's wordt het een ontwikkeling met een hoge bebouwingsdichtheid, namelijk ongeveer 2,5 x zoveel als in de huidige situatie (exclusief parkeren). Dit heeft geleid tot 6 modellen die in massastudie zijn uitgewerkt, welke studie als bijlage bij deze memo is gevoegd:

- a. Model 1: 6.206 m² bedrijfsruimte en 114 woningen;
- b. Model 2: 3.323 m² bedrijfsruimte en 102 woningen;
- c. Model 3: 1.300 m² bedrijfsruimte, 2.758 m² werkruimte in woningen en 119 woningen;
- d. Model 4: 2.720 m² bedrijfsruimte, 459 m² werkruimte in woningen en 106 woningen;
- e. Model 5: 744 m² bedrijfsruimte, 816 m² werkruimte in woningen en 169 woningen;
- f. Model 6: 459 m² bedrijfsruimte en 158 woningen;

Uit de studie komen een aantal conclusies naar voren:

- Een menging van woon- en bedrijfsmatig programma is mogelijk en deze kan een leefbaar woon- en werkmilieu opleveren, maar dit is afhankelijk van de juiste mix van woon- en bedrijfsmatig programma;
- Het model 1 (conform de Programmeertafel DSO) resulteert niet in een stedenbouwkundig- en markttechnisch aantrekkelijk woon-werkmilieu en wordt om die reden afgeraden;
- De geïsoleerde ligging van de locatie, in combinatie met de dichtheid en functiemenging, kan een risico zijn voor een kwalitatief woon- en werkmilieu. De locatie is daarnaast geen zichtlocatie. Bedrijvigheid in hindercategorie 2, zoals hier beoogd, zou in de basis geen geuren/of geluidsoverlast met zich mee moeten brengen. Dit is uiteindelijk afhankelijk van de

hoeveelheid en het type bedrijvigheid dat hier wordt gevestigd, alsmede de stedenbouwkundige inpassing;

- Om het volledige programma van de Programmeertafel te kunnen inpassen, of daarbij in de buurt te komen, zullen er complexere oplossingen toegepast moeten worden die passen bij een stedelijke dichtheid. Gedacht moet worden aan stapeling van functies, gebouwd/verdiept parkeren en bouwhoogte tot circa 6-12 lagen. Een keuze voor een meer traditioneel milieu met woon-werkwoningen, bedrijven in de plinten en gestapelde accenten leidt tot lagere aantallen;
- Bij een eventueel lager programma kan globaal gekozen worden uit een min of meer gezonde opzet (bedrijven noordzijde, wonen zuidzijde; model 2, 3, 4), een overwegend woonmilieu met ondergeschikte bedrijfsfunctie (model 5, 6), of juist een sterk accent op kleinschalige bedrijvigheid. De beste mogelijkheden voor het bedrijvenprogramma geeft een groot bedrijfsverzamelgebouw met meerdere vloeren voor kleine innovatieve bedrijven gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. Dit vraagt dan wel een verruiming in het type bedrijvigheid dat zich hier kan vestigen en dit gaat dan ten koste van de woningaantallen;
- Een goede stedenbouwkundige inpassing van het gewenste woon- en bedrijfsmatige programma dient overigens nog verder onderzocht te worden. Denk hierbij aan de hoogte van de nieuwbouw en de impact hiervan op de bestaande bewoners in de omliggende woonwijken, bijvoorbeeld schaduwwerking, inkijk, parkeeroverlast, et cetera. Ook de effecten op de bestaande bedrijfsgebouwen en omwonenden dienen meegenomen te worden.
- De Connexxionlocatie is een kleine locatie (1,2 ha) in een woonwijk. Deze kan direct ontsloten worden van af de Houtrustlaan en indirect vanaf de Oude Haagweg. Het is stedenbouwkundig van belang dat het geen enclave blijft maar dat de nieuwe invulling gaat 'hechten' aan de omgeving. Denk aan een doorkoppeling van langzaam verkeerroutes, een buurtfunctie in het programma en aandacht voor sociale veiligheid en groen. Dit geldt voor alle varianten.

5. Standpunt BPD

BPD is er, op basis van de scenariostudie van BGSV, niet van overtuigd dat er met inpassing van 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte een marktconform woon- en bedrijfsmilieu gerealiseerd kan worden.

De vervolggesprekken met BPD hebben (nog) niet plaatsgevonden. BPD heeft aangegeven dat ze de locatie graag tot herontwikkeling wil brengen, maar zich niet kan vinden in de in geformuleerde gemeentelijke eis voor het toevoegen van 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte. Volgens BPD leidt het in deze verhouding combineren van naar haar mening 'laagwaardige bedrijfsruimte' met woningbouw stedenbouwkundig tot een slecht woon- en werkmilieu en is dit eveneens financieel niet inpasbaar. BPD kan zich niet vinden in de gemeentelijke visie om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te mengen met volgens haar 'laagwaardige bedrijfsruimte' met een overheaddeur. BPD denkt eerder aan zakelijke dienstverlening, of een huisarts (zorg), en wellicht nader onderzoek naar een mobiliteitshub. De kleinschalige bedrijfsruimte dient volgens BPD inpasbaar te zijn in een dergelijke binnenstedelijke locatie en niet te conflicteren met bestaande en toekomstige woningen qua overlast zoals geluid- en geurhinder.

BPD heeft per email d.d. 10 maart jl. kenbaar gemaakt welk programma zij denkt te kunnen realiseren binnen het plangebied, en zij verwijst daarbij naar een variantenstudie van BGSV welke eveneens bij deze memo is gevoegd. Volgens BPD bieden model 5 en 6 van de variantenstudie aanknopingspunten voor een succesvolle ontwikkeling.

Voorstel BPD, Blauwhoed en 5.1.2.e

Aanvullend heeft BPD samen met Blauwhoed en 5.1.2.e Architectencombinatie op 16 maart jl. een brief gestuurd naar de gemeente Den Haag. Zij vertegenwoordigen drie ontwikkelprojecten langs de Oude Haagweg, waarvoor de gemeente vraagt een combinatie van wonen en bedrijfsruimte te realiseren. In de brief uiten de partijen hun zorgen over de haalbaarheid van de inpassing van het gewenste programma. Er wordt in de brief gesproken over het toevoegen van in totaal 700 woningen en 10.000 m² economische functies voor alle drie projecten tezamen, zonder een specifiek aantal m² economische functie voor de Connexxion locatie te vermelden.

Het woonprogramma zal voldoen aan de eisen van de Woonagenda (30% sociaal, 20% middenhuur, 50% vrije sector koop of huur). De voornoemde partijen hebben in hun brief aangegeven meer dan de helft van de woningen onder de NHG grens te realiseren. Voorts hebben zij aangegeven met de gemeente in gesprek te willen om bovenstaand programmavoorstel te bespreken.

BPD heeft mondeling aangegeven dat de eis om 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte op te nemen in het plan voor hen een breekpunt is.

6. Antwoorden n.a.v. staf d.d. 20 januari 2021

Vragen en antwoorden Wethouder Bruines:

Hieronder volgen de opmerkingen die door Wethouder Bruines zijn gemaakt in de memo welke in de staf op 20 januari jl. is behandeld. Deze memo inclusief vragen en opmerkingen is bij onderhavige memo gevoegd.

1. Vraag/opmerking: 5.2.1

5.2.1

Antwoord: het gaat hier niet om een voorbereidingsbesluit, maar een onderdeel van de planologische procedure. Bij een Wabo-aanvraag die binnen het bestemmingsplan past moet de welstand verplicht toetsen op aspecten van welstand. Zij zijn daarin onafhankelijk en toetsen niet op de functie. Zie ook de toelichting in hoofdstuk 2 van deze memo.

2. Vraag/opmerking: 5.2.1

5.2.1

5.2.1

3. De locatie is onlangs benoemd door het college als mogelijkheid om te versnellen in betaalbare woningbouw.

Vraag/opmerking: niet door Economie neem ik aan?

Antwoord: niet door Economie, maar wel door de afdeling Wonen zie de Programmabrief betaalbare woningbouw (RIS305713) waarin o.a. het volgende is opgenomen: *Nieuwe kansen en mogelijkheden in zowel de investeringsgebieden als de niet-prioritaire gebieden worden*

verkend. Denk daarbij aan locaties waar als gevolg van heroriëntatie op bedrijfsvoering en functie herontwikkeling aan de orde is.’

4. Het plan van BPD betreft een particulier initiatief dat afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

Vraag/opmerking: 5.2.1

5.2.1

5. Omdat het een transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd gebruik betreft, moet nog onderzocht worden in hoeverre ook de provincie Zuid-Holland hierin nog een rol speelt, bijvoorbeeld in het kader van de provinciale VRM.

Vraag/opmerking: 5.2.1

5.2.1

Antwoord: vanuit de gemeente willen wij BPD faciliteren bij herontwikkeling tot een kwalitatief hoogwaardig programma waarbij wonen en werken geprogrammeerd worden in een kwalitatief gemengd programma. Hier dient nader onderzoek voor gedaan te worden. De Connexxion-locatie is niet bestempeld als bedrijventerrein in de Provinciale Omgevingsvisie. Wel valt de locatie vanwege de bestemming 'bedrijf' binnen de locaties waar in de Bedrijfshuisvestingstrategie van is gezegd dat terughoudend met transformatie wordt omgegaan. Om onderzoek te doen dient er eerst op hoofdlijnen een akkoord te komen over het programma. Initiatiefnemer wil weten waar hij aan toe is. Vanuit de gemeente zijn hiervoor middelen beschikbaar vanuit het Urgentieprogramma betaalbare Woningbouw en vanuit het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte. 5.2.1

5.2.1

6. Vraag/opmerking: waarom hebben bedrijfsruimten een financieel tekort?

Antwoord: de opbrengstpotentie van kleinschalige bedrijfsruimten is gemiddeld genomen laag. De haalbaarheid van de herontwikkeling van de locatie staat daarmee financieel onder druk. Vanuit BPD is aangegeven dat bij de nu voorgestelde combinatie van wonen en bedrijvigheid er sprake is van een plan met beperkte ruimtelijke kwaliteit. De marktconformiteit en opbrengstpotentie van zowel het woon- als bedrijvenprogramma staat hiermee onder druk. BPD heeft haar eigen claims inzake de financiële onhaalbaarheid van het huidige gewenste programma nog niet onderbouwd.

Vragen en antwoorden Wethouder Balster:

1. Vraag: wat is de aard van de beoogde bedrijfsbebouwing en de marktvraag naar dergelijke bedrijfsruimte?

Antwoord: de aard van de beoogde bedrijfsbebouwing is kleinschalige bedrijfsruimte zoals o.a. beschreven in het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte (RIS297199) en de Bedrijfshuisvestingstrategie (RIS303177), dus flexibele ruimte van 100 tot 500 m², met een

behoorlijke verdiepingshoogte (4 tot 6 meter). Dit kan ook gestapeld waarbij op de verdiepingen meer kantoorachtige ruimten worden ontwikkeld. Daarnaast is ook een broedplaatsconcept mogelijk interessant voor deze locatie, bijvoorbeeld in de oude hal van Connexxion. Kansrijke sectoren zijn met name (ambachtelijke) maakindustrie: vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, kleine industrie, reparatie, etcetera. Via de bedrijfscontactfunctionarissen en accountmanagers komen regelmatig zoekvragen binnen voor bedrijven in deze categorieën. Het aanbod van deze ruimten is zeer beperkt. De locatie heeft milieuhindercategorie 2, wat mengen met een woonprogramma mogelijk maakt.

7. Wijkvereniging Houtwijk en Visie Loosduinse Vaart

Door de commissie Loosduinen is in 2011 de Visie Loosduinse Vaart opgesteld. Een visie vanuit de buurt voor herontwikkeling van enkele locaties in Loosduinen, waaronder de Connexxion locatie. Deze visie is aangeboden aan de Commissie Ruimte (RIS 281350).

Deze zienswijze van de bewoners van Loosduinen op de ontwikkeling van de bebouwing langs en de inrichting van de Oude Haagweg, het Loosduinse gedeelte van de voormalige Loosduinse Vaart, is een uitgave van de Commissie Loosduinen. Het doel van deze visie is te bereiken dat alle nieuwe ontwikkelingen op, aan en langs de Loosduinse Vaart leiden tot een samenhangend stedenbouwkundig ensemble met een hoge op Loosduinen afgestemde kwaliteit. De Loosduinse Vaart wordt zo een herkenbare route in de stad met een eigen specifieke kwaliteit.

De commissie Loosduinen schrijft in haar visie over de Connexxion locatie, voorheen het 'Vredestein terrein' genoemd:

'Vredestein wordt veranderd in een woonbuurt met grondgebonden woningen. Het getoonde model bestaat uit een aantal geschakelde hofjes. De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de omgeving en is 2 á 3 lagen hoog. De hofjes worden centraal gekoppeld door een open as die raakt aan de Loosduinse Vaart. Daar vormt een opening of poort een directe entree voor voetgangers en fietsers vanuit de Loosduinse Vaart. De buurt wordt ontsloten vanaf de Loosduinse Vaart en de Houtwijklaan. De zijstraat van de woonbuurt aan de Laan van Vredestein wordt als woonstraat doorgetrokken, waardoor de relatie met de omgeving wordt versterkt. De eerste open hof aan de Loosduinse Vaart leent zich voor een gemengd programma van wonen en voorzieningen. Zo kan het blokvormige gebouw een voorziening voor de buurt huisvesten. Gedacht kan worden aan de huisartsenpraktijk. De laatste hof aan de zuidelijke kant komt direct aan het water te liggen. Een wandelbrug naar de overzijde verbindt Vredestein met het seniorencomplex aan de overzijde van het water, waardoor diverse voorzieningen binnen handbereik komen. De hofjes kunnen ieder een eigen karakter krijgen door een gevarieerde architectonische uitwerking en een verschillende inrichting van de hofjes. Zij vormen echter wel een duidelijke eenheid: door de hoofdvorm en bijvoorbeeld een eenduidig materiaalgebruik.'

Vanuit de Wijkvereniging Houtwijk is verder tijdens een kennismakingsgesprek op 23 februari jl. aangegeven dat een toekomstige ontwikkeling bij voorkeur geen overlast geeft en de buurt sociaal veiliger maakt. Vooral rondom het 'Azivo gebouw' aan de Oude Haagweg is nu sprake van overlast op het achterliggende parkeerterrein. Deze situatie wordt overigens naar alle waarschijnlijk verbeterd met de transformatie van het Azivo naar woningbouw, deze plannen zijn inmiddels vergund. Een combinatie van wonen en bedrijvigheid wordt ondersteund, maar vanuit de wijkvereniging Houtwijk is er een voorkeur voor woonwerkwoningen (praktijkruimte, atelier), of bedrijfsruimte gekoppeld aan de woning erboven. Ook wenst de wijkvereniging minimale verkeersbewegingen en geen vrachtverkeer en bevoorrading door de woonwijk. Laat de infrastructuur in en rondom het plangebied parallel lopen aan de planontwikkeling.

8. Overwegingen en voorstel

Het project bevindt zich al geruime tijd in een impasse. Het doel van de gemeente is om (weer) controle te krijgen over het proces voor de herontwikkeling en het bijbehorende programma. Samenvattend zijn de situatie en de overwegingen voor de beoogde verdere uitwerking als volgt:

- a. De grond is in eigendom bij BPD.
- b. BPD wil de locatie herontwikkelen naar woningbouw met een ondergeschikt economisch programma dat financieel en stedenbouwkundig past bij het te realiseren woonmilieu.
- c. De Commissie Loosduinen stelt in haar Visie Loosduinse Vaart voor om in te zetten op woningbouw met voorzieningen, en het plangebied goed aan te laten sluiten op de aangrenzende woonwijk(en).
- d. De Connexxion locatie heeft thans de enkelbestemming 'Bedrijf'. Conform het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS 181978) en de Bedrijfshuisvestingstrategie Den Haag (RIS 303177) heeft de gemeente zich tot doel gesteld om terughoudend om te gaan met het transformeren van huidige bedrijfslocaties naar andere (meer rendabele) functies.
- e. De Connexxion locatie is opgenomen in het urgentieprogramma sociale en betaalbare woningbouw eerste tranche met een verwachting van circa 150 woningen waaronder 30% sociaal en 20% middeldure huur.
- f. Vanuit de Programmeertafel DSO wordt voorgesteld 10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. Dit is een compromis tussen ons woonbeleid en ons economisch beleid.
- g. Volgens de studies van BGSV en S&P is een menging van woon- en bedrijfsmatig programma goed mogelijk en kunnen deze een leefbaar woon- en werkmilieu opleveren, mits een goede balans wordt gevonden tussen de hoeveelheid wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Model 1 (conform de Programmeertafel DSO) resulteert niet in een stedenbouwkundig en markttechnisch aantrekkelijk woon- werkmilieu en wordt om die reden afgeraden. Om het volledige programma van de Programmeertafel DSO te kunnen inpassen, of daarbij in de buurt te komen, zullen er complexere oplossingen toegepast moeten worden die passen bij een dergelijke stedelijke dichtheid. Denk hierbij aan stapeling van functies, gebouwd/verdiept parkeren en een bouwhoogte tot circa 6 – 12 lagen. Indien wordt gekozen voor een lager programma met een meer traditioneel milieu met woon- werkwoningen, bedrijven in de plinten en gestapelde accenten kan globaal gekozen worden uit een min of meer gezoneerde opzet, bedrijvigheid aan de noordzijde en wonen aan de zuidzijde van het plangebied (model 2, 3, 4). Of voor een overwegend woonmilieu met ondergeschikte bedrijvenfunctie (model 5 en 6).
- h. Het voorgestelde programma leidt tot veel stapeling en complexiteit. Deze dichtheid (hoogte, stapeling en verdiept parkeren is, gelet op de locatie en de wens om sociale en betaalbare woningbouw te realiseren financieel moeilijker uitvoerbaar. Ook zal het naar verwachting moeilijk zijn om draagvlak in de omgeving te verkrijgen bij bouwhoogtes van 6 – 10 lagen. De omliggende bebouwing bestaat vrijwel volledig uit laagbouw.
- i. BPD geeft aan dat deze combinatie van programma onvoldoende kwaliteit voor het toekomstige woonmilieu biedt en programmatisch, stedenbouwkundig en financieel niet uitvoerbaar is. Zij stelt voor om maximaal 744 m² ruimte voor commerciële en verzorgende functies te realiseren, en heeft een voorkeur voor model 5 en 6 uit de studie van BGSV. Welk programma afwijkt van het advies van de programmeertafel DSO, namelijk minder bedrijfsruimte en meer wonen. BPD dreigt het project 'on hold' te zetten of te verkopen indien de gemeente vasthoudt aan inpassing van 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte.
- j. Gelijktijdig loopt er een aanvraag omgevingsvergunning voor twee grootschalige supermarkten welke door een derde partij (Munnik Bouwmanagement B.V.) is ingediend.

5.2.1

- k. Indien de supermarktvergunning wordt verleend kan BPD als grondeigenaar wel een omgevingsvergunning aanvragen voor haar eigen bouwplannen, maar de gemeente kan deze vergunning niet verlenen zolang de supermarktvergunning nog van kracht is.

- l. 5.2.1 [redacted]
- m. Indien BPD na vergunningverlening besluit om de locatie te verkopen aan Munnik Bouwmanagement, of bijvoorbeeld een supermarkt, dan worden op deze locatie twee supermarkten gerealiseerd. 5.2.1 [redacted]
- n. 5.2.1 [redacted]

In de basis zijn er 2 scenario's voor het vervolg:

1. De gemeente houdt vast aan de kaders zoals vastgesteld door de programmeertafel (10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte). 5.2.1 [redacted]
5.2.1 [redacted] Op dit moment heeft de locatie immers de enkelbestemming 'Bedrijf' en om woningbouw te realiseren is de medewerking van de gemeente benodigd. Indien de gemeente vasthoudt aan de 6.000 m² is het aannemelijk dat er geen overeenstemming wordt bereikt met BPD, dit is immers een breekpunt voor BPD. BPD zal het project dan hoogstwaarschijnlijk 'on hold' zetten of verkopen. 5.2.1 [redacted]
5.2.1 [redacted]
2. De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie. Daarbij nieuwe kaders op te stellen voor de programmering van de locatie en het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte te verlagen, alsmede te verduidelijken welk type bedrijvigheid zij wenst op deze locatie. Overeenstemming over de programmering op basis van wederkerigheid is daarbij voorwaardelijk. Voor het vervolgtraject wordt, nadat overeenstemming is bereikt over de programmering, een PUK-traject met BPD overeengekomen. 5.2.1 [redacted]
5.2.1 [redacted]

Voor dit scenario geldt dat voorafgaand aan de verkennende gesprekken met BPD juridisch vastgesteld moet worden of de gemeente een PUK-traject met BPD kan opstarten terwijl er een aanvraag voor een supermarktvergunning nog loopt (of binnenkort wordt afgegeven).

Er is binnen het projectteam overeenstemming over het feit dat het gezien de huidige impasse niet zinvol is een nieuwe overlegronde met BPD te plannen zonder een eerst duidelijke keuze te maken voor één van beide scenario's. Ook wordt geadviseerd om na bepaling van het gewenste scenario een vervolgoverleg met BPD op directieniveau te laten plaatsvinden. Het is in dit stadium niet raadzaam dit opnieuw alleen op projectteamniveau te laten plaatsvinden. Overigens hebben BPD, Blauwvoet en 5.1.2,e Architectencombinatie naar aanleiding van hun brief om een overleg met Wethouder Balster verzocht. Dit overleg is uitgesteld tot 18 mei. Alvorens dit overleg plaatsvindt, kunnen beide wethouders een standpunt innemen over het voorgestelde scenario.

Vandaar dat aan u gevraagd wordt:

- a. Tijdens het DT Plus overleg op 20 april een keuze te maken tussen één van beide scenario's en voor de locatie te kiezen voor een programmatisch duidelijke doel- en taakstelling.
- b. Voorgesteld wordt de directeur van de Directie Projecten namens DT af te vaardigen naar het vervolgoverleg met BPD.

NB: Voor beide scenario's geldt overigens dat de strategie voor een vervolgoverleg met BPD nog gezamenlijk voorbereid dient te worden en dat een apart collegebesluit genomen moet worden om af te wijken van de Bedrijfshuisvestingsstrategie.

Na behandeling van deze memo in het DT Plus op dinsdag 20 april wordt deze memo met het door het DT Plus voorgestelde scenario als advies geagendeerd voor de staven met Wethouders Bruines en Balster op maandag 10 mei 2021.

Bijlagen:

1. Brief BPD, Blauwhoed en 5.1.2.e Architectencombinatie d.d. 12 maart 2021
2. Volumestudie 6 varianten door BGSV
3. Memo aan Wethouders Balster en Bruines d.d. 22 december 2020 inclusief opmerkingen Wethouder Bruines

Connexxion locatie

Houtwijklaan | Den Haag

20-02-2020

BGSV

bureau voor stedenbouw en landschap

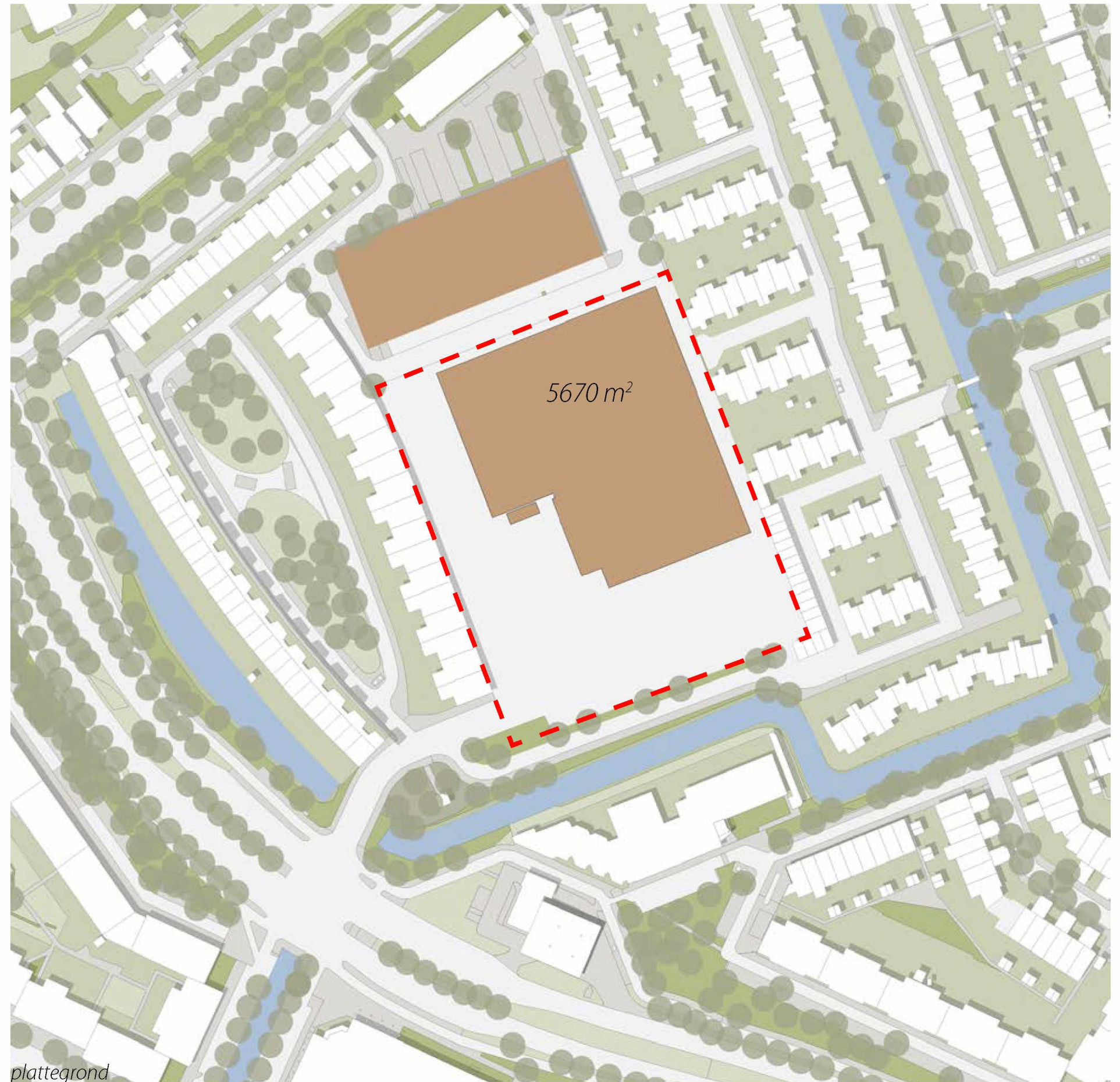
Bestaande situatie

Parkeernormen Den Haag

egw 100-160m² norm 1,4 (incl. 0,3 bezoek)
app 70-100m² norm 1 (incl. 0,3 bezoek)
bedrijf norm 1,45 / 100m² bvo

dubbelgebruik

Bedrijven 100% middag / 5% avond
Woningen 60% middag / 100% avond

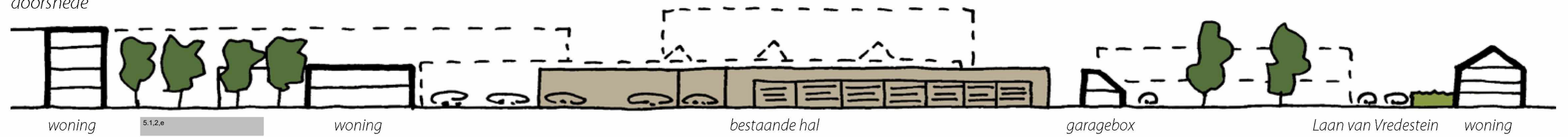


 plangebied (eigendomsgrens)

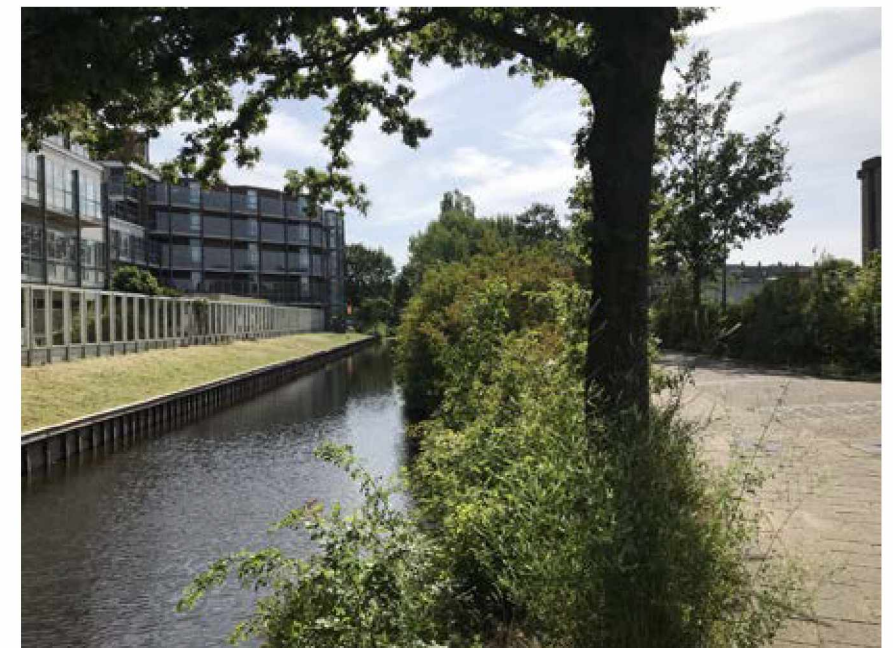


vogelvlucht

doorsnede

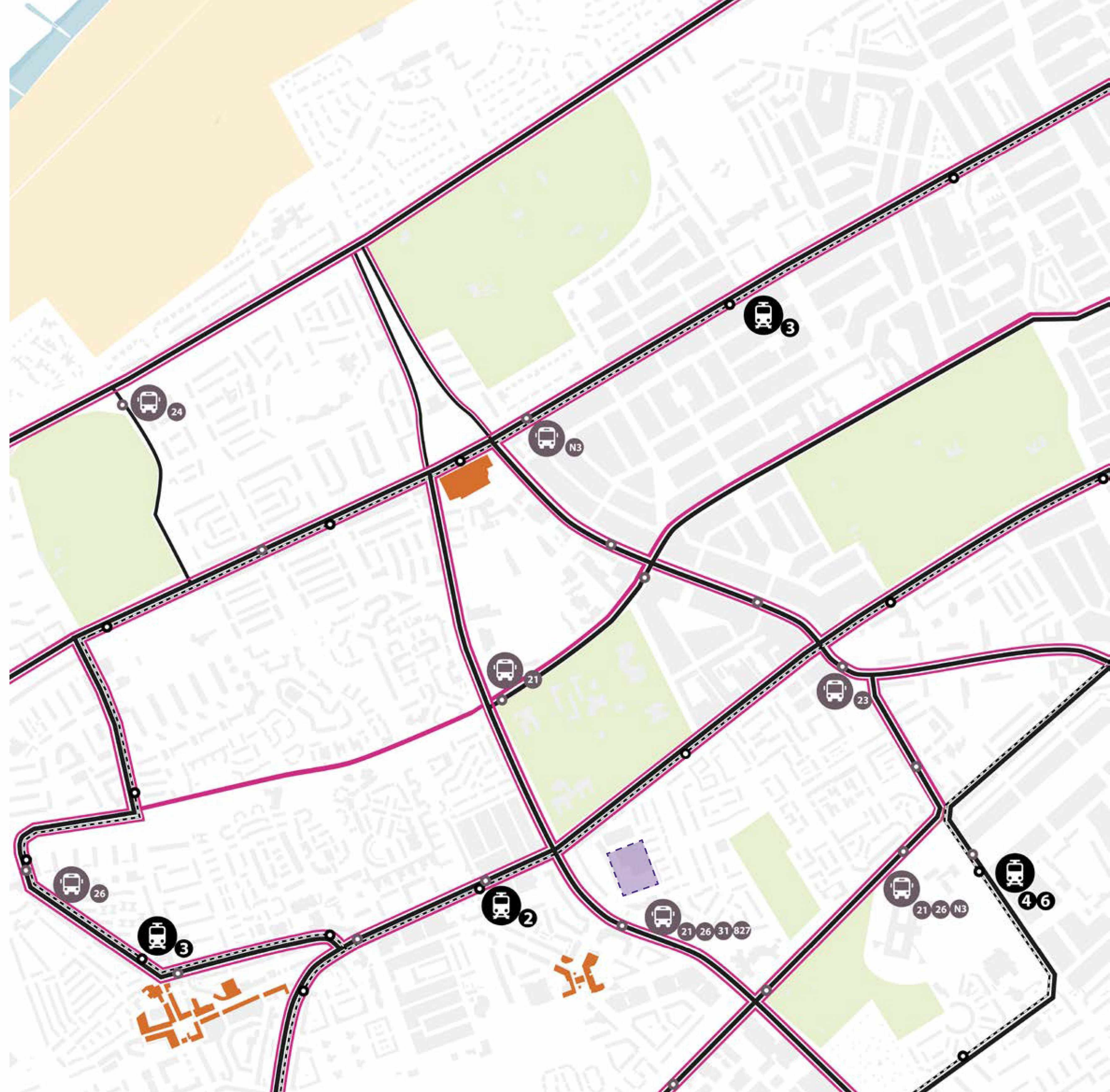


foto's locatie



Ligging

- goede ligging in de stad, maar geheel verstopt achter de doorgaande wegen



Locatie

- Locatie heeft een geïsoleerde ligging
- Weinig omgevingskwaliteiten door blinde muren en schuttingen
- Bestaande bedrijfsbebouwing heeft laagwaardige uitstraling.
- Vredestein gebouw aan de Haagweg wordt getransformeerd tot woningbouw
- Entree vanaf de Haagweg ligt verstopt en maar vanaf 1 richting bereikbaar
- Entree vanaf de Houtwijklaan meer zichtbaar
- Locatie heeft nog geen woonkwaliteit
- Locatie ligt geheel verstopt en is geen zichtlocatie voor bedrijvigheid



Ruimtelijke varianten

5.2.1

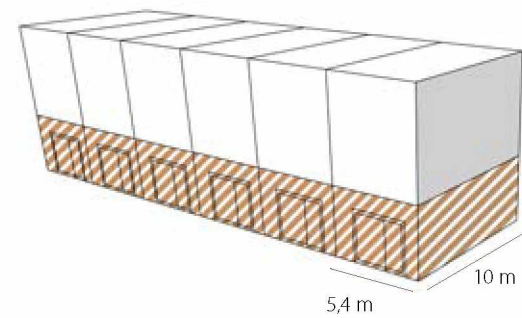


4.1.4



Typologieën bedrijvigheid uit het inspiratieboek 'Kleinschalige bedrijvigheid in de stad, mei 2018'

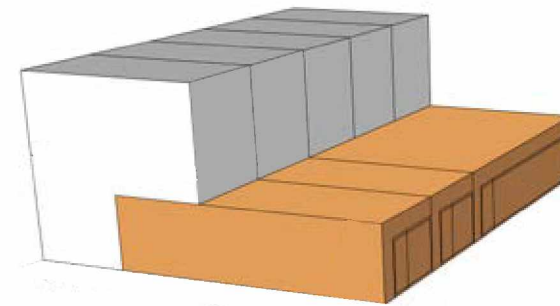
1. Woon-werkwoning



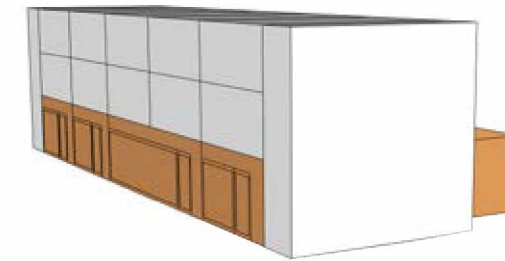
Werken aan huis
Klein (<100m²)

2. Bedrijven + Wonen

Bedrijven + eengezinswoningen



Bedrijven + appartementen

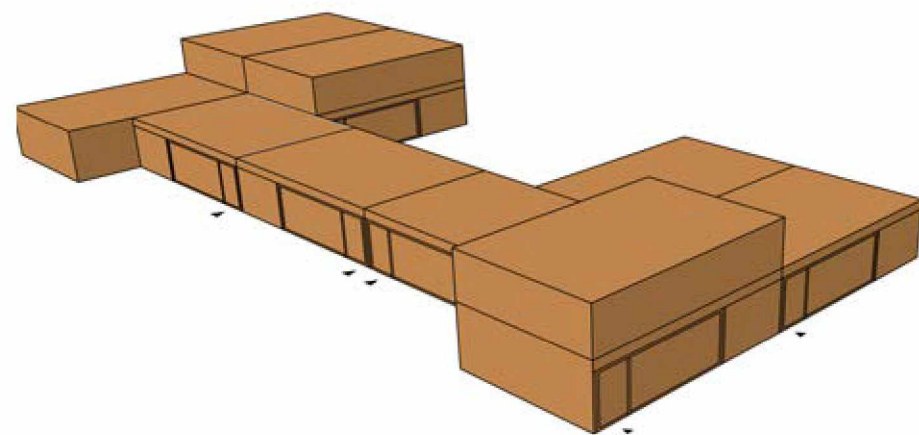


Klein (<100m²)
Medium (100m² - 300m²)

Sectoren:

- Handel en Reparatie
- Productie
- Bouw en onderhoud

3. Verzamelgebouw

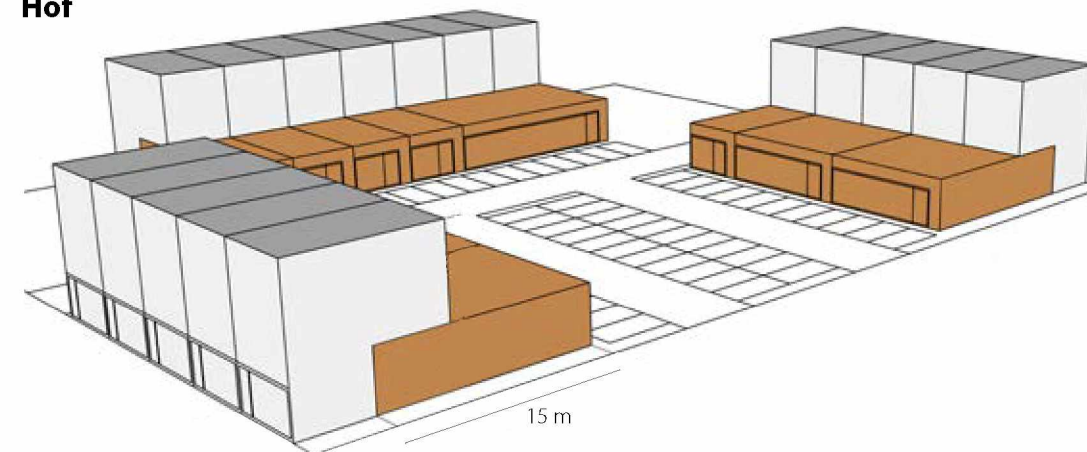


Klein (<100m²)
Medium (100m² - 300m²)

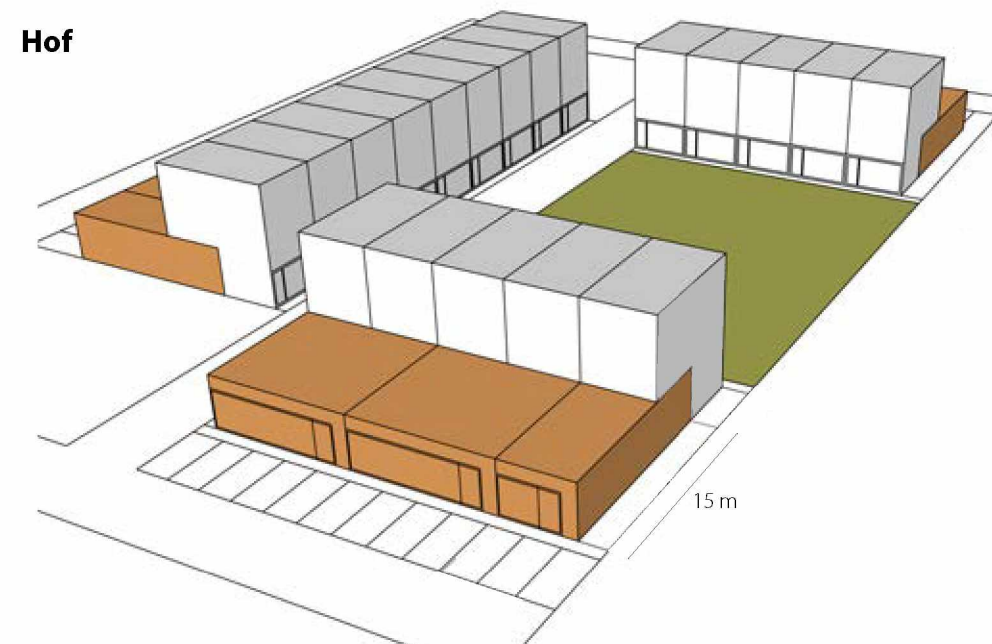
Sectoren:

- Handel en Reparatie
- Productie
- Vervoer en opslag

Hof



Hof

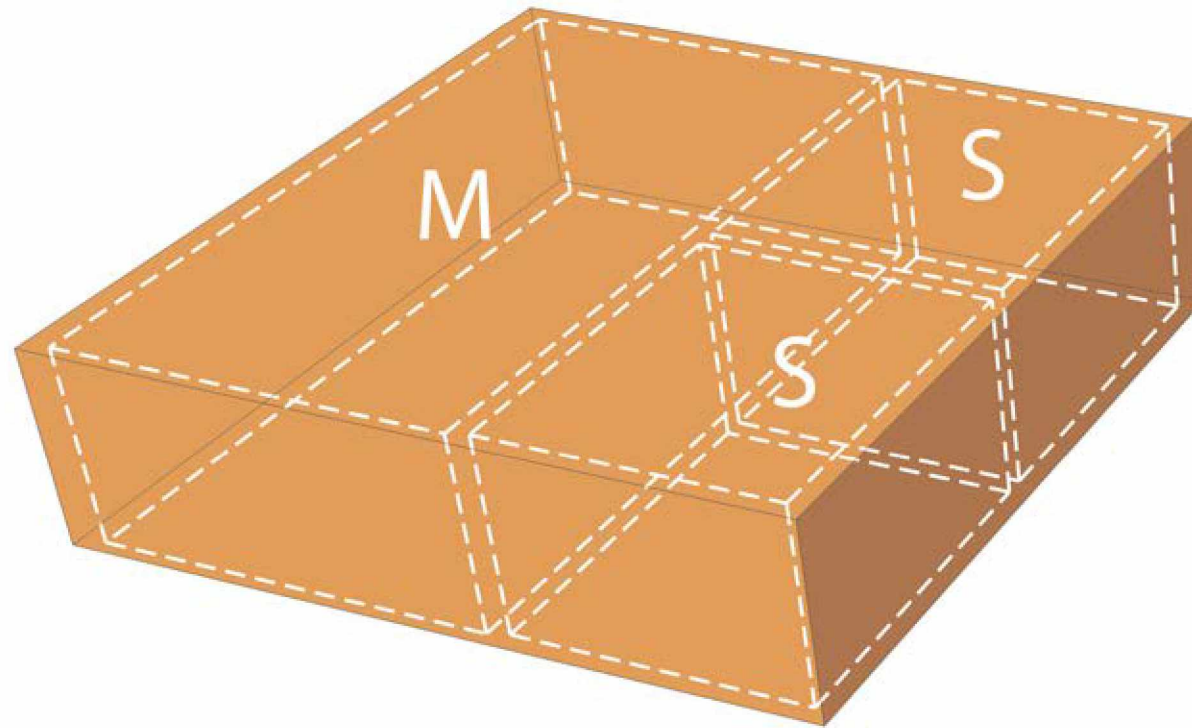


Klein (<100m²)
Medium (100m² - 300m²)

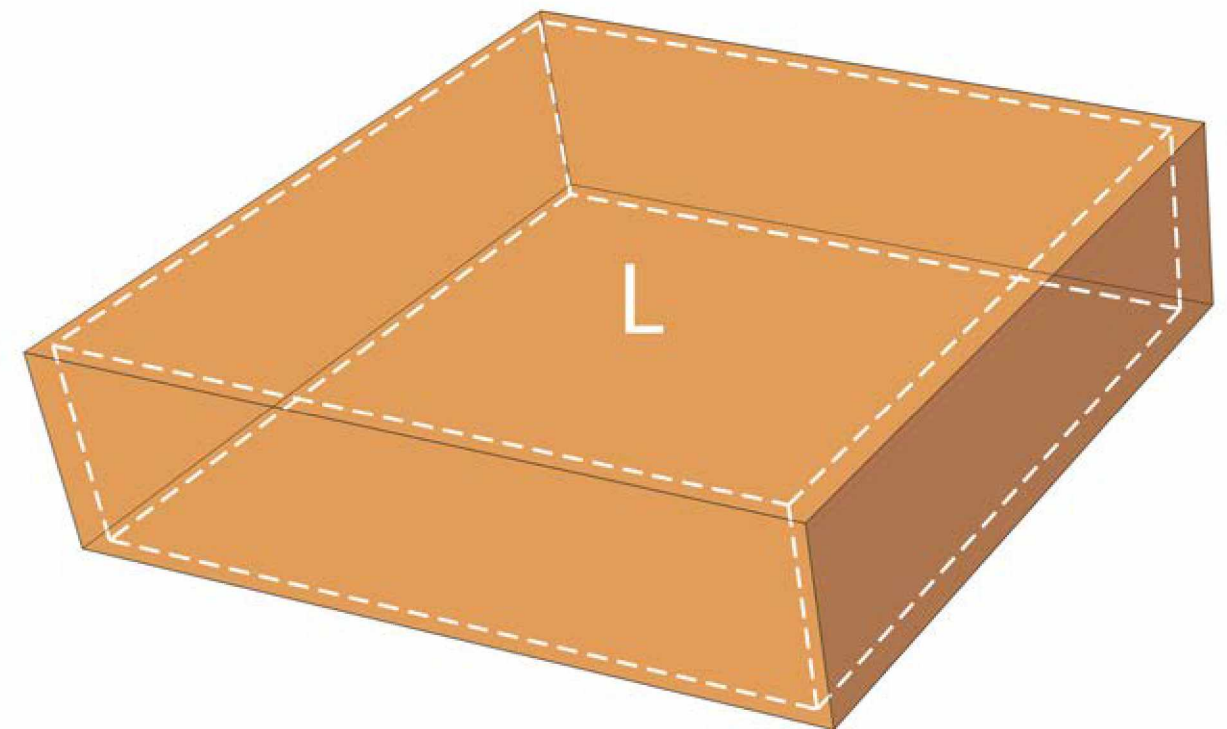
Sectoren:

- Productie
- Bouw en onderhoud
- Vervoer en opslag

Gebouwgrootte en type bedrijven



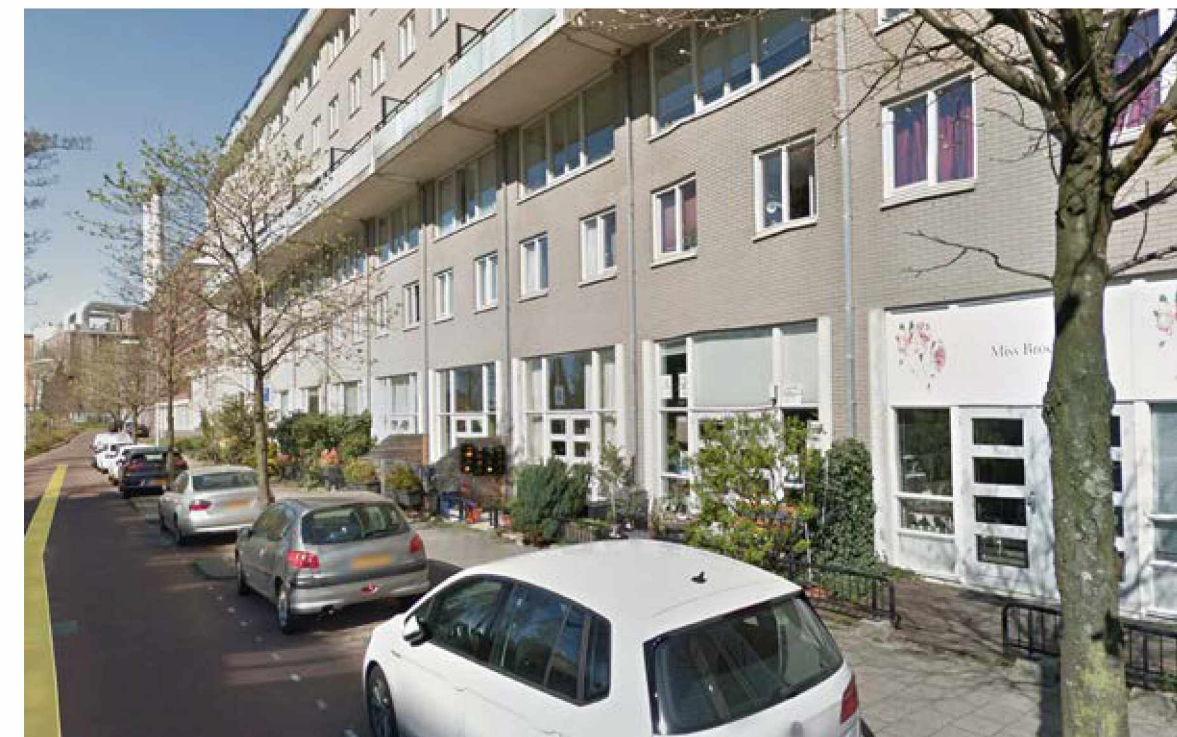
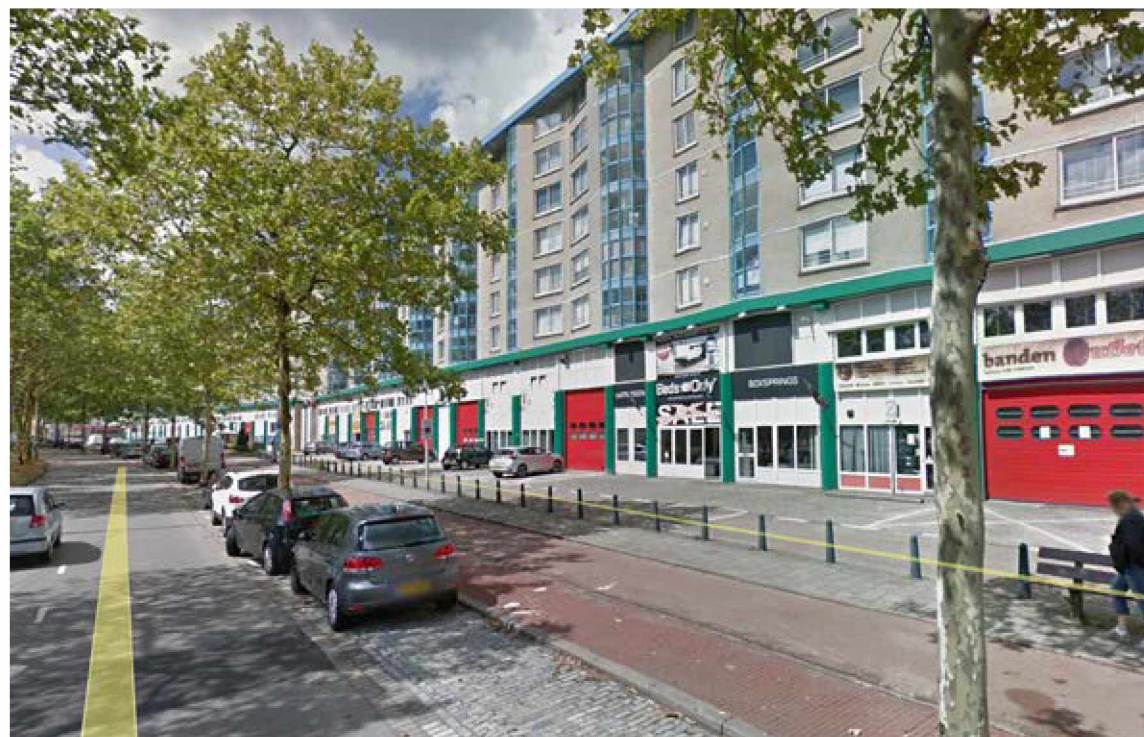
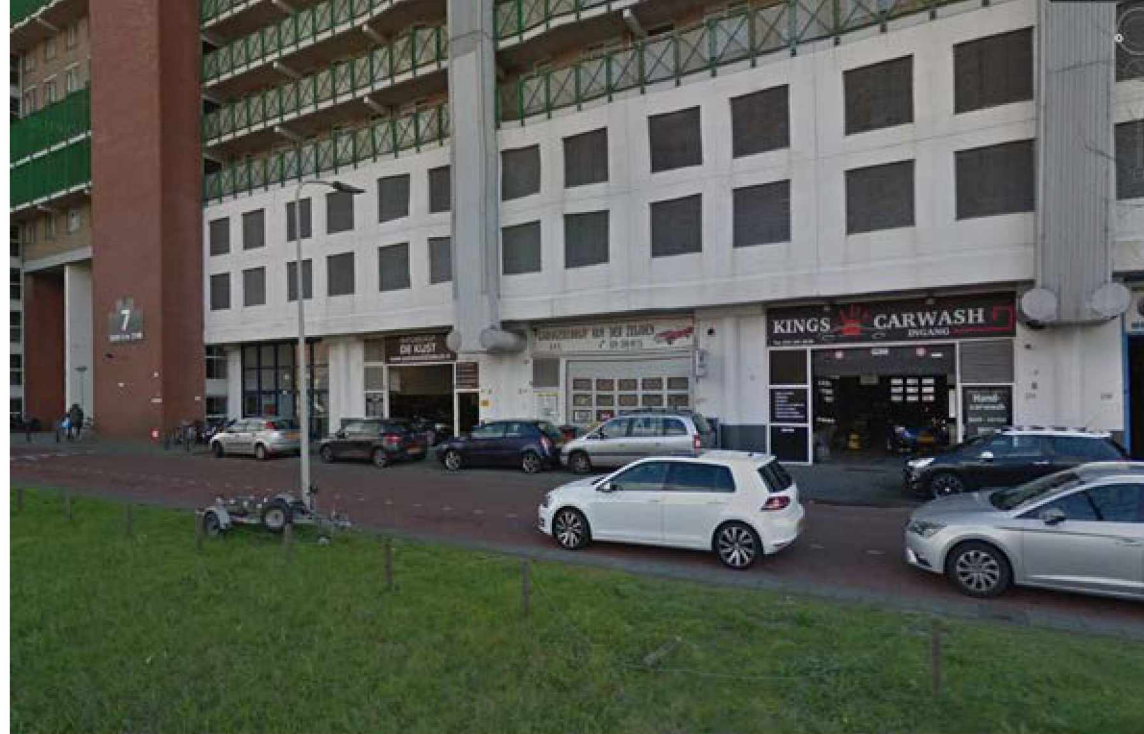
Gebouw Large
Bedrijf Small/Medium



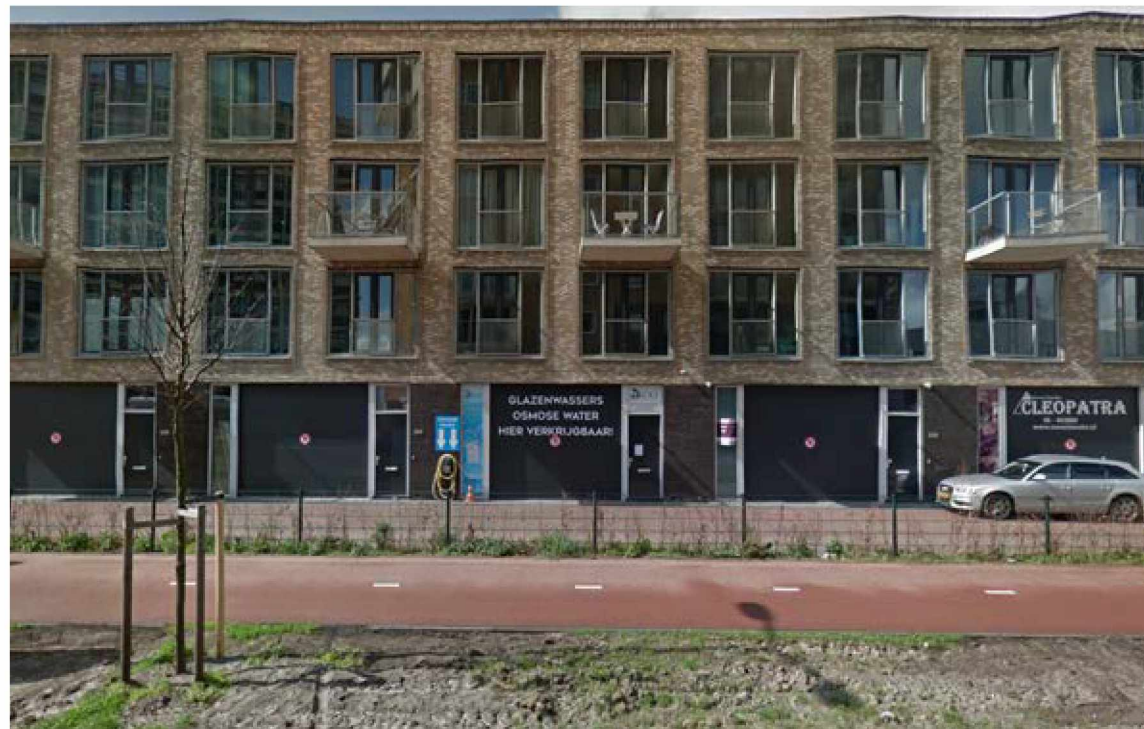
Gebouw Large
Bedrijf Large

Referenties

Alle voorbeelden bevinden zich langs doorgaande wegen. Dit is wezenlijk anders dan in het plan-gebied wat geheel verstopt ligt.



Referenties



Opgave programmeertafel

6.000 m2 bedrijfsruimte
10.000 m2 wonen

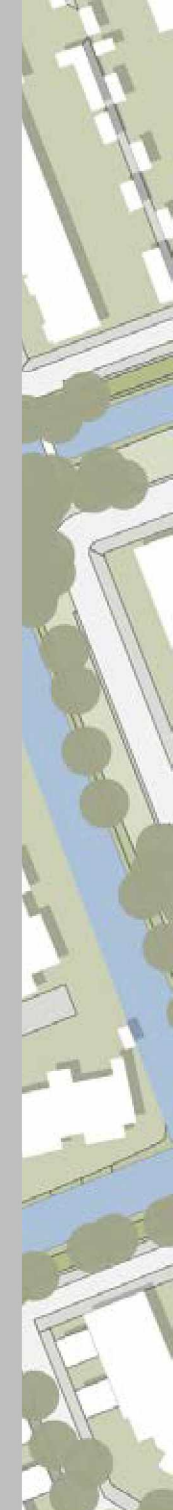


Pluspunten

- *gescheiden bedrijven en woningen brengt meer flexibiliteit voor de woningtypes met zich mee*

Minpunten

- *geen zichtbaarheid voor de bedrijven vanaf doorgaande wegen*
- *aansluiten bij de woonerven levert geen aansprekende identiteit op*
- *doorgetrokken straat is zeer anonieme door grootschalige bedrijven en koppen van woningen*
- *geen toevoeging van groen, veel verharding*
- *geen verbinding met het water*
- *model is afhankelijk van de verwerving van bestaand bedrijvenpand*





Mc

Referenties



Groene gevel Afvalstoffendienst Den Bosch



Hellingbaan B2B Lansingerland



Units B2B Lansingerland

Programma

Parkeren

Pluspunten

- *nieuw woonmilieu rondom groen plantsoen*
- *verbinding met het water*
- *toevoegen groen*
- *parkeren zoveel mogelijk uit het zicht opgelost*
- *deels autovrij woongebied*

Minpunten

- *geen zichtbaarheid voor de bedrijven vanaf doorgaande wegen*
- *vrijwel alle woningen zijn gecombineerd met bedrijfsruimte, dit is niet flexibel*
- *woningen rondom parkeerpleintje hebben geen prettige woonomgeving*

Referenties

5.2.1

5.1,2,e

5.2.1



Pluspunten

- *woningen en bedrijven zijn gescheiden*

Minpunten

- *geen zichtbaarheid voor de bedrijven vanaf doorgaande wegen*
- *parkeerplaatsen zijn niet allemaal met elkaar verbonden, slecht voor dubbelgebruik*
- *vrijwel alle woningen zijn woonwerkwoningen, eenzijdige typologie*
- *weinig toevoeging van groen, veel verharding*

M

5.2.1

5.2.1

Referenties

5.2.1

5.2.1

Programma

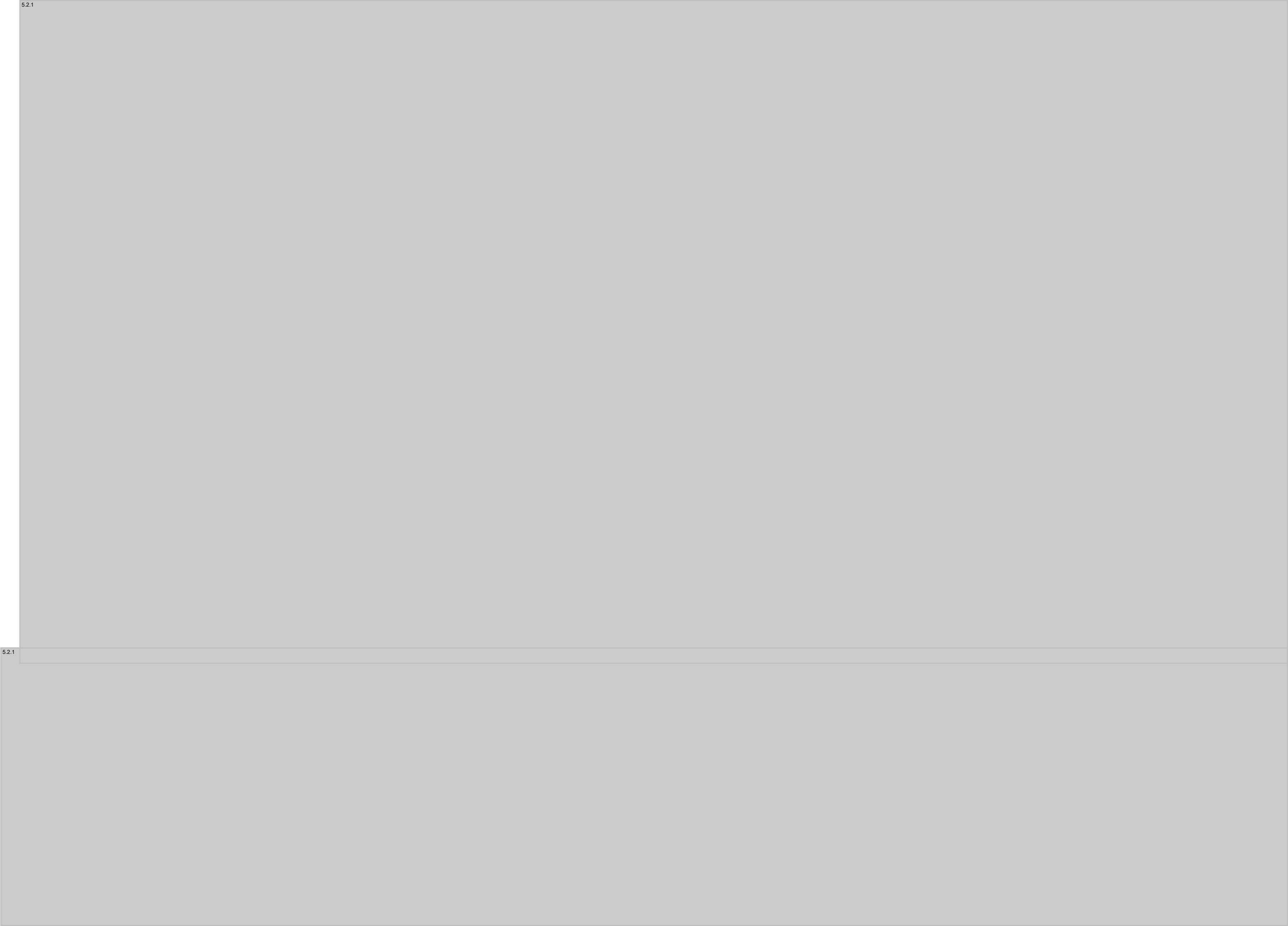
Parkeren

Pluspunten

- *gescheiden bedrijven en woningen brengt meer flexibiliteit voor de woningtypes met zich mee*
- *alle eengezinswoningen zijn woonwerkwoningen, eenzijdige typologie*
- *deels autovrij woongebied*
- *nieuw woonmilieu rondom groen*
- *toevoegen groen en verbinding water*

Minpunten

- *geen zichtbaarheid voor de bedrijven vanaf doorgaande wegen*
- *zicht op achterkanten garages en schuttingen bestaande woonwijk*
- *bestaande hal wordt afgezoomd met parkeren*



5.2.1

5.2.1

Referenties





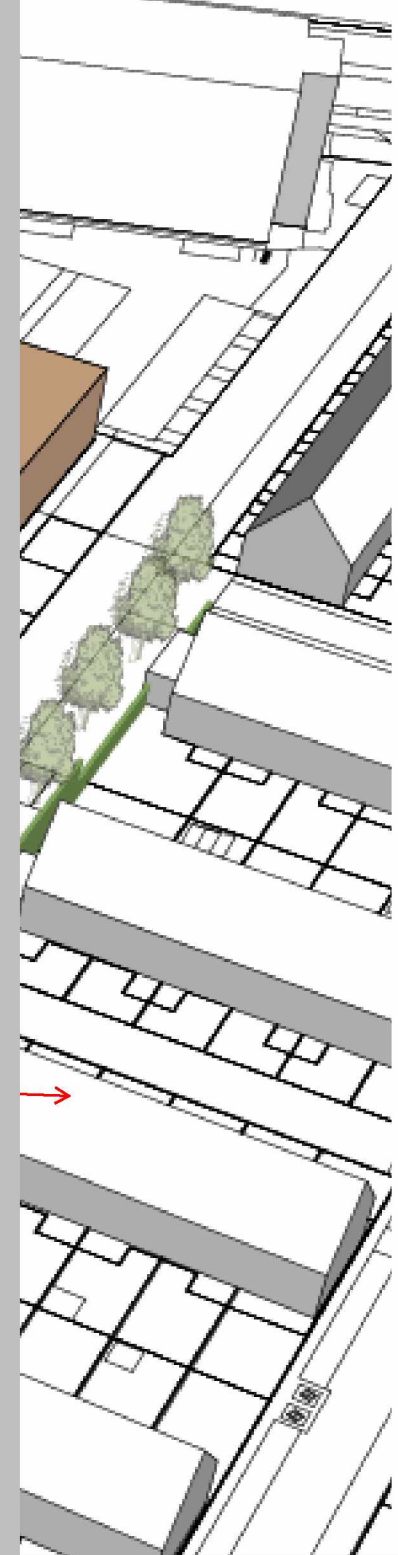
Programma

Parkeren

Pluspunten

 woning
 woonwerkwoningen

- *nieuw aantrekkelijk woonmilieu rondom groen hof*
- *differentiatie in openbare ruimten (collectief hof en openbaar langs het water)*
- *parkeren uit het zicht opgelost onder dek en in compacte koffers*
- *autovrij woongebied*





455 m

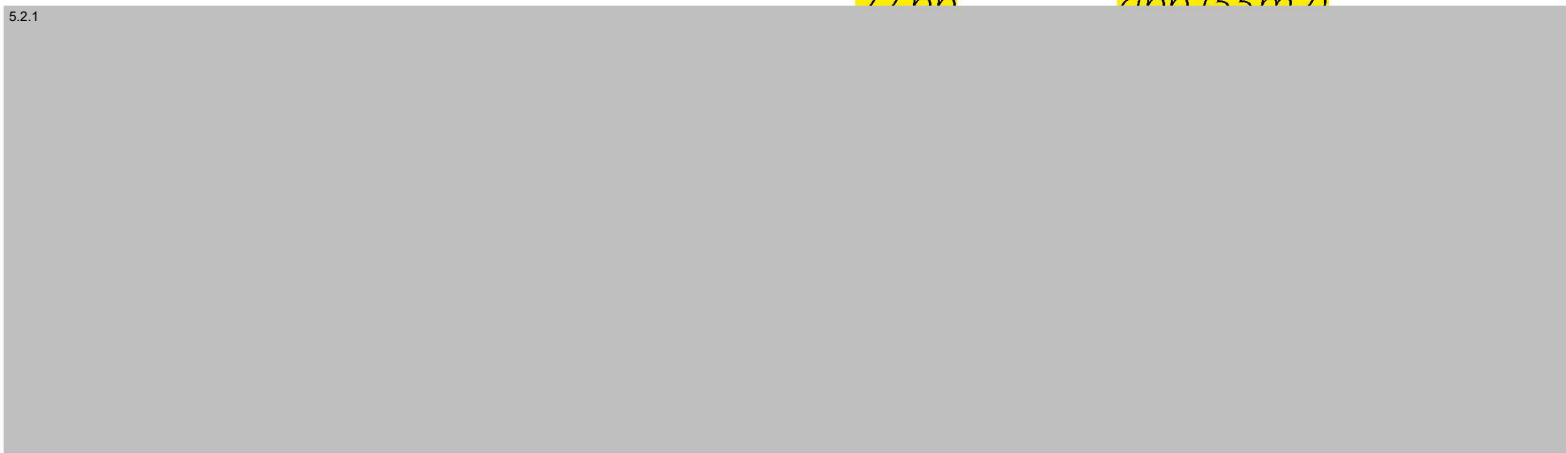
oceanisramme

12 pp

cgw

22 pp

ann (55m2)



- *nieuw aantrekkelijk woonmilieu rondom groen hof*
- *differentiatie in openbare ruimten (collectief hof en openbaar langs het water)*
- *parkeren uit het zicht opgelost onder dek en in compacte koffers*
- *autovrij woongebied*

5.2.1

5.2.1

5.12,e

Aan
wethouders Balster en Bruines

Datum
22 december 2020

Onderwerp
Connexxion-locatie

MEMO

Afzender

5.1.2,e

Opsteller

5.1.2,e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Doorkiesnummer

5.1.2,e

E-mailadres

5.1.2,e @denhaag.nl

1. Inleiding

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion-locatie, een terrein van ca. 12.000 m2 met een voormalige busgarage.

BPD heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen en werken.



Figuur 1 – Connexxion-locatie

2. Programmatistische beleidskaders

- *Economie – Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte*
In 2017 is door het college het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (RIS297199) vastgesteld om de realisatie van meer (betaalbare) kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te maken. Voor Loosduinen is o.a. de Connexxion-locatie genoemd waar de gemeente

randvoorwaarden kan stellen indien er woningbouwplannen zijn. Het gewenste resultaat is tenminste circa 8.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte in de periode 2019-2022.

- *Wonen – Programmabrief betaalbare woningbouw: Haags samen wonen*
In juli 2020 is door het college het Programma betaalbare woningbouw (RIS305713) vastgesteld. Ook hier is o.a. de Connexion-locatie genoemd als kansrijke locatie voor de woningbouwambitie.

3. Programmatistische varianten

a. HIT-advies (december 2017)

Het initiatief is in december 2017 aan het HIT voorgelegd. Daar is de voorgestelde transformatie door middel van sloop en nieuwbouw positief ontvangen. De invulling is een mooi voorbeeld van de nieuwe menging en verbinding van wonen en werken door het toevoegen van bedrijfsruimten die werkgelegenheid opleveren, waar ook de omliggende buurten van kunnen profiteren. Dit is een van de geschikte binnenstedelijke locaties waar nog grondgebonden woningen bestemd voor stedelijke gezinnen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast leent de locatie zich ook voor woon-werkwoningen en voor enkele kangeroe- en meergeneratiewoningen.

Volgens het HIT paste het voorgestelde woonprogramma door de mix van sociaal, middeldure huur en koop goed bij de ambities van de toenmalige Woonvisie waarin werd ingezet op menging en paste ook bij de uitgangspunten voor het bouwprogramma. Dit HIT-advies is ook het uitgangspunt geweest van de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken.

b. Bouwaanvraag Munnik Bouwmanagement BV (december 2017)

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement BV een vergunningsaanvraag ingediend voor de Connexion-locatie 5.2.1 Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond.

Munnik Bouwmanagement die de bouwaanvraag heeft ingediend, heeft deze lang voor de ongezette parapluherziening ingediend. 5.2.1 indien Munnik (aanvrager) kan aantonen dat BPD (eigenaar van de grond) kan instemmen met hetgeen in de omgevingsvergunning is aangevraagd of nog sterker dat er bijv. een zakelijke recht/hypotheek is verleend, dan kan Munnik (ondanks dat deze geen eigenaar is) toch als een belanghebbende worden aangemerkt.

Het lijkt een kwestie van tijd te zijn dat de omgevingsvergunning kan worden verleend (onlangs heeft de Welstandscommissie met een aangepast plan ingestemd). Aangezien de aanvraag conform het bestemmingsplan is en de Wabo een limitatief/imperatief karakter heeft, is er geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren.

Indien BPD niet instemt met het beoogde initiatief, dan kan Munnik niet tot het realiseren van hetgeen in de aanvraag is opgenomen overgaan. Munnik heeft hierdoor geen belang bij het

verkrijgen van de vergunning omdat deze niet uitvoerbaar is. Munnik is dan geen belanghebbende.

Het is ons bekend dat Munnik Bouwmanagement contact gezocht heeft met BPD (eigenaar Connexxion-locatie) om te onderzoeken of zij deze locatie kunnen verwerven. De gemeente verzoekt BPD om (in ieder geval voorlopig) af te zien van het aanbod van Munnik voor de realisatie van de supermarkten.

c. Programmeertafel (juli 2019)

De locatie biedt interessante mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken. Zoals boven is aangegeven wordt deze locatie in twee beleidsstukken benoemd.

5.2.1

bestemming. In de locatiescan behorende bij het programma kleinschalige bedrijvigheid is aangegeven dat voor deze locatie en de nabijgelegen locatie Oude Haagweg gezamenlijk ruimte is kleinschalige bedrijfsruimte.

5.2.1

In de Programmabrief betaalbare woningbouw is indicatief aangegeven dat op deze locatie ca. 40 sociale en betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd.

Vanuit de programmeertafel is de volgende verhouding voorgesteld voor de Connexxion-locatie:

Programma:

- Totaal 16.000 m2 BVO met verdichting
- Kleinschalige bedrijfsruimte 6.000 m2 BVO
- Woningen 10.000 m2 BVO

d. Verkenning BGSV (april 2020)

Gezien bovenstaande is de gemeente in beginsel positief met een mixed use programma van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid, met als uitgangspunt dat de locatie een programma van 16.000 m2 BVO toelaat. De buitenruimte dient hierbij integraal te worden meegenomen. In samenspraak met de ontwikkelaar is in een tussenstap het advies van de programmeertafel verder verkend door bureau BGSV. Het woonprogramma wordt in de verkenning in alle modellen gerealiseerd. De eisen van de woonagenda (30% ~~sociaal~~, 20% ~~middenhuur~~) blijven overeind,

5.2.1

1

	Woningen	Bedrijvigheid m2	BVO m2
Programmeertafel	ca. 100	6.000	16.000
Model 1	100	6.000	16.000
Model 2	102	3.320	13.520
Model 3	119	4.060	15.960
Model 4	106	3.180	13.780
Model 5	169	1.560	14.455

Tabel 1 – Verkenning BGSV

4. Kanttekeningen

- BPD heeft aangegeven dat zij de verdien capaciteit van het plan wil vergroten door meer woningen in het middeldure en/of hogere segment te willen realiseren. Hiermee kunnen ze het financieel tekort op bedrijfsruimten afdekken.
- De initiatiefnemer heeft aangegeven dat uit de verkenning van BGSV is gebleken dat de combinatie van wonen met (kleinschalige) bedrijvigheid ruimtelijk lastig is in te passen op deze locatie bij de genoemde aantallen.
- 5.2.1 [redacted]
- Een verdichting tot 16.000 m2 leidt tot een FSI van ca. 1,3. Dat is relatief hoog, mede gelet op de omgeving.
- Het betreft een particulier initiatief dat 5.2.1 [redacted]. Er dient een aanbiedingsbrief gestuurd te worden om tot een PUK-traject te komen. Hiervoor dient eerst met BPD overeenstemming te zijn over het beoogde programma (wonen i.c.m. economie) 5.2.1 [redacted]
- Omdat het een transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd gebruik betreft, moet nog onderzocht worden in hoeverre ook de provincie Zuid-Holland hierin nog een rol speelt, bijvoorbeeld in het kader van de provinciale VRM. 4.1.4 [redacted]

5. Gevraagde beslissing

In te stemmen met het volgende:

1. De gemeente is bereid om BPD planologisch/ruimtelijk te begeleiden, middels een PUK, om tot een gedeelde, gedragen stedelijke visie en strategie voor deze ruimtelijk-economische opgave te komen die past bij de locatie. Als uitgangspunt dienen hierbij het 5.2.1 [redacted] en de eisen van de Woonagenda. Hiertoe zal een PUK-aanbiedingsbrief worden opgesteld.
2. De gemeente gaat in overleg met BPD onderzoeken:
 - hoe het economische programma (kleinschalige bedrijvigheid) kan voldoen aan de vraag uit de markt in dit gebied.
 - Hoe de verdien capaciteit van het plan vergroot kan worden om het financiële tekort op bedrijfsruimten af te dekken.

Notes

5.2.1



Intern geleideformulier DT-DSO

Onderwerp	Memo Connexxion locatie
Datum behandeling DT plus en DT DSO	20 april 2021
Verdere procedure	Na behandeling van deze memo in het DT Plus op dinsdag 20 april wordt deze memo met het door het DT Plus voorgestelde scenario als advies geagendeerd voor de staven met Wethouders Bruines en Balster op maandag 10 mei 2021.
Wijze van agenderen	Besprekstuk
Samenvatting inhoud	In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zg. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Nadat Connexxion de locatie heeft verlaten, heeft eerst Schouten Bouw en vervolgens BPD de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen (en beperkt werken). Op 20 januari jl. is in de staf een memo van de afdeling Directie Projecten besproken met een inhoudelijke update over dit project. Naar aanleiding van de stafvergadering op 20 januari is een aantal vragen gesteld die wordt beantwoord in deze memo. Er wordt een verdere update gegeven over de status van de supermarktvergunning aanvraag, en ook over het standpunt van BPD over de wens van de gemeente om 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte toe te voegen in de planontwikkeling. Het project bevindt zich al geruime tijd in een impasse doordat BPD het door de gemeente gewenste programma niet ondersteunt, ^{5.2.1} ^{5.2.1}
Beslispunten	Tijdens het DT Plus overleg op 20 april een keuze te maken tussen één van beide scenario's en voor de locatie te kiezen voor een programmatisch duidelijke doel- en taakstelling. Voorgesteld wordt de directeur van de Directie Projecten namens DT af te vaardigen naar het vervolgoverleg met BPD.
Eerder aangehouden / Samenhang met	Memo aan Wethouders Balster en Bruines d.d. 22 december 2020 inclusief opmerkingen Wethouder Bruines.

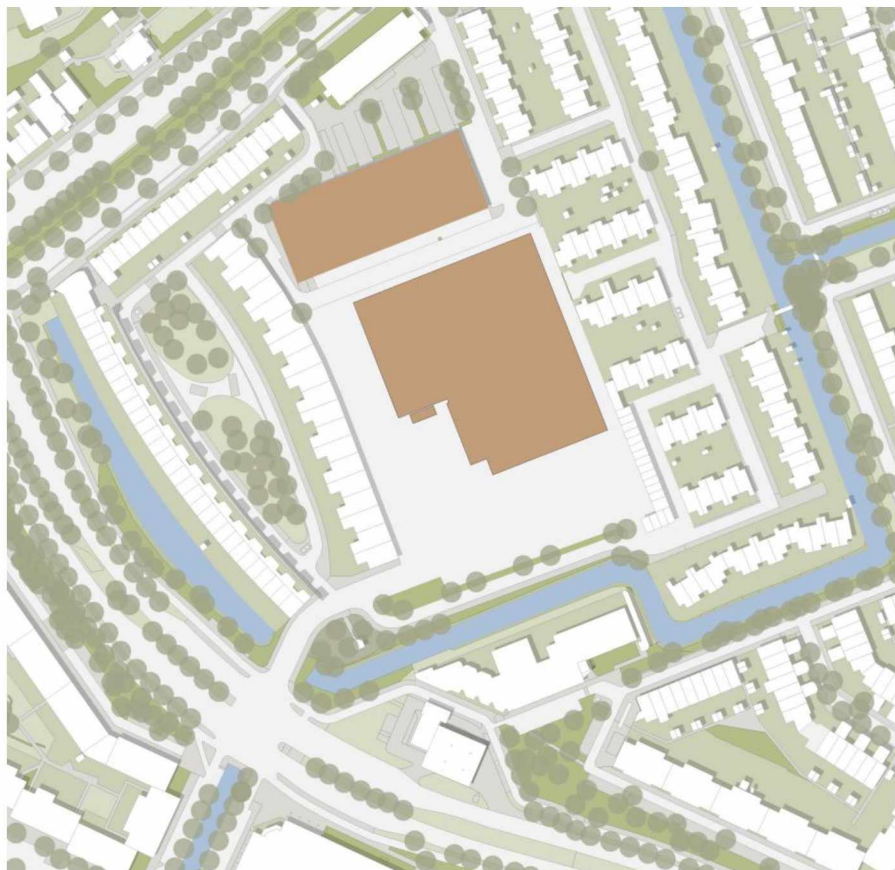
Doorgeleiding naar OR	Nee
Titels bijlagen	1. Brief BPD, Blauwgoed en 5.1.2,e Architectencombinatie d.d. 12 maart 2021 2. Volumestudie 6 varianten door BGSV 3. Memo aan Wethouders Balster en Bruines d.d. 22 december 2020 inclusief opmerkingen Wethouder Bruines
Voorstel is afgestemd met	Afdelingen Wonen, Economie, S&P en Vergunningen & Toezicht.
Resultaat van de afstemming in de projectgroep	Verzoek aan DT Plus om een keuze te maken tussen scenario 1 of 2, en voor de locatie te kiezen voor een programmatisch duidelijke doel- en taakstelling waarmee het projectteam het vervolgtraject kan opstarten.
Relatie met de begroting	Er is nog geen projectopdracht. Dekking vindt nu plaats vanuit Urgentieprogramma betaalbare Woningbouw en het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte.
Opsteller	5.1.2,e
Directie/afdeling	Directie Projecten Den Haag
Telefoonnummer	5.1.2,e
Directeur	5.1.2,e

Connexxionterrein Houtwijklaan

Optimalisering modellen wonen en werken

5.1.2,e

&P, 24 april 2020



Inleiding

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Connexxionterrein is een gemengd programma met wonen en werken. De locatie is 12.500 m² groot. De opgave van de Programmeertafel betreft: 6.000 m² bedrijfsruimte en 10.000 m² wonen (100 won). De opgave is verkend door bureau BGSV in vijf ruimtelijke modellen. Het woonprogramma wordt in alle modellen gerealiseerd maar het economisch programma blijft achter of voldoet minder goed aan de vraag.

	woningen	bedrijf m2	bvo m2	FSI
P-tafel	100	6.000	16.000	1,28
Model 1	100	6.000	16.000	1,28
Model 2	102	3.320	13.520	1,08
Model 3	119	4.060	15.960	1,28
Model 4	106	3.180	13.780	1,10
Model 5	169	1.560	14.455	1,16

Modellen BGSV

Op verzoek van de projectgroep PUK Connexxion wordt er gestudeerd op optimalisering voor de bedrijvigheid. Met deze notitie wordt hiervoor een aanzet gegeven. Per model is gekeken naar uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid en varianten. Op basis hiervan kan de projectgroep een nieuwe

uitvraag formuleren aan BGSV om een aantal optimalisatievarianten verder uit te werken. De genoemde aantallen zijn indicatief gebaseerd op een inschatting.

De afdeling Wonen heeft een scan gemaakt van de bestaande woonfuncties in de omgeving. Dit is input voor het definiëren van het woonprogramma en kan ook betrokken worden in de optimalisatievarianten.

De menging van wonen en werken kan toegepast worden op locatieniveau en op gebouwniveau. Op de locatie kunnen de functies gemixt worden of juist gescheiden door zonering van de functies. Bij zonering ligt het voor de hand om aan te sluiten op de aanwezige kwaliteiten: een bedrijvencluster aan de noordzijde aansluitend op het bestaande bedrijfsverzamelgebouw ontsloten vanaf de Oude Haagweg en een wooncluster aan de zuidzijde aansluitend op de aanwezige groenstructuur en ontsloten vanaf de Houtwijklaan.

Het zelfde geldt voor het gebouwniveau: gemixt door het stapelen van wonen en werken in één gebouw of scheiding met monofunctionele woon- of werkgebouwen. Stapeling op gebouwniveau geeft mogelijk een zekere beperkingen aan de inpassing van bedrijven voor wat betreft hindercategorie en oppervlak. Anderzijds wordt de woonfunctie mogelijk enigszins beperkt door een zekere mate van overlast of een onaantrekkelijke uitstraling. Voordelen zijn dat er dubbel grondgebruik toegepast wordt, waarmee hogere dichtheden te halen zijn, en dat er bij een kleinschalige menging bijzondere invullingen kunnen ontstaan.

In de studie zijn diverse typen bedrijfsruimtes, woningen en mengvormen opgenomen. De types zijn ontleend aan de nota Ruimte voor ambachtelijke bedrijven en het daarbij horende Inspiratieboek (Gemeente Den Haag 2018). Onderscheiden worden:

- **Wonen niet gemengd:**
 - appartementen - gestapeld
 - ééngezinswoningen - grond gebonden
- **Bedrijven niet gemengd:**
 - bedrijvenstrip – meerdere bedrijven geschakeld
 - bedrijfsverzamelgebouw – meerdere bedrijven één voordeur
 - solitair gebouw - één of meer bedrijven, één voordeur en mogelijk meer lagen
- **Wonen/bedrijven gemengd:**
 - woonwerkwoningen – bedrijf aan huis op begane grond
 - bedrijfsplint – geschakelde bedrijven met daarboven woningen
 - bedrijvenhof – U vormige bedrijfsplint rondom een hof met centrale ontsluiting

	app.	e.g.w.	woon/ werk	plint/ hof	strip/ver zamel	solit/ hal
Model 1	60	40				6.000 2L
Model 2	59	43		3.320		
Model 3	70		49	1.300		
Model 4	90		16			2.720
Model 5	129		40	744		

Modellen BGSV opgesplitst in types

Model 1

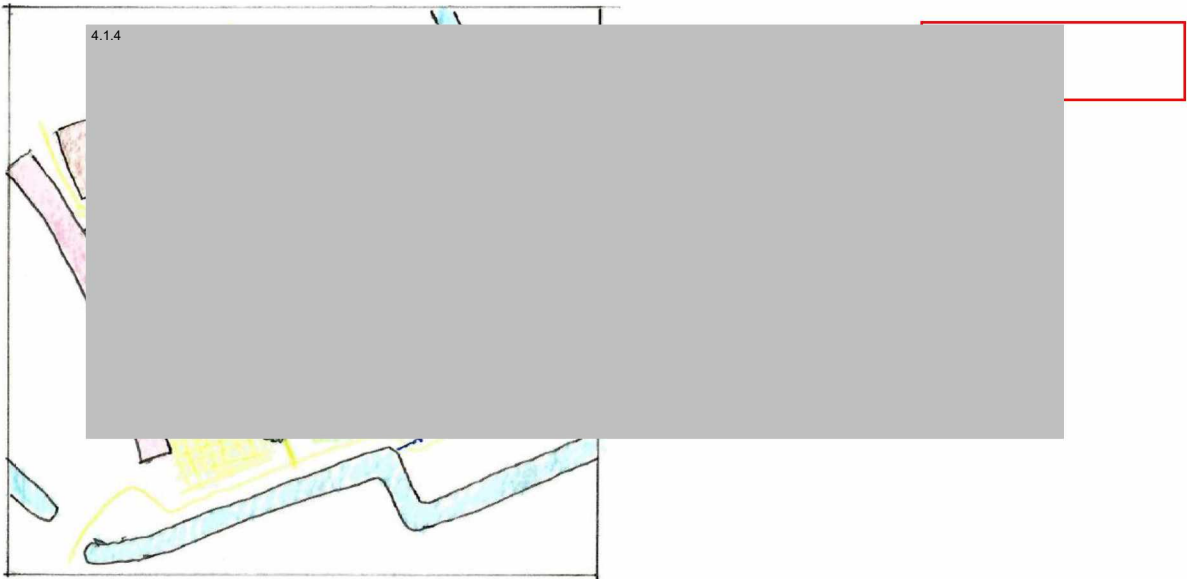
Is een letterlijke vertaling van de Programmeertafel. Zonder stapeling van bedrijven en wonen past het programma er niet in. Wonen en bedrijven zijn hier gescheiden ingepast. Dit model heeft doortrekking van de aangrenzende woonstraatjes als uitgangspunt, waarmee de oriëntatie gedraaid is en niet aangesloten wordt op het bestaande bedrijventerreintje, dat komt te vervallen.

Een optimalisatievariant van dit model is een verdunningsopgave. De lange wand met woningen aan de zuidzijde is komen te vervallen. De hal aan de noordzijde blijft gehandhaafd, wat een onafhankelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Er is een bedrijfsverzamelgebouw (solit) ingepast met een FSI van 1,5. De rijtjes ééngezinswoningen zijn afgezoomd met woon/werkwoningen die een wand vormen langs het laantje met parkeren. Dit model werkt stedenbouwkundig alleen als de verbindingen richting Oude Haagweg en het woonbuurtje op termijn alsnog gerealiseerd worden.

4.1.4



4.1.4



4.1.4

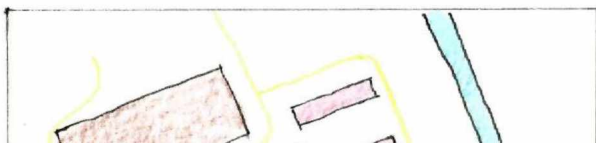


Model 2

Is een gemengde oplossing met klein/medium-schalige bedrijfsruimte in een plint met woningen gesitueerd rondom een bedrijvenhof en aan een woonplantsoen. Met twee gestapelde appartementencomplexen wordt het woonprogramma gehaald.

Het bedrijvendeel kan uitgebreid worden door het bedrijvenhof op te rekken en het woonhof te laten vervallen. De functiemenging bij het bedrijvenhof is er ook uit gehaald. De woningen worden geconcentreerd aan de zuidzijde gelegen aan de groene rand van de locatie. Hier komt dan een gestapeld woongebouw met een bedrijvenplint.

4.1.4



4.1.4

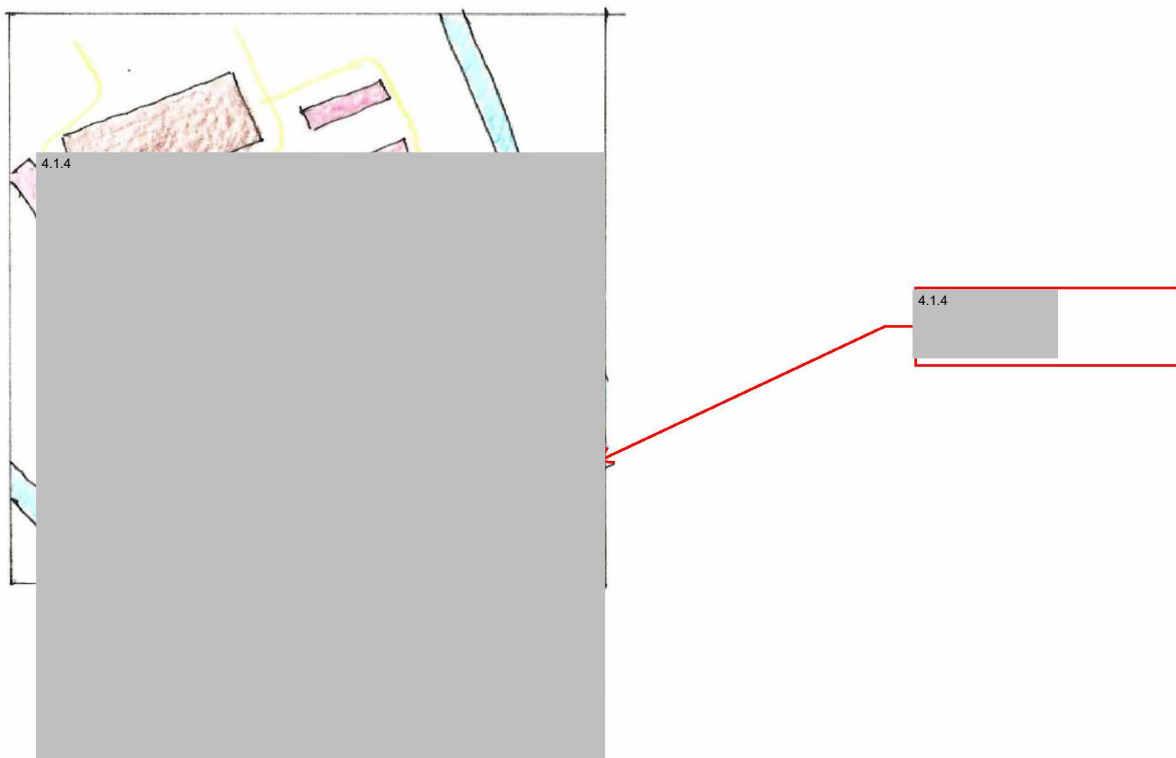
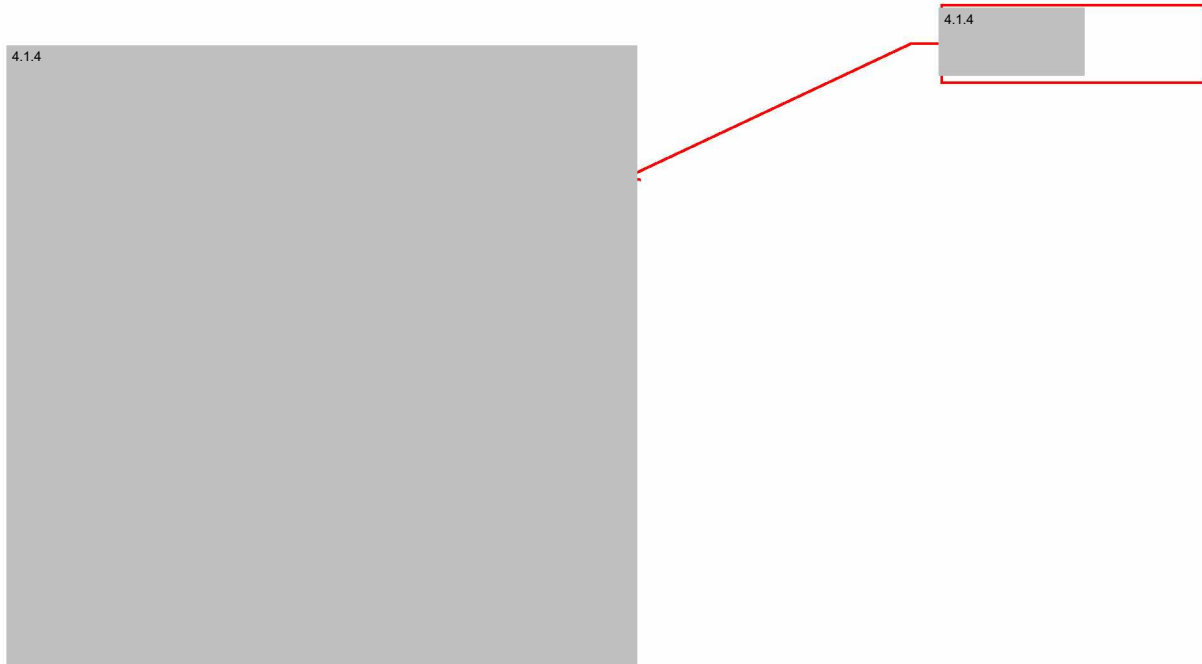


4.1.4



Model 3

Heeft woonwerkwoningen (50 stuks) als basis voor de menging, aangevuld met een appartementengebouw op een bedrijfsplint. Dit model scoort relatief goed op het bedrijfsmetrage, met name door de woonwerkwoningen. Aangezien dit voor zowel wonen als werken geen standaardproduct is kan getwijfeld worden aan de afzetbaarheid. Het is een specifiek model dat niet zomaar te optimaliseren is. Wel zit er flexibiliteit in het woningtype. De ww-woningen zijn zo in te ruilen voor eg-woningen. In het optimalisatiemodel is dat voor 22 woningen toegepast, wat ten koste gaat van werkruimte.

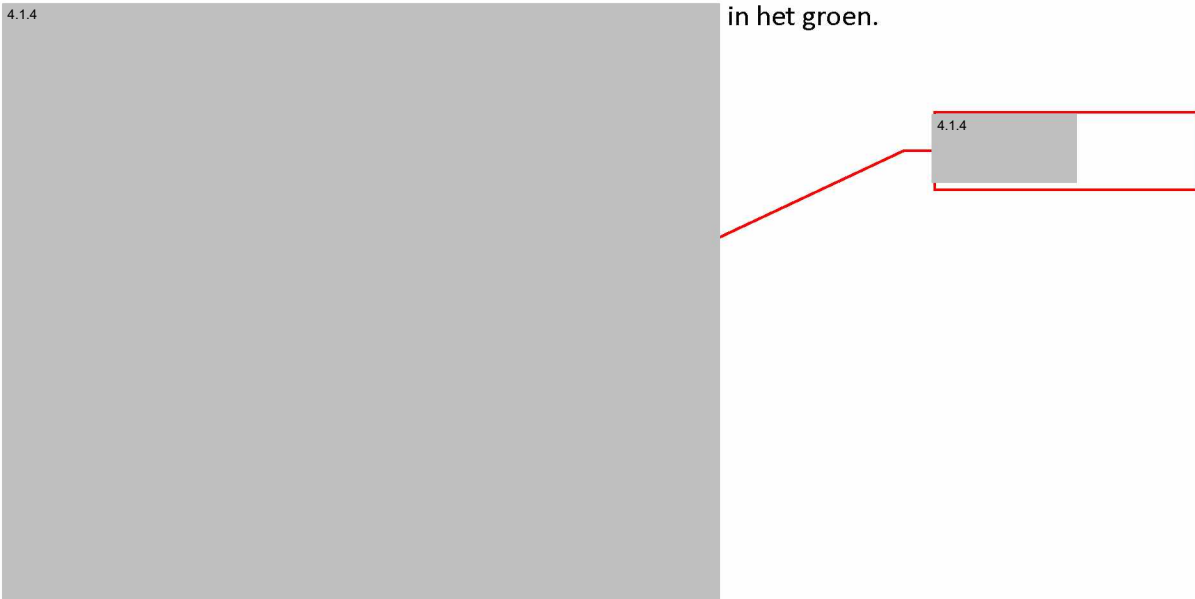


Model 4

Is een model met een grofmazige menging met bedrijven aan de noordzijde en wonen in een groene setting aan de zuidzijde en een rij woonwerkwoningen als verbindend element. De grote bedrijfshal is een gerenoveerd gedeelte van de huidige Connexxionloods. In de optimalisatie wordt er een derde bedrijfsverzamelgebouw toegevoegd (die buiten de kavel meegeteld). Ongeveer de helft van de woonwerkwoningen kunnen terug komen aan de groene kant. Gekozen is voor een iets ruimere opzet met twee i.p.v. drie woontorentjes.

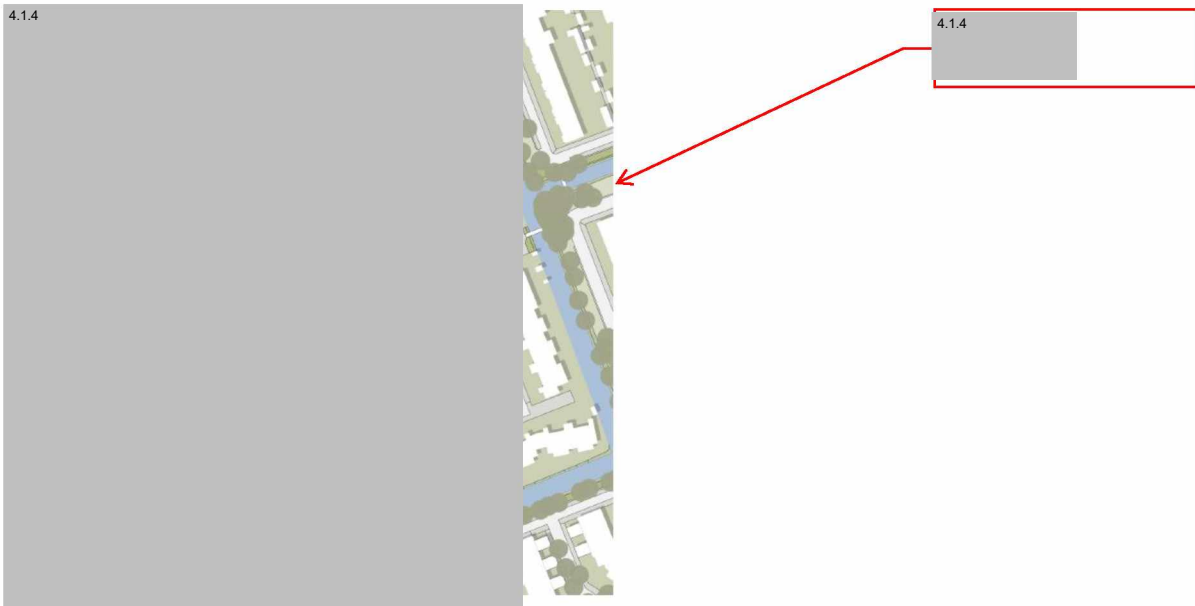
Naast de renovatievariant is er ook een nieuwbouwvariant gemaakt. Voordeel is dat een bedrijfsverzamelgebouw op maat gemaakt kan worden. Hier is uitgegaan van een verzamelgebouw met meerdere verdieping (FSI 1,5) geschikt voor kleine (innovatieve) bedrijfjes en een mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen gelegen aan een plein. De rij woonwerkwoning uit het

in het groen.



Model 5

Zet vooral in op een hoogwaardig woonprogramma met woonwerkwoningen en gestapelde appartement in een groene setting. Naast de woonwerkwoningen bestaat het bedrijvendeel uit een bedrijvenstrip onder woningen. Een optimalisatie met meerdere bedrijvigheid kan gevonden worden door het maaiveld van het centrale groene kwadrant een laag op te tillen. Daaronder kan het parkeerprogramma van het plan opgenomen worden. Hierdoor komt er veel ruimte vrij voor bedrijfsruimte, door de woonwerkwoningen dieper te maken en af te wisselen met bedrijfsruimte in de plint. Doordat de woningen op een bedrijven-laag liggen sluiten ze aan op het niveau van het opgetilde maaiveld van het plantsoen.



Conclusies

	woningen	bedrijf m2	woningen	bedrijf m2	FSI oud	FSI nieuw
P-tafel	100	6.000				
Model 1	100	6.000	30	5.500	1,28	0,68
Model 2	102	3.320	65	4.500	1,08	0,88
Model 3	119	4.060	119	3.000	1,28	1,19
Model 4 R	106	3.180	70	3.800	1,10	0,86
Model 4 N	106	3.180	75	5.200	1,10	1,02
Model 5	169	1.560	100	3.600	1,16	1,09

Modellen BGSV met optimalisatie (indicatief)

De getoonde aantallen zijn indicatief. Tevens zijn hier en daar verschillende woninggroottes gehanteerd, waardoor er bij vergelijking verschillen in kunnen zitten. Het ruimtegebruik van parkeren is niet opnieuw doorgerekend.

- De bedrijfsfunctie is in alle modellen substantieel toegenomen. Dit met uitzondering van het model 3 met de woonwerkwoningen;
- Het programma van 6.000 m2 wordt in twee modellen bijna gehaald. Dit zijn de modellen met een grote Solit, model 1 en 4 N;
- De toename van bedrijfsoppervlak gaat in alle modellen ten kosten van woningen, weer m.u.v. model 3;
- Omdat het wonen in de modellen verhoudingsgewijs meer meters heeft dan bedrijven is het gevolg dat in alle modellen de bebouwingsdichtheid (FSI) naar beneden gaat;
- Om zowel de bedrijvigheid als het wonen meer richting de opgave van de programmeertafel te krijgen zal de bebouwingsdichtheid omhoog moeten. Dit kan door het intensiveren van dubbelgrondgebruik op twee manieren:
- Parkeren ondergronds brengen (of stapelen) waardoor er op de begane grond ruimte vrijkomt voor extra bedrijfsruimte. Tevens kan door extra parkeren te realiseren er meer programma gefaciliteerd worden. Gezien de omvang van de kavel is één centrale garage een optie.
- De FSI van de bedrijfsbebouwing omhoog brengen door meerdere vloeren of verdiepingen toe te passen. Dat kan uiteraard ook bij appartementsgebouwen. Het gevolg van deze verdichting is dat de bouwhoogtes toenemen. Nadere stedenbouwkundige studie moet uitwijzen welke hoogtes inpasbaar zijn.

Uitvraag BGSV

De geschetste optimalisering van de modellen is besproken in de Projectgroep Connexxion. Vanuit Economie is er een voorkeur voor een geclusterd bedrijvenprogramma in een groot verzamelgebouw. Ook een bedrijvenhof is een optie. Vanuit Wonen hebben appartementen de voorkeur. Daarmee wordt ingespeeld op de woningdifferentie in de omgeving.

De modellen 2 en 4 (R+N) voldoen daar het beste aan. Dit zijn tevens de modellen waar het minst sprake is van functiemenging op gebouw niveau. Model 1 is programmatische alleen interessant als daar weer een appartementengebouw aan toegevoegd wordt (aan de zuid-oostzijde). Doordat dit model afhankelijk is van ontwikkelingen buiten de locatie (aan de noord- en oostzijde) is deze minder kansrijk en ook wat minder aantrekkelijk voor bedrijven (solitaire ligging). Model 3 leunt vooral op woonwerkwoningen. Deze bieden te weinig mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid en zijn een product voor kleine aantallen. Dit geldt in mindere mate ook voor Model 5, een complex model met menging op de locatie als op gebouwniveau.

Aan BGSV wordt de opdracht gegeven om de modellen 2 en 4 (R+N) uit te werken:

- De schetsen in de maat zetten, het programma berekenen en het parkeren inpassen;
- De schetsen op vergelijkbare manier uitwerken als de eerste studie met twee plattegronden en een 3D.
- Het zo mogelijk verhogen van de FSI door dubbelgrondgebruik om dicht bij het gevraagde programma te komen;
- Het definiëren en zo mogelijk verhogen van de ruimtelijke kwaliteit voor wat betreft de entiteit/uitstraling, de interne samenhang en de aansluiting op de omgeving;
- Een korte reactie geven op de doorontwikkelde modellen waarbij er ruimte is om voor een schets van een eventueel nieuw model met toegevoegde waarde gebaseerd op de conclusies van de Projectgroep;
- De inhoudelijke uitwerking vindt plaats in overleg met S&P, de procesmatige uitwerking in overleg met PmDH. De uitwerking wordt beoordeeld door de Projectgroep Connexxion.



Den Haag

Agenda DT-DSO-PLUS

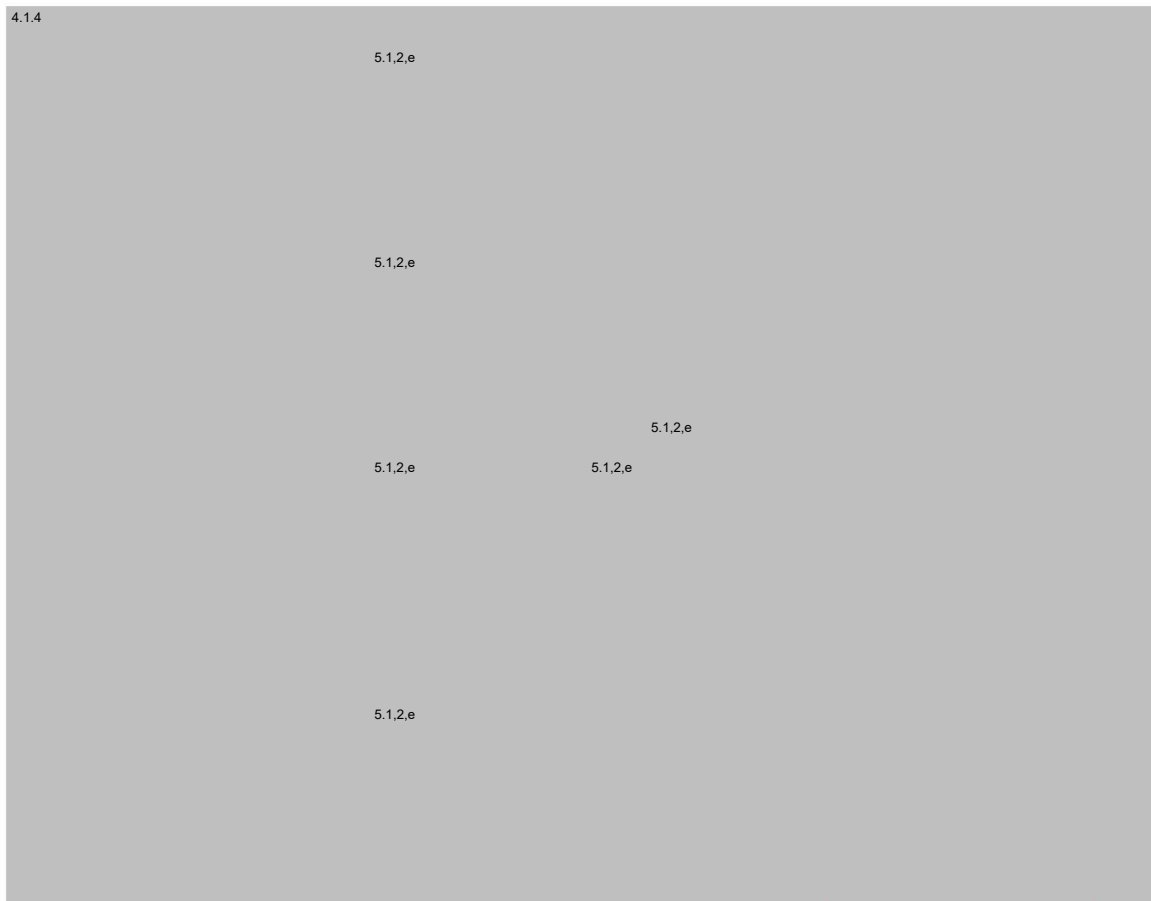
Datum Dinsdag 15 december 2020

Tijden 09.30u – 11.30u

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1,2,e (voorzitter) 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e / 5.1,2,e (verslag)
Deelnemers PLUS 5.1,2,e , 5.1,2,e
5.1,2,e en 5.1,2,e

1. Opening en mededelingen 09.30u
2. Vaststelling agenda
3. Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 2 december 2020 09.40u
4. Actielijst DT DSO PLUS 09.45u
5. Bespreekpunten



4.1.4

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

6	Ter kennisname	11.15u
---	----------------	--------

6.a Memo – Connexxion-locatie Houtwijk

7	Rondvraag en sluiting	11.30u
---	-----------------------	--------



Intern geleideformulier DT-DSO

Onderwerp	Connexxion-locatie
Datum behandeling DT-DSO	15 december 2020
Verdere procedure	Staf, streefdatum 11 januari 2021
Wijze van agenderen	Agenda
Samenvatting inhoud	Voor het opstellen van een PUK is duidelijkheid nodig over het door de gemeente gewenste programma voor deze locatie.
Beslispunten	4.1.4 5.2.1 2. De gemeente is bereid om BPD planologisch/ruimtelijk te begeleiden, middels een PUK, om tot een gedeelde, gedragen stedelijke visie en strategie voor deze ruimtelijk-economische opgave te komen die past bij de locatie. Als uitgangspunt dienen hierbij het voorkeursmodel van de programmeertafel en de eisen van de Woonagenda. 3. De gemeente gaat in overleg met BPD onderzoeken: - hoe het economische programma (kleinschalige bedrijvigheid) kan voldoen aan de vraag uit de markt in dit gebied. - Hoe de verdien capaciteit van het plan vergroot kan worden om het financiële tekort op bedrijfsruimten af te dekken. 4. Op basis van het bovenstaande wordt een memo opgesteld voor de wethouders Bruines en Balster.
Eerder aangehouden / Samenhang met	
Doorgeleiding naar OR	Ja
Titels bijlagen	
Voorstel is afgestemd met	S&P, Gz, Wonen, Economie
Resultaat van de afstemming in de projectgroep	akkoord
Relatie met de begroting	-
Opsteller	5.1.2,e i 5.1.2,e

Directie/afdeling	Projectmanagement Den Haag
Telefoonnummer	5.1.2,e
Directeur	5.1.2,e



Den Haag

4.1.4

DT-DSO-PLUS

Datum Dinsdag 20 april 2021

Tijden 09.30u - 4.1.4

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1,2,e (voorzitter) 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e /Robert
5.1,2,e (verslag).

Deelnemers PLUS 5.1,2,e
5.1,2,e en René Teule.

1. Opening en mededelingen 09.30u

* 4.1.4 - 4.1.4

2. Vaststelling agenda

3. Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 30 maart 2021 en 6 april 2021 09.40u

4. Actielijst DT DSO PLUS

4.1.4

5. Bespreekpunten 09.45u

5.a Connexxion locatie 09.45u

Indiener: 5.1,2,e en 5.1,2,e

5.b

4.1.4

5.1,2,e

5.c

5.1,2,e

5.1,2,e

5.d

5.e

4.1.4

5.1,2,e

- | | | |
|----|-----------------------|--------|
| 6. | Ter kennisname
-- | 11.00u |
| 7. | Rondvraag en sluiting | 11.00u |

Notulen DT-DSO-PLUS

Datum 20-04-2021

Tijd 9:30 – 11:15

Locatie MS-TEAMS

Deelnemers 5.1,2,e (voorzitter), 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e en 5.1,2,e (notulen)

Gasten

1

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

2

Vaststelling agenda

- 4.1.4

3

Concept verslag vorige vergaderingen d.d. 30 maart 2021 en 6 april 2021

- 4.1.4

- 5.1,2,e

5.1,2,e

4

Actielijst

- 4.1.4

-

5

Bespreekpunten

5.A

Connexxion locatie

- Betrokken collega's: 5.1,2,e en 5.1,2,e
- 5.1,2,e Pleidooi voor snel in gesprek zijn met elkaar en een gemixt woonprogramma.

4.1.4 bespreken in staven van beide wethouders, een gemengde ontwikkeling is belangrijk, op tafel in Bestuurlijk Overleg, daarna met mandaat in gesprek met BPD.

- 5.1.2,e 1) Goed kijken naar economische functie, in het bijzonder naar industrie en bedrijfsmatige functie. 2) Programmeertafel is duidelijk, advies dat portefeuille Projecten deze benut, over nieuwe invulling, die meer tegemoet komt aan BPD, nu vrij diffuus en algemeen, pas dan in gesprek met BPD. 3) Aandacht creëren over vergunning en juridische aspecten.
- 5.1.2,e Eens met pleidooi van 5.1.2,e over programmeertafel, in het bijzonder stil staan bij haalbaarheid functiemenging. Les trekken uit proces, vragen wat wel past en nagaan hoe een project op twee lijsten kan staan.
- 5.1.2,e Project loopt al lang, oproep aan ontwikkelaar om op de korte termijn met een uitslag te komen, als alle gesprekken zijn geweest, dan knoop doorhakken, maar ook evalueren, waar 5.1.2,e aan wil meedoen.
- 5.1.2,e Sluit aan bij eerdere sprekers, is voor afstemming met gebiedscoördinator, is van mening dat de locatie geschikt is voor mengen wonen en bedrijfsruimte, en advies scenario 2 terug programmeertafel met input van 5.1.2,e (vrijdag) en besluitvormende uitspraak vragen. Zij zal 5.1.2,e en 5.1.2,e in verbinding brengen met 5.1.2,e
- 5.1.2,e Wens commissie 5.1.2,e is gemengd woningbouw en bedrijven, woonbestemming was toen ook al, daarom opgevoerd in urgentieprogramma (in DT geweest), sprake van concurrerende ruimte claims, terug op programmeertafel over iets waar BPD zich in kan vinden, vergunning bouw nog niet verleend, daarom snel duidelijkheid creëren.
- Voorstel 5.1.2,e zelf in gesprek met programmeertafel, snel organiseren, kijken hoe knoop kan worden doorgehakt, op basis van voorliggende stukken. Dan bestuurlijke dekking regelen (twee staven of BO?), en ten slotte met BDP bespreken. Wel in de tussentijd BPD informeren over proces.

5.B

4.1.4 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.C

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.D

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4 5.1,2,e

4.1.4 5.1,2,e

5.1,2,e

5.E

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4

6

7

4.1.4



Den Haag

Agenda DT-DSO-PLUS

Datum Dinsdag 8 juni 2021

Tijden 09.30u – 11.30u

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1,2,e (voorzitter) 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e /Robert
5.1,2,e (verslag)

Deelnemers PLUS 5.1,2,e
5.1,2,e en Rene Teule.

- | | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Opening en mededelingen | 09.30u |
| 2. | Vaststelling agenda | |
| 3. | Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 1 juni 2020 | 09.50u |
| 4. | Actielijst DT DSO PLUS | 09.55u |
| 5. | Bespreekpunten | |
| 5.a | Connexxion locatie | |
| 6 | Ter kennisname | |
| 7 | Rondvraag en sluiting | 10.30u |



Den Haag

Agenda DT-DSO-PLUS

Datum Dinsdag 7 december 2021

Tijden 09.30u – 11.30u

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1,2,e (voorzitter) 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e (verslag)

Deelnemers PLUS 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e

1. Opening en mededelingen 09.30u

2. Vaststelling agenda 09.45u

3. Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 9 november 2021 09.45u

–

4. Actielijst

–

5. Besprekpunten

5.a PO – Connexxion locatie 10.00u

6. Ter kennisname

6.a 4.1.4



7. Rondvraag en sluiting

A. Na het DT+ 10.15u

4.1.4



Intern geleideformulier DT-DSO

Onderwerp	Projectopdracht Connexxion locatie Oude Haagweg
Datum behandeling DT Plus DSO	7 december 2021
Verdere procedure	Behandeling DT DSO op 8 december 2021
Wijze van agenderen	Hamerstuk
Samenvatting inhoud	In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zgn. Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Recent is er op bestuurlijk niveau, namelijk de staf van Wethouder Bruines op 1 november en de staf van Wethouder Balster op 8 november, overeenstemming bereikt over de programmering op hoofdlijnen voor de locatie. Er wordt daarbij ingezet op de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonbuurt met daarbinnen (ondergeschikt) aandacht voor economische programmering. Daarmee ligt de weg open om i.o.m. met de grondeigenaar BPD te werken aan het planuitwerkingskader (PUK) voor de locatie. Aan u wordt met deze projectopdracht geadviseerd om met BPD een PUK-traject op starten voor de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw met ondersteunde kleinschalige voorzieningen en economische bedrijvigheid.
Beslispunten	Akkoord op de inhoud van deze projectopdracht en daarmee akkoord op de start van het PUK traject voor de Connexxion locatie.
Eerder aangehouden / Samenhang met	Memo Connexxion locatie d.d. 7 oktober 2021 zoals besproken in de staf van Wethouder Bruines en Wethouder Balster.
Doorgeleiding naar OR	Nee
Titels bijlagen	1. Memo staf Wethouders Bruines en Balster - Connexxion locatie d.d. 7 oktober 2021 2. PUK-brief 3. Brief aan BPD met voorwaarden
Voorstel is afgestemd met	S&P, Wonen, Economie, Planeconomie, Grondzaken, DSB, Control, Mobiliteit, Portefeuillemanagement

Resultaat van de afstemming in de projectgroep	Keuze voor een PUK-traject en instemming om deze op te starten met de volgende aandachtspunten: 1. De afdeling S&P heeft aangegeven nog niet zeker te weten of direct capaciteit beschikbaar is, dit is een aandachtspunt. 2. De afdeling Grondzaken heeft pas op 1 maart capaciteit beschikbaar. In overleg is besloten om wel alvast met het PUK-traject te starten aangezien de werkzaamheden in het begin van het PUK-traject hoofdzakelijk bij de andere afdelingen ligt.
Relatie met de begroting	Het gaat om een PUK-traject dus de apparaatlasten worden gedekt door initiatiefnemer BPD. Een PUK-brief is bijgevoegd, deze is nog niet met BPD gedeeld.
Opsteller	5.1.2.e
Directie/afdeling	Portefeuille Projecten
Telefoonnummer	5.1.2.e
Directeur	5.1.2.e