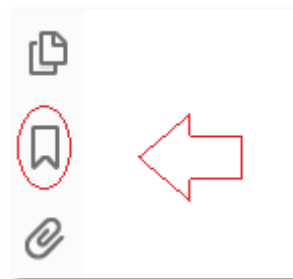


Beste Lezer,

Dit PDF-bestand bestaat uit een verzameling van documenten.

Om naar direct naar de desbetreffende documenten te gaan kunt u gebruik maken van de bladwijzers.

In de Adobe Reader-applicatie kunt u dan klikken op het vlag-icoontje in de linker taakbalk.





Projectopdracht

Projectnaam	Connexxion locatie Oude Haagweg			
Projectcode	n.t.b.			
Datum behandeling DT Plus DSO	7 december 2021			
Wijze van Agenderen	Hamerstukken			
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.			
Betrokken portefeuille(s)	Wonen en Economie			
Samenvatting inhoud				
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			
Samenstelling projectteam	Afdeling	Functie	Naam	Activiteit/product
	S&P	Stedenbouwkundige	5.1,2,e	
	S&P	Planoloog	N.t.b.	
	Wonen	Beleidsmedewerker	5.1,2,e	
	Economie	Beleidsmedewerker	5.1,2,e 5.1,2,e	
	DSB	Beleidsadviseur	5.1,2,e	
	Planeconomie	Planeconoom	5.1,2,e	
	Grondzaken	Medewerker Grondzaken	N.t.b.	
	Grondzaken	Bouwkostendeskundige	N.t.b.	

Gemeente Den Haag

Projectnaam Connexxion locatie Oude Haagweg

Projectcode n.t.b.

Grondzaken	Jurist	N.t.b.	
Grondzaken	Projectleider opdrachtgeving werken	N.t.b.	
Portefeuille projecten	Projectleider	5.1.2.e	
Portefeuille projecten	Projectmedewerker	5.1.2.e	
Portefeuille projecten	Planner	N.t.b.	
Portefeuille projecten	Gebiedsregisseur	5.1.2.e	
Mobiliteit	Verkeerskundige	5.1.2.e	
DPZ/beheer	Wegbeheerder		
Communicatie	Communicatiemedewerker	N.t.b.	
V&T	Jurist	N.t.b.	

Projectbeschrijving

Vraagstelling	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. De afgelopen jaren is het project niet tot ontwikkeling gekomen. Er was sprake van verschillende beleidsdoelstellingen voor deze locatie. Met grondeigenaar BPD heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over het inpassen van zowel woon- als economisch programma. 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.
---------------	---

Locatie

De locatie heeft op dit moment de 'enkelbestemming bedrijf'. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met vijf bedrijfshallen, met daarvoor gelegen woningen en het Azivo gebouw aan de Oude Haagweg. Aan de oost- en westzijde bevindt zich woningbouw en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Laan van Vredestein met aan de overzijde een seniorencomplex.

Voor de locatie wordt, aansluitend bij de stedenbouwkundige context, een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarbij behorend een programmatische invulling. De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwhoogtes en de effecten op de omgeving worden nader onderzocht in het PUK-traject.



Figuur 1 – plangebied Connexxion locatie met omliggende laagbouw

Supermarktvergunning

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexxion locatie voor twee grote winkels/supermarkten, in totaal circa 3.775 m². Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond. De omgevingsvergunning is verleend, dit is gebeurd met een beslissing op bezwaar van 15 juli 2021. Er was juridisch geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren.

Tijdens het PUK-traject zal de projectleider samen met de afdeling V&T onderzoeken hoe de verleende supermarktvergunning zich gaat verhouden tot het PUK-traject, en welke risico's daarmee gepaard gaan. Bijvoorbeeld voor de verdere planontwikkeling tot woningbouw, maar ook wat er gebeurt met de vergunning indien deze niet binnen 26 weken na afgifte wordt gebruikt.

	Wijkberaad Houtwijk Vanuit het Wijkberaad Houtwijk is aangegeven dat een toekomstige ontwikkeling bij voorkeur geen overlast geeft en de buurt sociaal veiliger maakt. Een combinatie van wonen en bedrijvigheid wordt ondersteund, maar vanuit de Wijkberaad Houtwijk is er een voorkeur voor woonwerkwoonings (praktijkruimte, atelier), of bedrijfsruimte gekoppeld aan de woning erboven. Ook wenst het Wijkberaad minimale verkeersbewegingen en geen vrachtverkeer en bevoorrading door de woonwijk. Zij vraagt om de infrastructuur in en rondom het plangebied parallel te laten lopen aan de planontwikkeling. Op 15 september jl. heeft vervolgoverleg plaatsgevonden met Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen over de verleende supermarktervergunning. Het Wijkberaad en de Commissie Loosduinen zijn fel tegen de vestiging van twee supermarkten en hebben dan ook beroep ingediend bij de Rechtbank tegen het besluit van de gemeente om omgevingsvergunning voor de supermarkten te verstrekken.
Doelstelling	Doelstelling van het project is het komen tot een PUK voor de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking met de volgende uitgangs- en aandachtspunten. 1. Wonen a. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de 'Woonagenda 2020 – 2023' (RIS305711). Bij nieuwbouwplannen plannen met meergezinswoningen gelden de verplichtingen genoemd in de Woonagenda vanaf 80 woningen (totale plan). b. De volgende programmaverdeling wordt gehanteerd: 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met als uitgangspunt dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen. Aanvullend heeft de gemeente de wens om van de voornoemde 40% vrije markt huur of koop, 10% betaalbare koop of 10% bijzondere woonvormenwens te realiseren. 2. Mobiliteit a. Uitgangspunt is het toepassen van de 'Parkeerstrategie Den Haag 2021 - 2031' (RIS308711) en de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021-2030' (RIS309940). b. Welke oplossingen kunnen bedacht worden inzake de parkeernorm, bereikbaarheid en mobiliteitsscenario's? c. Hoe kan de mobiliteitstransitie worden vorm gegeven? 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten a. Welke randvoorwaarden zoals o.a. bouwhoogtes, typologieën en karakteristieke elementen zijn hier van toepassing? b. Versterken van de openbare ruimte in het plangebied. Alsmede een goede afstemming tussen de (herinrichting van de) openbare ruimte ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing van het (auto)parkeren. 4. Economie a. Welke voorzieningen zoals o.a. kleinschalige voorzieningen op buurtniveau, commercieel programma en woonwerkwoonings kan hier opgenomen worden? 5. Participatietraject opstarten a. In overleg met BPD wordt de participatie rondom de planontwikkeling opgestart. De eerste verkennende gesprekken hebben al plaatsgevonden.

Indicatief programma	6. Grondzaken en Planeconomie a. Grondzaken: advisering over privaatrechtelijke afspraken. b. Planeconomie: meedraaien overleggen, signaleren aandachtspunten en verbinding leggen zodat het in het latere proces soepel loopt. Indien initiatiefnemer al in het PUK-traject behoefte heeft aan nadere ramingen en berekeningen inzake het kostenverhaal dan worden daarvoor extra uren in rekening gebracht. c. De afdeling Grondzaken heeft aangegeven op korte termijn geen capaciteit te hebben om deel te nemen aan het PUK-traject. In overleg is daarom besloten dat het PUK-traject zal starten zonder teamleden van deze afdeling, dit aangezien de input van de medewerkers Grondzaken pas in de eindfase van het PUK-traject nodig zal zijn. Naar verwachting kunnen deze teamleden vanaf 1 maart alsnog toetreden tot het PUK projectteam. Woonprogramma 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met de kanttekening dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen. Voor het laadvermogen 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. Daarbij worden de aangrenzende buurtbewoners en Wijkberaad Houtwijk actief betrokken. Er wordt onderzocht of grondgebonden betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens) ingepast kunnen worden. Ook wordt onderzocht welke kleinschalige voorzieningen op buurtniveau en economisch/commercieel programma hier opgenomen kan worden. Denk hierbij ook aan woonwerkwoningen.	
Programmeertafel	Nee	
Maatschappelijke effecten	Hoofddoelen	Toelichting
	1. Duurzaamheid & Milieu 2. Groen 3. Kwaliteit Openbare ruimte 4. Mobiliteit 5. Economie en Werkgelegenheid 6. Wonen	1. Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen (o.a. verminderen CO2 uitstoot). 2. Verbeteren en toevoegen groen aan de stad. 3. Ook buitenruimte in kerngebieden. 4. Uitvoering van de Strategie Mobiliteitstransitie en de Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030. 5. Kleinschalige wijk ondersteunende voorzieningen of economisch programma of woonwerkwoningen. 6. Nieuwbouw en toevoeging van woningen binnen de Woonagenda.
Beschrijving van de aanpak	Na goedkeuring van deze projectopdracht, en ondertekening van de PUK-brief door BPD, wordt een interne startbijeenkomst gepland met het projectteam. Aan alle projectteamleden wordt gevraagd om alle relevante beleidsstukken te verzamelen en een	

	korte beschrijving te geven van de belangrijkste aandachtspunten vanuit ieders vakgebied. Alsmede kenbaar te maken wat van BPD verwacht wordt in het PUK-traject. Daarmee ontstaat een startnotitie waarmee BPD samen met haar architect op hoofdlijnen een eerste planopzet kan maken welke vervolgens door het PUK-team wordt beoordeeld. Ook kan zij alvast diverse offertetrajecten uitzetten voor de verschillende onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Het ontwerpproces en opstellen van het PUK-document vindt dus parallel plaats, daarmee wordt tijd gewonnen. Indien er tijdens het PUK-traject discussie met BPD ontstaat over de uitgangspunten kan mogelijk enige uitloop in tijd verwacht worden. BPD heeft al contact gehad met Wijkberaad Houtwijk en zal dit contact op korte termijn weer hervatten in het kader van het PUK-traject. Daarbij worden de gebiedsregisseur en projectleider betrokken.
Beschrijving aanpak m.b.t. de Nota Duurzaamheid	Op 8 december wordt deze projectopdracht behandeld in het Haags Duurzaamheidsteam (hierna HDT). Het advies van het HDT wordt toegevoegd aan de voornoemde startnotitie voor BPD voor de start van het PUK-traject. In dit advies wordt ingegaan op de vijf thema's energie, leefomgeving, mobiliteit, grondstoffen en gezondheid. Tijdens het PUK-traject wordt een concept versie van het PUK document éénmaal voorgelegd aan het HDT voor advies. Deze projectopdracht is afgestemd met de Duurzaamheidsmakelaar en een vooroverleg is ingepland met twee leden van het HDT.
Planning	1. Behandeling projectopdracht in DT Plus DSO 30 november 2021 2. Vaststelling projectopdracht in DT DSO 1 december 2021 3. Ondertekenen PUK-brief door BPD 4. Interne startbijeenkomst PUK-traject 8 december 2021 5. Externe startbijeenkomst PUK-traject 6 januari 2022 6. Start gesprekken Wijkberaad Houtwijk en omwonenden januari – februari 2022 7. Opstellen PUK Q1 – Q2 2022 8. Opstellen en tekenen anterieure overeenkomst Q3 2022 (valt buiten de scope van het PUK-traject) 9. Start omgevingsplanprocedure Q4 2022 (valt buiten de scope van het PUK-traject)
Overige opmerkingen	5.2.1 

	Wanneer de PUK-brief niet door BPD wordt getekend en/of niet voldoende is voor het dekken van de kosten, komen de extra kosten ten laste van het resultaat (algemene middelen) van programma 13. De afdeling Grondzaken heeft aangegeven op korte termijn geen capaciteit te hebben om deel te nemen aan het PUK-traject. In overleg is daarom besloten dat het PUK-traject zal starten zonder teamleden van deze afdeling, dit aangezien de input van de medewerkers Grondzaken pas in de eindfase van het PUK-traject nodig zal zijn. Naar verwachting kunnen deze teamleden vanaf 1 maart alsnog toetreden tot het PUK projectteam. De afdeling S&P heeft aangegeven niet zeker te weten of zij capaciteit beschikbaar heeft om het PUK-traject te begeleiden. Dit hangt af van de prioriteit die hier wel/niet aan wordt gegeven. Mogelijk blijkt dat de afdeling S&P niet aan alle in de werkplannen opgenomen projecten kan werken, dit gezien de beperkte capaciteit binnen haar afdeling. De afdeling Grondzaken adviseert om inhoudelijke (programmatische) afspraken voor het PUK-traject vast te leggen in een separate brief. Dit kan niet in de PUK-brief worden vastgelegd. Vandaar dat een tweede brief met voorwaarden naar BPD wordt verzonden.
--	--

Projectbeheersing

Afdeling	Uren 2022	Tarief 2022	Subtotaal 2022
	5.1.2.b		
Portefeuille Projecten Projectleider			
Portefeuille Projecten Planningsadviseur			
Portefeuille Projecten Promed			
Economie			
GZ Medewerker			
GZ OW			
GZ Juri			
Planeconomie			
Stedenbouwkundige			
Planoloog			
Mobiliteit			
Wonen			
Erfpacht			
Geo-informatie			
Vergunningen & Toezicht			
Monumentenzorg			
PSO			
Juridische Planvorming en Omgevingswet			
Juridische Zaken AWB			
Communicatie Junior			
Communicatie Medior			
Communicatie Senior			
Subtotaal 2022			
Onvoorzien			
Totale apparaatskosten €			

4.1.4

Mogelijkheid tot uitbesteding werk bij capaciteitsgebrek afdelingen: Nee

Gemeente Den Haag

Projectnaam Connexxion locatie Oude Haagweg
Projectcode n.t.b.

Projectkosten

	Kosten	Bedrag €		
	Apparaatkosten	5.1.2.b		
	Programmakosten			
	Totaal kosten			
	10% onvoorzien van de totale kosten (apparaat- + programmakosten)			
	Totaal kosten incl. 10% onvoorzien			
Dekkingsvoorstel projectkosten	Dekking			
	Algemene middelen			
	Kansrijke initiatieven			
	Bijdragen derden (BPD Ontwikkeling – initiatiefnemer)			
	Totaal dekking			

Opsteller	5.1.2,e			
Directie/afdeling	Portefeuille Projecten gemeente Den Haag			
Telefoonnummer	5.1.2,e			
Parafering	Naam	Paraaf	Datum	Opmerkingen
Projectleider	5.1.2,e			
Projectcontroller	5.1.2,e			
Gedelegeerd opdrachtgever	5.1.2,e			
Gedelegeerd opdrachtnemer	5.1.2,e			
Opdrachtgever	5.1.2,e			
Opdrachtnemer	5.1.2,e			
Behandeld in DT DSO	☐ Conform ☐ Na aanpassing akkoord ☐ Aanhouden			



Concept-verslag DT DSO PLUS

Datum Dinsdag 7 december 2021

Locatie 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

Afwezig –

1.

4.1.4

5.1,2,e

2.

Vaststelling Agenda

–

3.

Concept-verslag DT DSO PLUS d.d. 30 november 2021

–

4.

Actielijst DT DSO PLUS

–

5.

Bespreekpunten

5.a

PO – Connexxion locatie

4.1.4

5.1,2,e

heeft het onderwerp laten agenderen, omdat er bij S&P feitelijk geen capaciteit voor het project is en de streefplanning onhaalbaar is.

4.1.4

Indiener 5.1,2,e vraagt of de startbijeenkomst met de ontwikkelaar op 8 december doorgang kan vinden en of de twee bijgeleverde brieven verzonden kunnen worden. → Besloten wordt de startbijeenkomst af te zeggen en de brieven pas ná besluitvorming in het DT te verzenden.

5.1,2,e

4.1.4

Afgesproken wordt dat het PO in het DT van 8 december besproken wordt en besluitvorming daar plaatsvindt.

6. Ter kennisname

6.a

4.1.4

7. Rondvraag en sluiting

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Ons kenmerk

DSO/ 4.1.4

Contactpersoon

5.1.2,e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Portefeuille projecten

Telefoonnummer

5.1.2,e

E-mailadres

5.1.2,e n@denhaag.nl

Aantal bijlagen

1

Datum

26 november 2021

Onderwerp

Voorwaarden start Planuitwerkingskader Connexxion locatie Loosduinen

Geachte 5.1.2,e

De afgelopen periode zijn medewerkers van de gemeente Den Haag met u in gesprek geweest over de ontwikkeling van het project Connexxion in Den Haag Loosduinen. De afdeling Stedenbouw & Planologie heeft in beginsel op hoofdlijnen positief geoordeeld dat uw voorstel om een woonprogramma te realiseren, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, beleidsmatig verantwoord lijkt.

Het planuitwerkingskader (PUK)

U heeft van ons een aanbiedingsbrief ontvangen met daarin een toelichting op het PUK-traject dat wij met u aan willen gaan voor de betreffende locatie. In onderhavige aanvullende brief willen wij nog een aantal specifieke voorwaarden benoemen om te kunnen starten met dit PUK-traject.

Programma

Voor het PUK-traject wordt uitgegaan van het transformeren van de Connexxion locatie naar een woningbouwprogramma onder de voorwaarde dat dit stedenbouwkundig inpasbaar is en aansluit op de Woonagenda 2020 – 2023 van de gemeente Den Haag. Voor het woningbouwprogramma gelden de volgende uitgangspunten welke nader worden uitgewerkt in het PUK-traject:

- a. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de 'Woonagenda 2020 – 2023' (RIS305711). Bij nieuwbouwplannen plannen met meergezinswoningen gelden de verplichtingen genoemd in de Woonagenda vanaf 80 woningen (totale plan).
- b. De volgende programmaverdeling wordt gehanteerd: 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend (zoals met u besproken) 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met als uitgangspunt dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen. Aanvullend heeft de gemeente de wens om van de voornoemde 40% vrije markt huur of koop, 10% betaalbare koop of 10% bijzondere woonvormenwens te realiseren.

Ook wordt in het PUK-traject beoordeeld welke kleinschalige bedrijfsmatige voorzieningen in het plan opgenomen kunnen worden, bijvoorbeeld woon-werk woningen, een 'co-working' ruimte voor bewoners of de realisatie van een zorgcluster (met huisarts, fysiotherapie).

Start PUK-traject

Alvorens wij met het PUK-traject kunnen starten vragen wij u daarom het volgende:

1.

5.2.1

5.1.2,e
- 2.
- 3.
4. Wij verzoeken u schriftelijk aan ons te bevestigen dat u instemt met de, niet limitatieve, uitgangspunten voor het programma zoals omschreven in de paragraaf 'programma' in deze brief.

Wij vernemen graag of u met bovenstaande uitgangspunten kunt instemmen en ontvangen hiervoor graag uw bevestiging op deze brief.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Handtekening voor akkoord:

Datum: _____

Naam: _____

Functie: _____

Organisatie: BPD Ontwikkeling B.V.

Bijlagen:

1. Brief Planuitwerkingskader (PUK)



Den Haag

Aan

Wethouder Balster
Wethouder Bruines

Datum

7 oktober 2021

Onderwerp

Connexxion locatie

MEMO**Afzender**

5.1,2,e

Via**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).

Op 20 januari jl. is in de staf een memo van de afdeling Portefeuille Projecten besproken met een inhoudelijke update over dit project. Naar aanleiding van de stafvergadering op 20 januari jl. is een aantal vragen gesteld die worden beantwoord in Bijlage 1 van deze memo. Verder wordt de Connexxion locatie kort toegelicht, er wordt een update gegeven over de status van de supermarktvergunning aanvraag, het historisch verloop van de locatie wordt toegelicht, en er wordt kort stil gestaan bij de communicatie met Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen.

Het project komt al geruime tijd niet tot ontwikkeling. Het doel van de gemeente is om de herontwikkeling van deze locatie snel te laten starten. Aan u wordt daarom met deze memo een voorstel gedaan om BPD de herontwikkeling met een PUK-traject te laten starten voor deze locatie.

2. Connexxion locatie

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 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% sociale huur en 20% middeldure huur. Bij deze aantallen moet uitgegaan worden van (deels) gestapelde bebouwing. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met vijf bedrijfshallen, met daarvoor gelegen woningen aan de Oude Haagweg. Aan de oost- en westzijde bevindt zich woningbouw en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Loosduinse vaart met aan de overzijde een seniorencomplex. De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwhoogtes en de effecten op de omgeving moeten nader onderzocht worden.



Figuur 1 – plangebied Connexxion locatie met omliggende laagbouw

3. Stand van zaken aanvraag supermarktvergunning

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexxion locatie voor twee grote winkels/supermarkten, in totaal circa 3.775 m². Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond. De omgevingsvergunning is verleend, dit is gebeurd met een beslissing op bezwaar van 15 juli 2021. Er was juridisch geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren. Inmiddels hebben drie partijen beroep aangetekend bij de rechtbank tegen dit besluit. Dit betreft Wijkberaad Houtwijk e.a., Ahold Europe Real Estate en Construction B.V. en Urban Interest Vastgoed B.V.

De omgevingsvergunning is verstrekt, gelet op de termijnen nog niet onherroepelijk, maar al wel in werking getreden. Hoewel er nog beroepsprocedures lopen is het aannemelijk dat de omgevingsvergunning in stand zal blijven. Dit betekent dat, indien BPD besluit om de locatie te verkopen, of bijvoorbeeld tot overeenstemming komt met de vergunninghouder, er mogelijk twee supermarkten op de Connexxion locatie worden gerealiseerd. Dit heeft verstrekende 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.

Op zaterdag 2 oktober jl. is in de Haagsche Courant uitgebreid ingegaan op de verleende supermarktvergunningen voor de Connexxion locatie. Dit artikel is geïnitieerd door een aantal omwonenden die fel tegen de mogelijke komst van twee supermarkten zijn. Zij pleiten voor het realiseren van woningen op deze locatie. Het artikel is als Bijlage 2 bij deze memo gevoegd.

4. Historisch verloop

Vanuit de diverse beleidsafdelingen is de afgelopen tijd samengewerkt om voor de Connexxion locatie zowel een deel woonprogramma conform de Programmabrief Betaalbare Woningbouw als een deel bedrijfsruimte conform het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfshuivering te op te nemen in de herontwikkeling. In Bijlage 3 wordt het historisch verloop van het project kort toegelicht, in Bijlage 4 vindt u de brief van BPD – Blauwhoed – 5.1.2.e en in Bijlage 5 vindt u het advies van de Programmeertafel DSO.

4.1.4

5. Wijkberaad Houtwijk en Commissie Loosduinen

Vanuit het Wijkberaad Houtwijk is 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 Wijkberaad Houtwijk is er een voorkeur voor woonwerkwoonings (praktijkruimte, atelier), of bedrijfsruimte gekoppeld aan de woning erboven. Ook wenst de Wijkberaad minimale verkeersbewegingen en geen vrachtverkeer en bevoorrading door de woonwijk. Laat de infrastructuur in en rondom het plangebied parallel lopen aan de planontwikkeling.

Op 15 september jl. heeft vervolgoverleg plaatsgevonden met Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen over de verleende supermarktvergunning. Het Wijkberaad en de Commissie Loosduinen zijn fel tegen de vestiging van twee supermarkten en zij heeft daarom ook beroep ingediend bij de Rechtbank tegen het besluit van de gemeente om deze supermarktvergunning te verstrekken.

6. Overwegingen

Het project bevindt zich al geruime tijd in een voorfase tot herontwikkeling. Het doel van de gemeente is om de herontwikkeling snel te laten starten. Samenvattend zijn de situatie en de overwegingen voor de beoogde verdere uitwerking als volgt:

a. De gemeente heeft inmiddels een besluit genomen over de aanvraag omgevingsvergunning voor twee supermarkten. Dit betekent dat de omgevingsvergunning door de gemeente is verstrekt en in werking is getreden.

b. 5.2.1

c. Het Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen zijn tegen de realisatie van twee supermarkten op de Connexxion locatie en zij hebben dan ook beroep ingesteld bij de Rechtbank tegen het besluit van de gemeente. Het Wijkberaad en de Commissie zien graag woningen gerealiseerd worden en wil geen verkeer aantrekkende functies in haar wijk en ook geen (of slechts zeer beperkt) economisch programma. Zij is in gesprek met BPD om kenbaar te maken welke wensen zij heeft t.a.v. de woningbouwplannen, bijvoorbeeld bij voorkeur geen hoogbouw.

d. 5.2.1 aangegeven geen ruimte te zien voor het inpassen van economisch programma conform het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfshuivering van de gemeente Den Haag. Zij roept de gemeente op om het inpassen van dit economische programma

4.1.4

4.1.4

gebied overstijgend te bekijken en dat programma op andere, beter geschikte, locaties te laten landen. Wel ziet zij ruimte voor circa 169 woningen conform de Woonagenda 2020 – 2023 Den Haag, 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 volgens haar kwalitatief passend te zijn bij het nieuwe woongebied, e.e.a. te bepalen in het PUK-traject. Mede op verzoek van het projectteam van de gemeente gaat BPD akkoord om het aandeel betaalbare woningen te vergroten van 20% naar 30%. Indien de gemeente vasthoudt aan het economische programma dan verwacht BPD naar eigen zeggen het project ‘on hold’ zetten of de locatie te verkopen.

- e. Meegaan in de programmatische wens van BPD heeft tot gevolg dat op de Connexxion locatie geen economisch programma conform het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfshuisvesting wordt gerealiseerd. Ruimte voor dat programma zal op locaties elders in de stad gevonden moeten worden. De afdelingen Portefeuille Projecten en Economie zijn hierover samen het gesprek aangegaan.

7. Voorstel

Bovenstaande overwegend wordt u geadviseerd:

1. In te stemmen met de wens van BPD om geen economisch programma op te nemen voor de Connexxion locatie conform het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte van de gemeente Den Haag.
2. Op de locatie woningbouw toe te staan onder de voorwaarde dat dit stedenbouwkundig inpasbaar is en aansluit op de Woonagenda 2020 – 2023 van de gemeente Den Haag. Voor het woningbouwprogramma wordt de volgende programmaverdeling opgelegd: 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met de kanttekening dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen.
3. Met BPD op basis van bovenstaande voorwaarden een PUK-traject overeen te komen waarmee BPD zich middels een PUK-brief committeert aan het realiseren van een woningbouwontwikkeling. Welke woningbouwontwikkeling inhoudelijk verder wordt uitgewerkt in het PUK-traject. Bijvoorbeeld ten aanzien van het totaal aantal woningen, woninggrootten en -typologieën. Op grond van de eerste verkenningen zijn 100 woningen of meer mogelijk, afhankelijk van de grootte van de woningen. Ook wordt dan beoordeeld welke kleinschalige bedrijfsmatige voorzieningen wel in het plan opgenomen kunnen worden, bijvoorbeeld woon-werk woningen, een ‘co-working’ ruimte voor bewoners of de realisatie van een zorgcluster (met huisarts, fysiotherapie).

Bijlagen:

1. Beantwoording vragen Wethouders Balster en Bruines staf d.d. 20 januari 2021
2. Artikel AD Haagsche Courant d.d. 5 oktober jl.
3. Historisch verloop planontwikkeling Connexxion locatie
4. Brief BPD, Blauwhoed en Bos Hofman d.d. 16 maart 2021
5. Verslag Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021
6. Mail BPD d.d. 30 juli 2021



Den Haag

Agenda DT-DSO

Datum Woensdag 16 december 2020

Tijden 09.30 – 11.45 uur

Locatie MS Teams

Deelnemers

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

/ 5.1,2,e

(agendalid) en 5.1,2,e

1.a Opening en mededelingen 09.30u

1.b Vaststelling agenda 09.40u

1.c Concept-verslag DT DSO d.d. 9 december 2020 09.40u

1.d Actielijst DT DSO 09.45u

2 Bedrijfsvoering, Personeel en Organisatie

2.a 09.50u

3 Bespreekpunten

3.a

4.1.4

4.1.4

5.1,2,e

5 **Hamerstukken** **11.40u**

5.a

4.1.4

5.b

5.c

Memo – Connexxion-locatie Houtwijk

5.d

4.1.4

5.e

5.f

5.g

5.h

5.i

6 **Ter kennisname**

6.a

4.1.4

4.1.4

7 **Rondvraag en sluiting**



Den Haag

5.2.1

5.1.2,e

Verslag DT-DSO

Datum

Woensdag 16 december 2020

Locatie

MS Teams

Deelnemers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

+

5.1.2,e

(agendalid),

5.1.2,e

(verslag).

1a.

Opening en mededelingen

4. 5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

1b.

Vaststelling agenda

1c.

Concept-verslag DT DSO d.d. 9 december 2020

4.1.4

5.1.2,e

1d.

Actielijst DT DSO

4.1.4

2

4.1.4

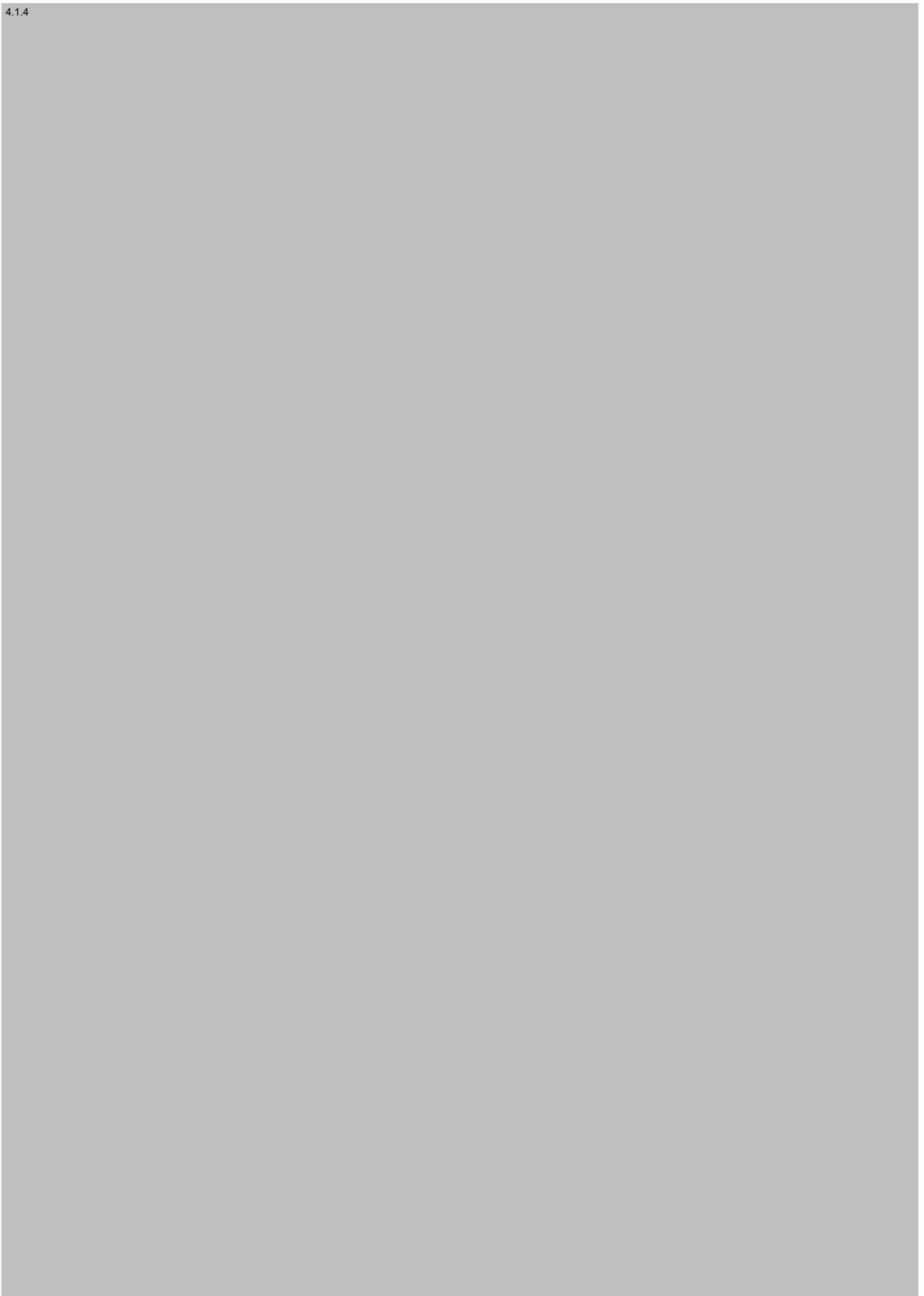
4.1.4

5.1.2,e

5.1.2,e

4.1.4

4.1.4



4.1.4

5.c

Memo – Connexxion-locatie Houtwijk

4.1.4

5.1,2,e



Den Haag

4.1.4

Verslag DT-DSO

Datum Woensdag 9 juni 2021

Locatie MS Teams

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

Afwezig (secretaris).

5.1,2,e (afgemeld)

1a. Opening en mededelingen

4.1.4

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

1b. Vaststelling agenda

–

1c.

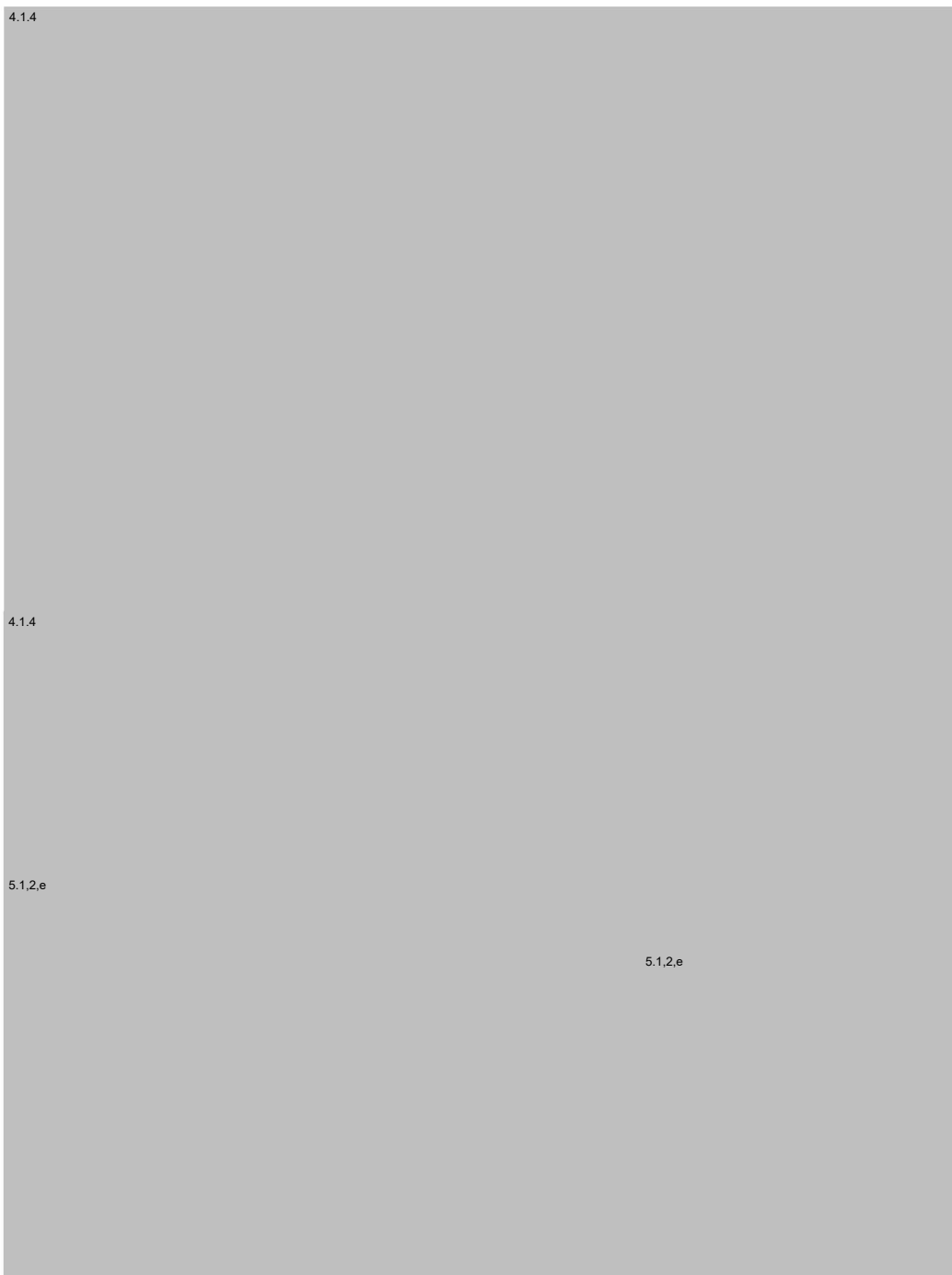
4.1.4

1d.

4.1.4

2

2.a



4.1.4

4.1.4

2.b

2.c

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4



4.1.4

2.d

4.1.4

4.1.4

het meenemen

3

3.a

5.1,2,e

4.1.4

5.1,2,e

4.1.4

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.

4

4.1.4

5

5.a

5.1,2,e

6

6a.

6b.

6c.

6d.

6e.

6f.

6g.

7

Rondvraag en sluiting

4.1.4

5.1,2,e

4.1541,2,e

5.1,2,e



Den Haag

4.1.4

5.1.2,e

Agenda DT-DSO

Datum Woensdag 13 oktober 2021
Tijden 09.30 – 11.45 uur
Locatie Spui A07.02 – Vissenkomp (let op: fysiek!)
Deelnemers

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

(agendalid) en

5.1.2,e

- 1.a Opening en mededelingen 09.30u
- 1.b Vaststelling agenda 09.40u
- 1.c Concept-verslag DT DSO d.d. 6 oktober 2021 09.50u
- 1.d 4.1.4 09.55u

2

4.1.4

2.a

2.b

5.1.2,e

5.1.2,e

2.c

4.1.4

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

11.00u

3

Bespreekpunten

3.a

4.1.4

5.1.2,e

11.15u

3.b

Memo Connexxion-locatie

11.30u

Indiener: 5.1.2,e

3.c

4.1.4

5.1.2,e

4

4.1.4

5

5.a

5.b

6

6.a

6.b

6.c

6.d

6.e

6.f

6.g



7

Rondvraag en sluiting



Den Haag

Verslag DT-DSO

Datum Woensdag 13 oktober 2021

Locatie Spui A07.02

Deelnemers 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e (secretaris).

Afwezig –

1a. Opening en mededelingen

–

1b.

4.1.4
5.1,2,e

1c.

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

1d. Actielijst DT DSO

–

2

2.a

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

2.b



2.c



3

3.a



4.1.4
5.1,2,e

3.b **Memo Connexion**
Wordt verschoven naar de retraite.

3.c 4.1.4

4.1.4

4.1.4

4 4.1.4
—

5 4.1.4
5.a
5.b

— 4.1.4
— 5.1,2,e

6 4.1.4
6a.
6b.
6c.
6d.
6e.
6f.
6g.

7 **Rondvraag en sluiting**

4.1541,2,e

4.1511,2,e



Den Haag

Agenda DT-DSO

Datum Woensdag 8 december 2021
Tijden 09.30 – 11.45 uur
Locatie MS Teams
Deelnemers

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

4.1.4

1.a Opening en mededelingen (max 2 minuten p.p.) 09.30u

1.b Vaststelling agenda 09.55u

1.c 4.1.4 09.57u

1.d 10.00u

2

2.a

5.1,2,e

4.1.4

2.b

5.1,2,e

2.c

5.1,2,e

11.00u

3 **Bespreekpunten** 11.25u

3.a PO – Connexxion locatie

4

4.1.4

5

5.a

5.b

6 Ter kennisname

6.a

6.b

6.c

6.d

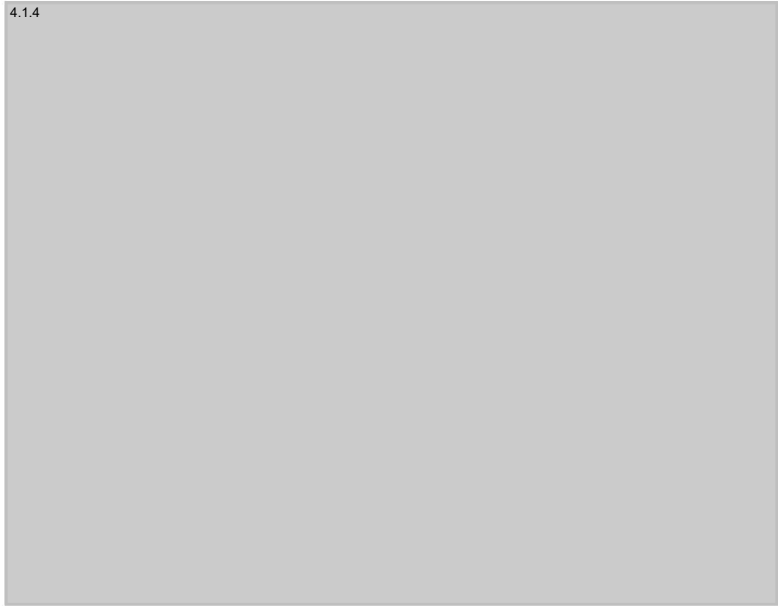
6.e

6.f

6.g

6.h

4.1.4



7 Rondvraag en sluiting



Den Haag

4.1.4

Verslag DT-DSO

Datum Woensdag 8 december 2021

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1.2,e (vervangt 5.1.2,e), 5.1.2,e
5.1.2,e (vervangt
5.1.2,e), 5.1.2,e
5.1.2,e en 5.1.2,e (secretaris).

Afwezig –

1a. Opening en mededelingen

4.1541,2,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

1b. Vaststelling agenda

4.1.4

1c.

4.1.4

5.1.2,e

5.1.2,e

aat

1d.

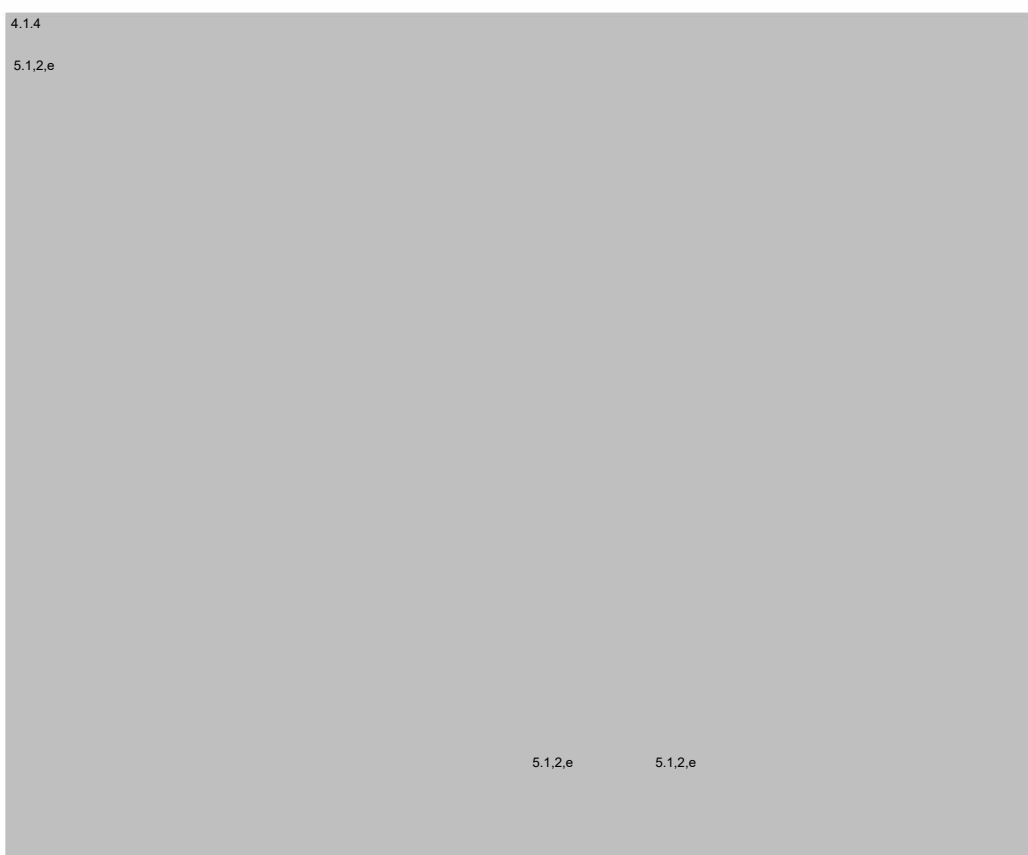
2

2.a

2.b



2.c



3

Bespreekpunten

3.a

PO – Connexxion Locatie

Het DT stelt voor dat S&P, in overleg met de opdrachtgevende portefeuilles, met een temporiseringsvoorstel komt, opdat er capaciteit vrijkomt om dit PO te starten.

De brieven richting BPD mogen pas verzonden na definitief besluit DT, volgende week woensdag.

3.b



4



5

5.a

5.b

6

6a.

6b.

6c.

6d.

6e.

6f.

6g.

6h.

7





Den Haag

4.1.4

Agenda DT-DSO

Datum Woensdag 15 december 2021

Tijden 09.30 – 11.45 uur

Locatie MS Teams

Deelnemers

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

en

5.1,2,e

1.a Opening en mededelingen (max 2 minuten p.p.) 09.30u

1.b Vaststelling agenda 09.55u

1.c 4.1.4 09.57u

1.d 10.00u

2 4.1.4

2.a

5.1,2,e

4.1.4

2.b 4.1.4 10.30u

5.1,2,e

5.1,2,e

3 Bespreekpunten 11.15u

3.a PO – Connexxion locatie

4 4.1.4

5

4.1.4

5.a

5.1,2,e

5.b

6

6.a

6.b

6.c

6.d

6.e

6.f

6.g

6.h

4.1.4



7

Rondvraag en sluiting



Den Haag

4.1.4

Verslag DT-DSO

Datum Woensdag 15 december 2021

Locatie MS Teams

Deelnemers 5.1,2,e enmetser, 5.1,2,e
5.1,2,e Nijs, 5.1,2,e
5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e (secretaris).

Afwezig –

1a.

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

1b.

Vaststelling agenda

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

1c.

4.1.4

1d.

2

2.a

4.1.4

4.1.4

2.b

3

Bespreekpunten

3.a

PO – Connexxion Locatie

Naar aanleiding van deze casus, gaat het vooral over de capaciteit van S&P, in relatie tot de afdelings- en werkplannen.

5.1.2.b

4.1.4 4.1.4

5.1,2,e merkt nog twee tekstuele opmerkingen op over het PO
Connexxion Locatie (over instemmingsrecht van de gemeenteraad en over
JPO/JZ). Deze opmerkingen worden aan de indiener overgebracht.

4

4.1.4

–

5

Hamerstukken

–

6

Ter kennisname

6a.

4.1.4

6.b

6.c

6.d

6.e

6.f

6.g

6.h

7

Rondvraag en sluiting

4. 1541,2,e

5.1,2,e

Stedenbouwkundige studie naar mogelijkheden voor Connexxionlocatie

(Afdeling S&P, Gemeente Den Haag, 9-12-2019)

Oppervlaktestudies

(6.000 m² bedrijventerrein, 10.000 m² wonen)



Beuiven: 0.000 m²
Wonen: 10.000 m²



Bedrijven: 6.000 m²
Wonen: 10.000 m²

Beuiven. 0.000 m2
Wonen: 10.000 m2



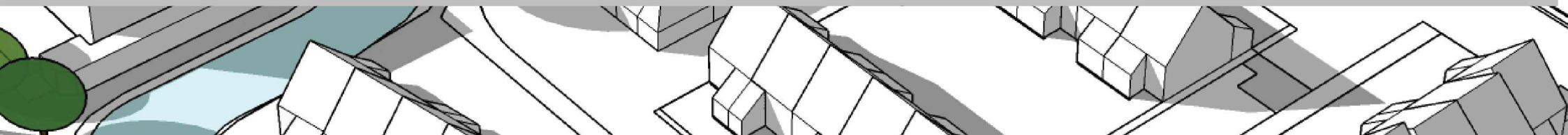
Bedrijven: 6.000 m²
Wonen: 10.000 m²

Schetsontwerp

(6.000 m² bedrijventerrein, 10.000 m² wonen)

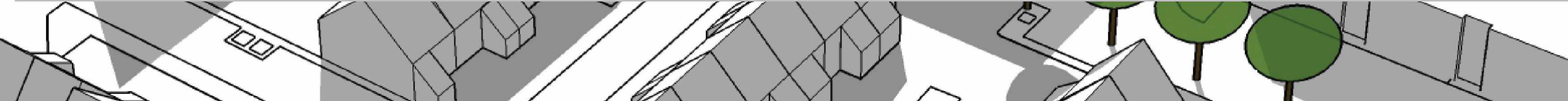






Wonen: 10.000 m²









Beuiven: 0.000 m2
Wonen: 10.000 m2

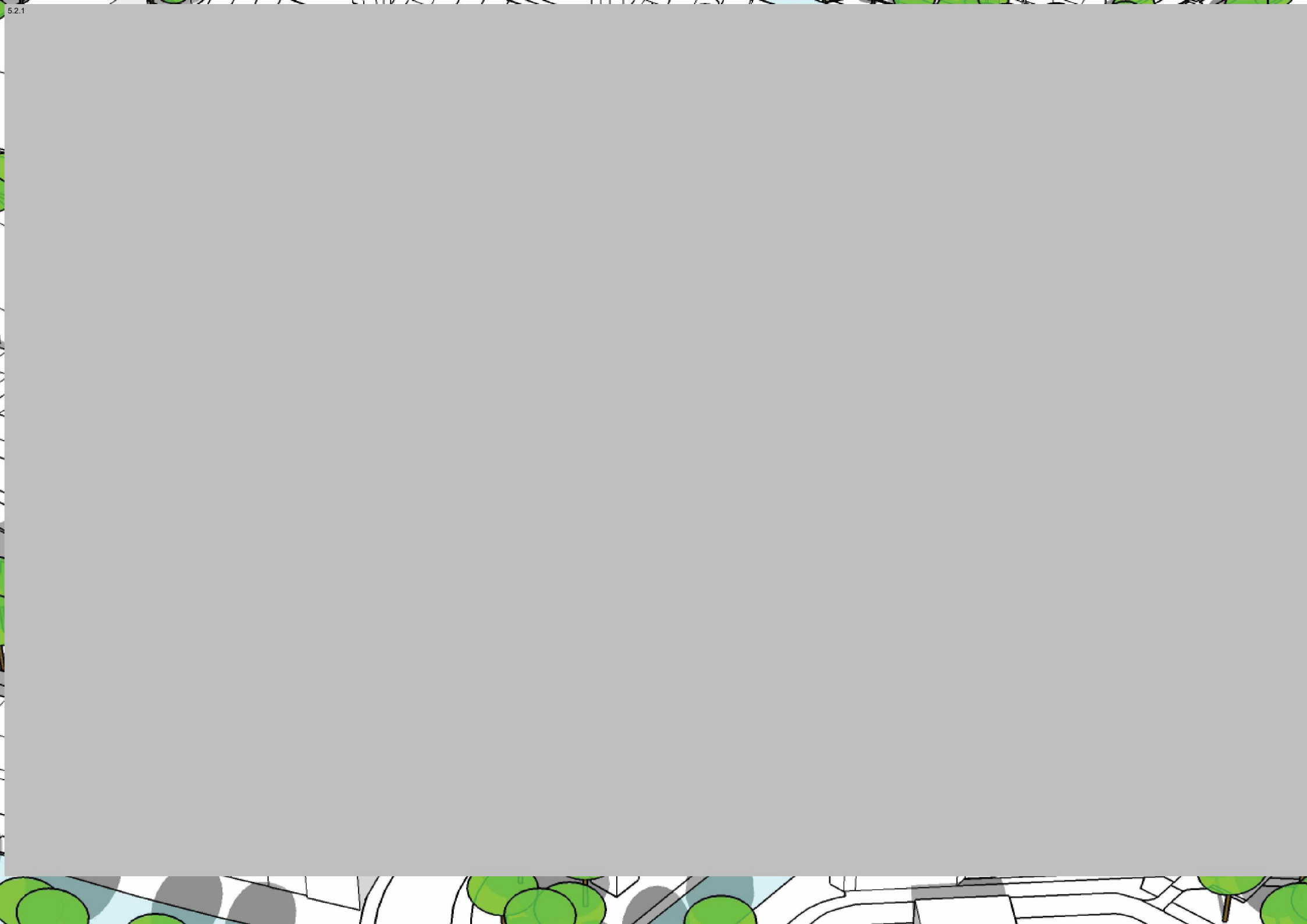


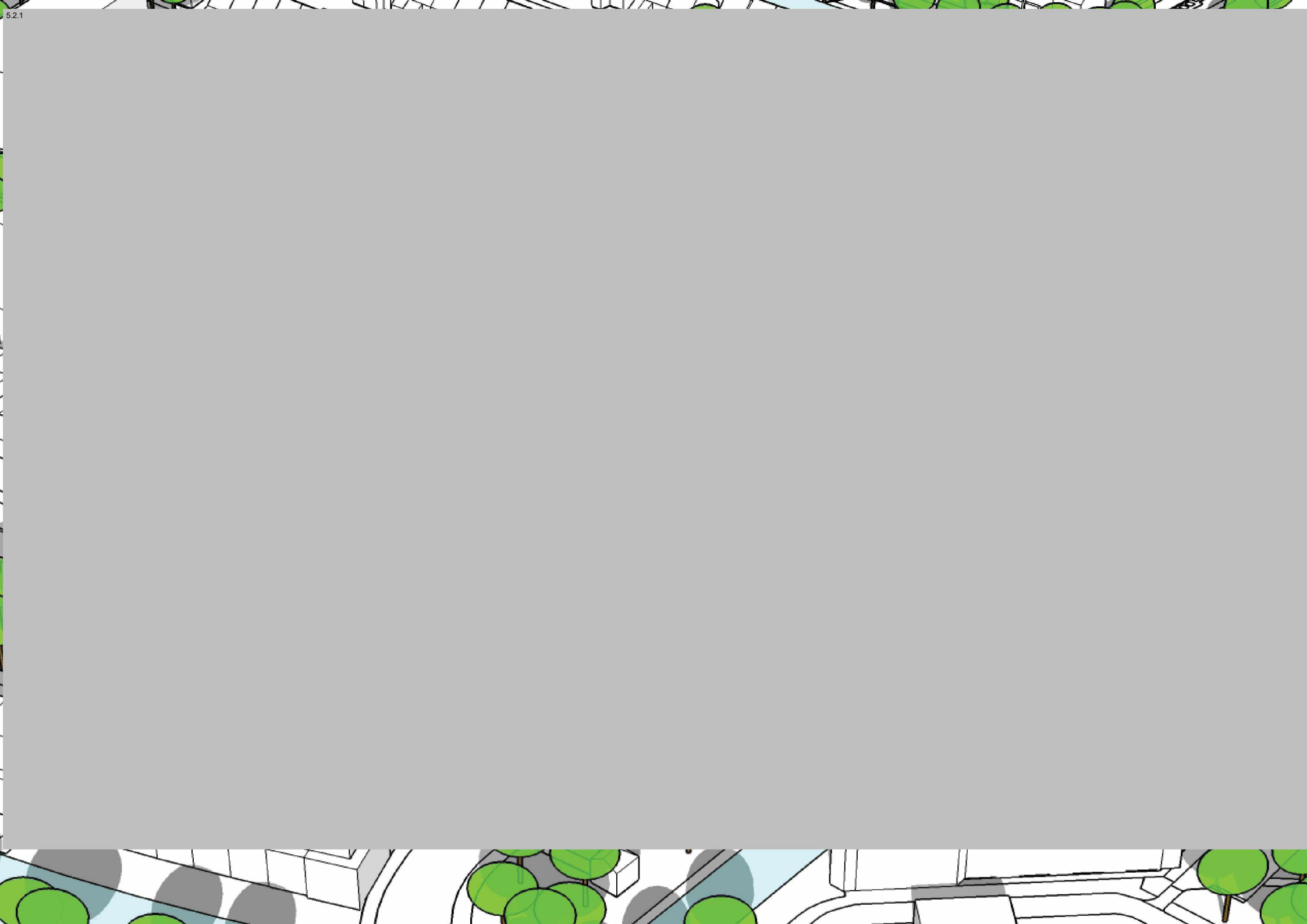






Bedrijven: 6.000 m²
Wonen: 10.000 m²







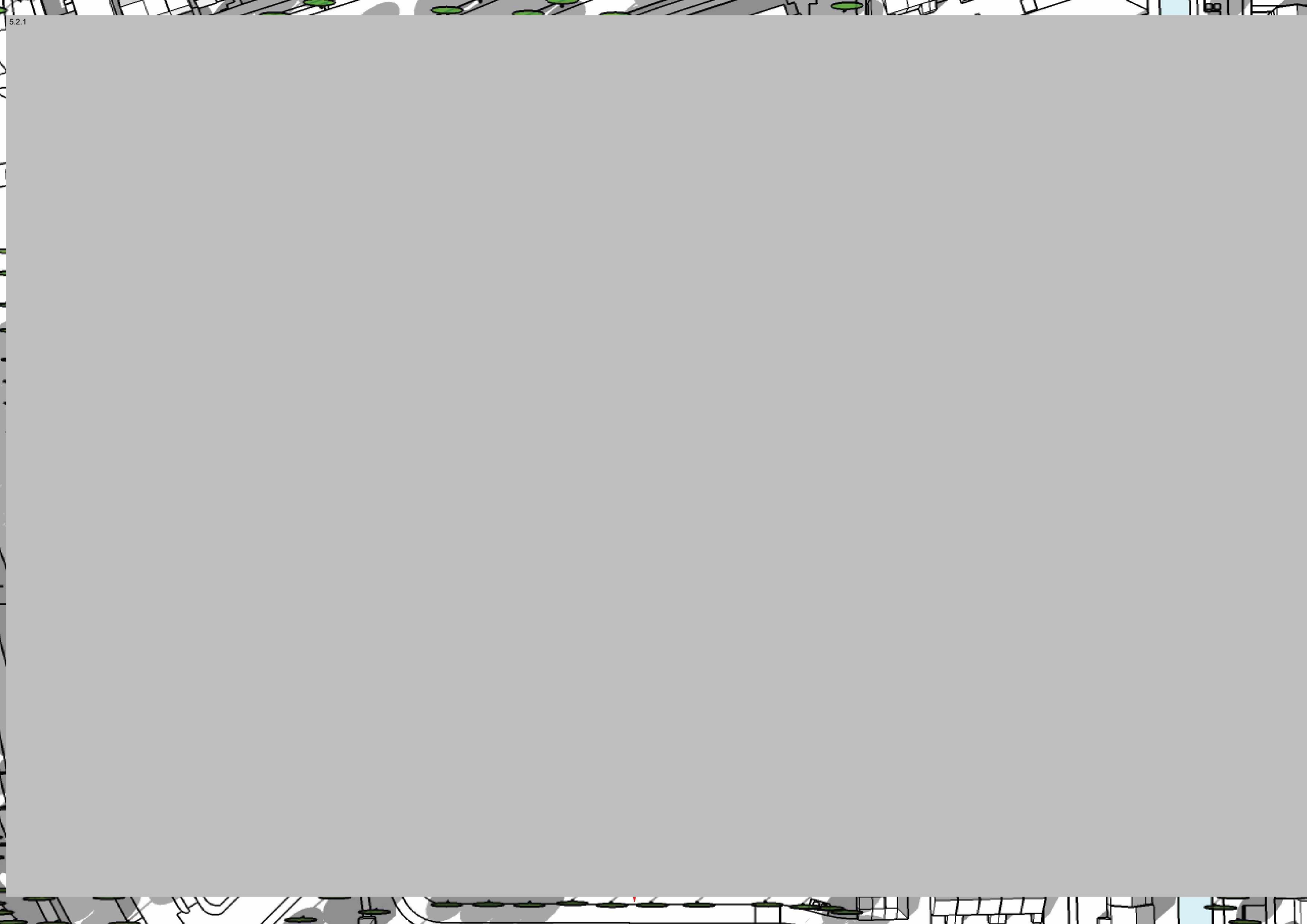
Bedrijven: 6.000 m²
Wonen: 10.000 m²







Wonen: 10.000 m²



Groene gevel Afvalstoffendienst Den Bosch

Units B2B Lansingerland

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 3 december 2020 16:03
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Hoi 5.1.2,e

Prima. Nog even over het bestemmingsplan. Het past in het vigerende bestemmingsplan vanwege een fout in een artikel, echter het is strijdig met het gemeentelijk en provinciaal beleid. Het mag dus wel, maar het is niet alleen slecht voor de duurzame impuls Loosduinen, ook voor andere centra in de buurt zoals Houtwijk en het net vernieuwde Sav.Lohmanplein. Wellicht dat beleid nog even noemen?

Groet

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 3 december 2020 15:03
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Hoi,

Bedankt voor jullie reactie. In de bijlage geef ik aan wat ik er mee heb gedaan.

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 3 december 2020 11:15
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Ha 5.1.2,e

Ik kreeg bijgaande reactie van 5.1.2,e Ik wilde 'm zelf nog doomemen, maar stuur 'm alvast naar jou. Ik kom zo ook met reactie.

Groeten, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 1 december 2020 15:37
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: aangepast memo m.b.t. Connexxion-locatie

Het is een heel stuk beter, maar er staan nog wat ondeskundige uitspraken in. Als er aantallen genoemd worden moet daar begrip zijn over hoe dat past op de locatie, dat is blijkt er niet uit. (Daar zijn twee studies naar verricht: BGSV en de uitwerking van S&P, komen die in de bijlagen?).

De hamvraag: Hoe combineer je de onaantrekkelijkheid voor BPD van het economische programma van de PT met de onaantrekkelijkheid voor Economie om daar fors van af te wijken. De combi is in de verkenning van BGSV en S&P niet haalbaar gebleken, in aantallen en meters. Te weinig van de één of de ander. Er zijn wel adviezen gegeven over hoe je de aantallen op kunt hogen. Gebouwd parkeren, middel hoogbouw en bedrijfsgebouwen met meerdere vloeren zijn dan oplossingen waar je aan moet denken. Dit zijn mogelijk andere financieringsklassen dan waar BPD aan zit te denken.

Groeten

5.1.2,e

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

Verzonden: dinsdag 1 december 2020 08:55

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

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

Hoi 5.1.2,e

Zie aangepaste memo connexxion. Lukt het jou vandaag er naar te kijken? Anders donderdag of vrijdag?

Groeten, 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@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



Den Haag

4.1.4

Aan
Staf Nieuwe Stad
Ter attentie van
Martijn Balster

MEMO

Afzender

5.1.2.e (Dir. DSO/O&R)

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

Datum

11 februari 2020

Onderwerp

Overdrachtdossier particuliere ontwikkelingen

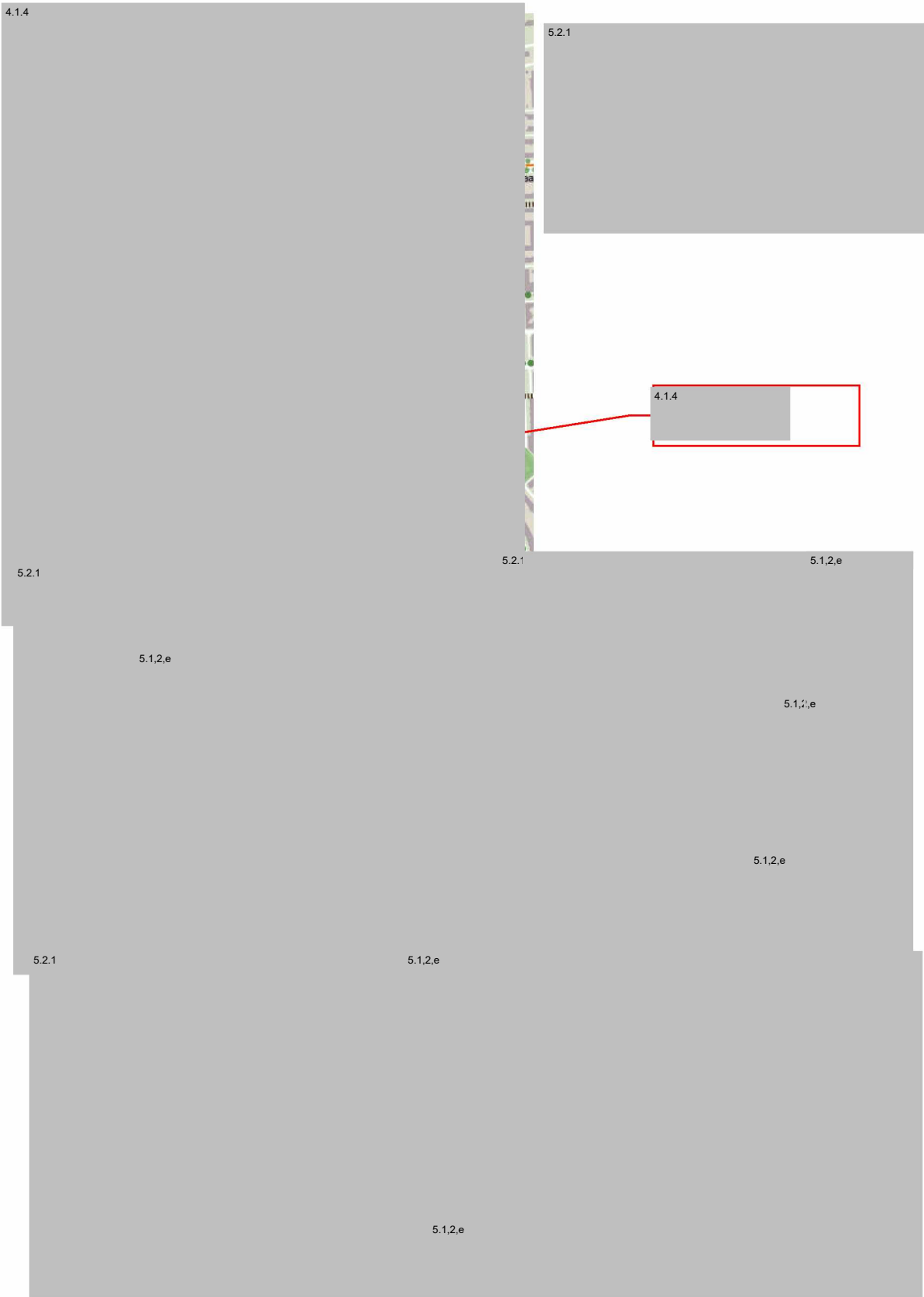
Gevraagd besluit:

1. **Kennis te nemen van de voortgang van diverse particuliere ontwikkelingen.**
2. **In te stemmen met het voorstel om de 30-20 norm op gebiedsniveau te hanteren.**

Aanleiding

In deze memo wordt een overzicht gegeven van de particuliere ontwikkelingen die spelen in Loosduinen. Op 13 maart 2018 is de ruimtelijke verkenning driehoek Loosduinen vastgesteld door het College van B&W (RIS299347).^{5.2.1}

5.2.1



5.2.1

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

5.2.1

5.2.2,e

5.1.2,e

5.2.1	
	5.1.2,e
	5.1.2,e
	5.1.2,e
5.2.1	
	5.1.2,e
	5.1.2,e
	5.1.2,e
5.2.1	
	5.1.2,e
	5.1.2,e



Herontwikkeling Connexxion-locatie – Houtwijklaan (BPD)

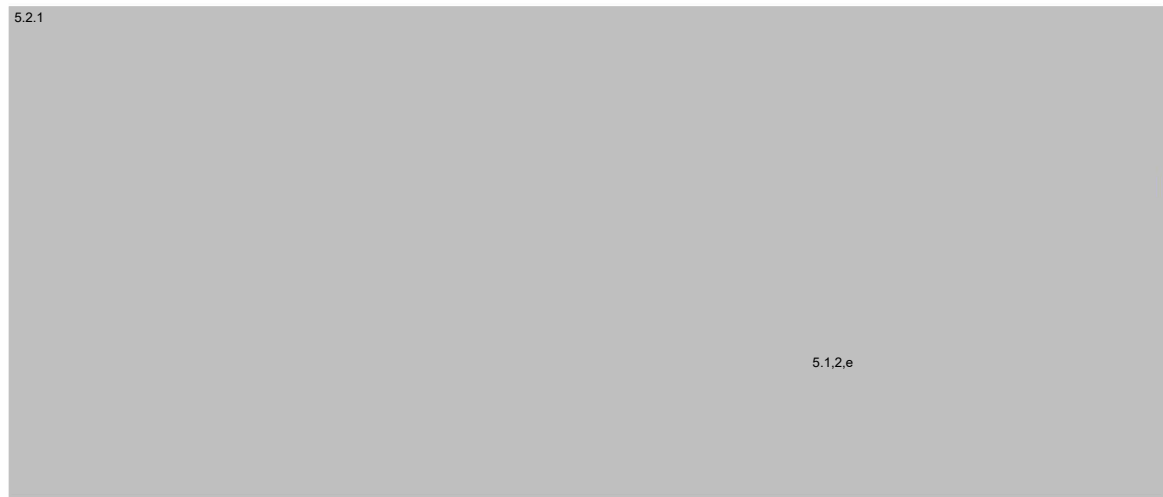
In Loosduinen bestaat voor de Connexxion-locatie de mogelijkheid het terrein te revitaliseren en binnenstedelijk een nieuw vitaal gemixt woon- en werkmilieu te ontwikkelen. Voor de Connexxion-locatie (12.000 m2) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. BPD heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen en werken.

Complicerende factor is dat voor het perceel door een derde partij – niet de grondeigenaar – een vergunningaanvraag is ingediend voor twee XL supermarkten, op basis van het oude bestemmingsplan. De gemeente kan deze op grond van het bestemmingsplan of anderszins volgens juridisch advies niet weigeren, ^{5.2.1} Op dit moment worden er gesprekken gevoerd om BPD planologisch te begeleiden, middels een PUK traject, om tot een gedeelde, gedragen stedelijke visie te komen voor deze ruimtelijke-economische opgave te komen.

Het initiatief is behandeld in de Programmeertafel. Hier is aangegeven dat er 6.000 m2 in aanmerking moet komen voor kleinschalige bedrijfsruimte en 10.000 m2 voor woningen.

NB. De Connexxion-locatie is formeel geen onderdeel van de Driehoek Loosduinen, maar is wel belangrijk in het woningaanbod en draagt bij aan de doorstroming in de woningvoorraad. BPD zal na de studie een PUK-traject doorlopen.





Vervolg

Woonprogramma inclusief planning

Naam ontwikkeling	5.1,2,e	5.1,2,e woningen	Programma	Planning
Transformatie Colijnplein	Urban Interest	ca.100	100 middenhuur woningen	Q1 2021 Aanvraag omgevingsvergunning
Herontwikkeling Sint Jansklooster	De 5.1,2,e	85	85 vrije sector huur	Q4 2019 PUK vastgesteld Q3 2020 Aanvraag omgevingsvergunning
Herontwikkeling KPN-locatie	Staedion	ca.100	100% sociaal	Q1 2020 Opstarten PUK-traject
Herontwikkeling Landgoed Rosenberg	Parnassia i.s.m. Arcade Parnassia	Fase 1 120-150 Fase 2-3 ca. 250	100% sociaal (zorg)woningen	Q4 2019 PUK vastgesteld Q4 2020 Aanvraag omgevingsvergunning Studie
Tuincentrum Hanenburg	Schouten	ca. 40	40 koopwoningen	Q2 2020 Afronding PUK-traject
Notenbuurt	BPD Staedion	438	Aantal sociaal wordt teruggebouwd.	Studie

5.2.1					
	5.1.2.e				
Herontwikkeling Connexxion- locatie*	BPD	100-150	Bedrijvigheid – 6.000 m2 Woningen – 10.000 m2	Studie	
5.2.1					
	5.1.2.e				

* NB. Zowel het 5.2.1 de Connexxion-locatie zijn formeel geen onderdeel van de Driehoek Loosduinen, maar zijn wel belangrijk in het woningaanbod en dragen bij aan het voorstel om de doorstroming in de woningvoorraad op gang te brengen.

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 4 juni 2021 09:52
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021
Bijlagen: 210603 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie v 1.2.docx; 210603 Intern geleideformulier DT Plus indiening memo Connexxion.docx

Goedemorgen 5.1.2.e

Deze week weer flink overleg geweest over de Memo Connexxion. Dinsdag in het DT Plus. We hebben als Projectgroep geen eensluidend advies kunnen formuleren. Ik heb op twee punten een oneens mee gegeven, waar Economie zich bij aangesloten heeft.

Kun jij op basis van onderstaande mailwisseling een annotatie schrijven voor 5.1.2.e Ik weet niet of er nog meer mensen van S&P naar Plus gaan. We kunnen maandag even overleggen.

Groeten

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 3 juni 2021 17:24
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: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Hoi 5.1.2.e

Zoals we net geconstateerd hebben is er op twee punten is er nog een verschil van inzicht (vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling; en als er een woningprogramma komt van BPD, als eis voorafgaand aan de PUK, dan moet dat eerst gecheckt worden op ruimtelijke inpasbaarheid). Op deze punten dus een voorbehoud. Ik ben akkoord met het agenderen van deze Memo en geef deze punten mee aan S&P.

Met vriendelijke groet

5.1.2.e

ir. 5.1.2.e

Beleidsmedewerker Stedenbouw

5.1.2.e@denhaag.nl

5.1.2.e / 5.1.2.e

ma-di-do-vr

Gemeente Den Haag

DSO afdeling Stedenbouw & Planologie

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

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

Verzonden: donderdag 3 juni 2021 16:16

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@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: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Hoi 5.1.2.e dag 5.1.2.e en 5.1.2.e

Zoals besproken wil ik graag de memo indienen zoals gisteren met jullie gedeeld. Ik begrijp dat het fijn zou zijn om nog een extra motivatie toe te voegen voor beide standpunten, maar dit gaat mij qua tijd eenvoudigweg niet lukken. Het staat een ieder uiteraard vrij om zijn of haar vertegenwoordiger in het DT Plus te voorzien van de betreffende motivering/standpunten per beleidsafdeling. Dit helpt alleen maar om komende dinsdag inhoudelijk een keuze te maken hoe nu verder te gaan richting BPD.

Bijgevoegd daarom de finale memo welke ik straks naar 5.1.2.e zal mailen. Graag jullie akkoord per mail.

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 <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: donderdag 3 juni 2021 10:53

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>

Onderwerp: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Goedemorgen 5.1,2,e

Bedankt voor de nieuwe versie. Ik zie dat onze discussie terugkomt in de Memo. Punt D, de beschrijving over het soort werkgelegenheid en het type gebouw lijkt me een belangrijke toevoeging. De vraag of het een zelfstandig gebouw moet zijn wordt uiteindelijk in het midden gelaten bij het advies. Het advies van de Programmeertafel en diverse afdelingen omtrent een vrijstaand bedrijfsgebouw voor de economische functies wordt weliswaar overgenomen in de Memo maar tegelijkertijd ook afgeraden, omdat andere afdelingen dat weer ontraden. Waarom andere afdelingen dat ontraden staat er niet in. Een beetje een zwak verhaal richting DT. Het DT ziet het liefst één advies.

Het voorstel in de Memo is dus: Het programma vooraf vaststellen iom de ontwikkelaar en in de PUK de uitwerking hoe en waar bepalen. Het al dan niet overbouwen van het bedrijfsverzamelgebouw van 2-3000m2 is dan uitwerking in de PUK. Het standpunt van S&P is bekend; vooraf meegeven aan de ontwikkelaar dat niet overbouwen van de economische functies uitgangspunt is:

- Een integrale menging wonen werken met 6000m2 bedrijvigheid is niet gelukt; nu dus gekozen voor een gezoneerde ontwikkeling met een lager economische programma, maar dan zo weinig mogelijk wederzijdse beperkingen op gebouwniveau (bouwhoogte, kolommenstructuur, leidingen, ontsluiting, logistiek, geluid/trillingen/geur-overlast, extra bouwkosten, VvE). Om een compact economisch cluster te realiseren is aan de noordzijde een bedrijfsverzamelgebouw van meerdere lagen gewenst.
- Als je de keus van overbouwen of niet aan de ontwikkelaar overlaat zal die geneigd zijn om vanwege de aantallen het programma af te stemmen op overbouwing. Daar zit je dan in de uitwerking van de PUK aan vast. Dat zal de ontwikkelingskansen van het bedrijvengebouw beperken.
- De ontwikkelaar is twee keer gevraagd een visie te geven op de inpassing woningbouw met bedrijfsfuncties. Het maximale maximale programma bleek 750m2 (excl. woon-werkwoningen) te zijn in een overbouwde plint met reisbureautjes van 1 laag. Dit geeft niet het vertrouwen dat het wel goed komt als je het vrij laat.
- Vooraf een programma afspreken met de ontwikkelaar en daarna kijken of en hoe het er in past gaat niet werken, zeker niet bij zo'n krappe locatie. Gelijktijdig rekenen en tekenen: programma-planeconomie-stedenbouw. Als de ontwikkelaar vooraf gaand aan de PUK de aantallen rond wil hebben is daar een verlenging van voortraject voor nodig (dan niet meer gratis?). Waarschijnlijk is het beter om dan na 1,5 jaar toch gewoon eens te beginnen met een PUK in twee stappen (met bv escape-mogelijkheid na stap1): 1 programma en stedenbouwkundige hoofdopzet, 2 uitwerking, Ruimtelijke Onderbouwing, PUK document.

Mijn voorstel is dan snel een PUK traject te starten in twee stappen met als uitgangspunt voor in stap 1(!) een vrijstaand bedrijfsverzamelgebouw aan de noordzijde.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

ir. 5.1,2,e

Beleidsmedewerker Stedenbouw

5.1,2,e @denhaag.nl

5.1,2,e / 5.1,2,e

ma-di-do-vr

Gemeente Den Haag

DSO afdeling Stedenbouw & Planologie

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

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

Verzonden: woensdag 2 juni 2021 11:27

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

<5.1,2,e [redacted]@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Goedemorgen allen,

Zoals besproken zie bijgevoegd mijn voorstel voor de memo ter behandeling in het DT Plus volgende week dinsdag 8 juni.

Ik ben nog steeds van mening dat wij het beste (en snelste) resultaat bereiken indien wij het proces opknippen in min of meer twee stappen. Namelijk eerst met BPD overeenstemming te bereiken over het programma ('wat') en in een vervolgstap overeenstemming over 'hoe' dit programma wordt ingepast (PUK traject). Wij zijn het er allemaal over eens dat de bedrijvigheid aan de Noordzijde van het plangebied ingepast dient te worden, dit is een duidelijke richting die in de eerste stap meegegeven moet worden en is daarom ook als zodanig opgenomen in de memo. De keuze om in deze eerste stap een zelfstandig losstaand bedrijfsverzamelgebouw als voorwaarde te stellen aan BPD leggen wij met deze memo ter beoordeling aan het DT Plus voor.

Ik verneem graag vandaag jullie reactie zodat ik de memo tijdig naar 5.1,2,e [redacted] kan mailen. Uiteraard ben ik bereikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e [redacted]

Projectleider Directie Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag

Tel: 5.1,2,e [redacted]

Mail: 5.1,2,e [redacted]@denhaag.nl

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

Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 09:46

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

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

Onderwerp: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Hoi 5.1,2,e [redacted]

Ik sluit me aan bij 5.1,2,e [redacted] Wat Economie betreft is het vooraf loslaten van een vrijstaand gebouw als uitgangspunt niet akkoord. Naar mijn mening is het feit dat het om een losstaand gebouw gaat juist een essentieel onderdeel van de programmering zelf (vwb doelgroep, verschijningsvorm, type bedrijvigheid) en moet daarom ook voor er een PUK-traject gestart wordt duidelijk zijn. Doen we dit niet, dan blijven we onduidelijk naar BPD over wat voor type bedrijfsruimte wij daar voorzien.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e [redacted]

Strategisch Adviseur Werklocaties
Afdeling Economische Zaken – DSO
Team Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Gemeente Den Haag

T: 5.1,2,e [redacted]

E: 5.1,2,e [redacted]@denhaag.nl

Aanwezig: ma, di, do, vr

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

Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 08:55

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

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

Onderwerp: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Hoi 5.1,2,e [redacted]

Ik kan mij niet vinden in de wending in deze Memo over de ruimtelijke opzet. De visie die S&P in de Programmeertafel toegelicht heeft is een vrijstaand gebouw voor de werkgelegenheidsfunctie (2- 3.000m2 bvo), mogelijk in twee lagen. Overbouwing met een woongebouw is een ander concept, met wederzijdse beperkingen (zowel fysiek als procesmatig. Los daarvan BPD heeft tot op heden aangetoond hier een functiemenging van deze omvang niet te kunnen realiseren, maar ze juist structureel afgewezen). Het losknippen is van belang en helderheid daarover aan de voorkant. De Programmeertafel heeft dit standpunt overgenomen (zie ook verslag). Het is vorige week is deze opzet in ons gesprek ook bevestigd door Economie. Een vrijstaand gebouw dus als uitgangspunt voor het Memo en de PUK. S&P is niet akkoord.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e [redacted]

ir. 5.1.2,e

Beleidsmedewerker Stedenbouw

gerard.benders@denhaag.nl

5.1.2,e / 5.1.2,e

ma-di-do-vr

Gemeente Den Haag

DSO afdeling Stedenbouw & Planologie

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

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

Verzonden: maandag 31 mei 2021 21:11

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@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Concept memo DT Plus d.d. 1 juni 2021

Dag allen,

Zie bijgevoegd mijn aanpassingen aan de memo voor het DT Plus dat volgende week dinsdag 8 juni plaatsvindt. Ik heb het allemaal even laten bezinken en ik ben van mening dat wij het beste (en snelste) resultaat bereiken indien wij het proces opknippen in min of meer twee stappen. Namelijk eerst met BPD overeenstemming te bereiken over het programma ('wat') en in een vervolgstap overeenstemming over 'hoe' dit programma wordt ingepast (PUK traject). Daarom ben ik van mening dat in die eerste stap nog niet teveel details of beperkingen in de inpassing meegegeven dienen te worden. Wij zijn het er allemaal over eens dat de bedrijvigheid aan de Noordzijde van het plangebied ingepast dient te worden, dit is wel een duidelijke richting die in de eerste fase meegegeven moet worden en is daarom ook als zodanig opgenomen in de memo. Echter het lijkt mij niet verstandig om nu al vast te leggen dat dit een losstaand gebouw moet zijn.

Vandaar in bijgevoegd document mijn tekstuele voorstellen. Ik stel voor om dit morgenmiddag tijdens ons half uurtje te bespreken.

Fijne avond.

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



Den Haag

Aan
Staf Nieuwe Stad
Ter attentie van
Martijn Balster

Datum
28 oktober 2020

Onderwerp
Herontwikkeling Connexion-locatie

MEMO

Afzender
5.1,2,e (Dir. DSO/O&R)
Opsteller
5.1,2,e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Projectmanagement Den Haag
Doorkiesnummer
(5.1,2,e)
E-mailadres
5.1,2,e @denhaag.nl

Gevraagd besluit:

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

In onderliggende memo informeer ik u over de laatste ontwikkelingen van de Connexion-locatie aan de Houtwijklaan 20. Na instemming zal een aanbiedingsbrief worden verstuurd naar de initiatiefnemer betreffende de plankosten voor de uitvoering van de PUK.

Inleiding

In Loosduinen bestaat voor de Connexion-locatie de mogelijkheid het terrein te revitaliseren en binnenstedelijk een nieuw vitaal gemixt woon- en werkmilieu te ontwikkelen. Voor de Connexion-locatie (12.000 m²) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. BPD heeft de locatie verworven en het initiatief genomen voor een herontwikkelingsprogramma met de componenten wonen en werken.



Figuur 1 – Ontwikkellocatie

HIT-advies

De voorgestelde transformatie door middel van sloop en nieuwbouw is in december 2017 positief door het HIT 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.

Programmeertafel

Gezien de ligging buiten de prioriteitsgebieden is sterke verdichting niet aan de orde. De locatie biedt interessante mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken. Vanuit economisch beleid en de behoefte aan bedrijfsruimte is het uitgangspunt om (zeer) terughoudend om te gaan met de transformatie met de bestemming 'bedrijven' naar een andere bestemming. Afwijking daarvan vergt bestuurlijke afstemming.

Complicerende factor is dat voor het perceel door een derde partij – niet de grondeigenaar – een vergunningaanvraag is ingediend voor twee XL supermarkten, op basis van het oude bestemmingsplan. De gemeente kan deze op grond van het bestemmingsplan of anderszins volgens juridisch advies niet weigeren, ^{5.2.1}

5.2.1

5.1,2,e

4.1.4

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

Verkenning BGSV

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Connexxionterrein is een gemengd programma met wonen en werken. De opgave is in een tussenstap verder 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. Per model is gekeken naar uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid.

	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

Op basis van de uitkomst van de verkenning wil de gemeente i.o.m. BPD een variant verder uitwerken die kwalitatief als basis dient voor het PUK-traject.

Herontwikkeling Connexxion-terrein

De activiteiten van Connexxion in de remise aan de Houtwijklaan zijn een tijd geleden beëindigd. De afgelopen tijd heeft BPD met de gemeente onderzocht welke mogelijkheden tot herontwikkeling er zijn. De locatie is onlangs benoemd door de gemeente als mogelijkheid om te versnellen in betaalbare woningbouw. Dat laatste spreekt ook BPD aan.

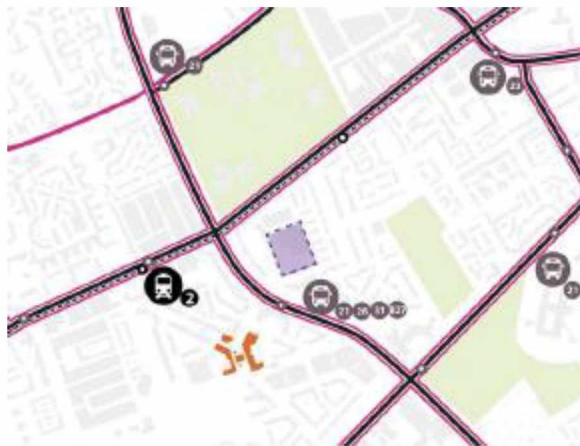
Met de transformatie van de Connexxion-locatie tot woongebied wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het wonen en leven in Loosduinen. De locatie ligt in de buurt van diverse onderwijs- en zorginstellingen. Deze plek biedt dus straks de benodigde woonruimte voor verpleegkundigen, onderwijzers en wijkagenten van Loosduinen. Verder wordt het belang van goede bedrijfsruimte in dit deel van Den Haag onderkend en zal worden onderzocht of er bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd in het plan.

Programma

De opgave vanuit het programmeertafel is verkend door bureau BGSV. De verkenning toont verschillende varianten aan met een woningaantal van maximaal 160 woningen rekening houdend met de voorwaarden (30%-20%) die in de Woonagenda staan. Het woonprogramma wordt in alle modellen gerealiseerd, maar het economisch programma dient nader onderzocht te worden i.v.m. kwaliteit en de vraag vanuit de markt.

BPD streeft naar duurzame mobiliteitsoplossingen voor haar bewoners. Gedacht wordt aan een compact bouwplan waarin het autoverkeer wordt beperkt. Stimuleren van bewuste mobiliteit (fiets, lopen en OV) helpt hier bij.

Met een tramhalte om de hoek is het OV richting centrum van de stad goed aanwezig. Deelauto's in combinatie met een 'mobiliteitshub' kunnen deel uitmaken van de plannen.



Figuur 2 – Ligging Connexxion-locatie

PUK

Het plan van wijk af van het bestemmingsplan. De locatie is momenteel alleen bestemd als bedrijf. Hiervoor wordt een Plan Uitwerkingskader (PUK) voorgesteld. De PUK biedt de benodigde onderbouwing voor de afwijking op het bestemmingsplan.

Voorlopige planning

Aanbiedingsbrief
Uitwerking PUK
Vaststelling PUK
Wabo aanvraag/Vergunning

1^e kwartaal 2020
1^e kwartaal 2021 tot 3^e kwartaal 2021
3^e kwartaal 2021
4^e kwartaal 2021

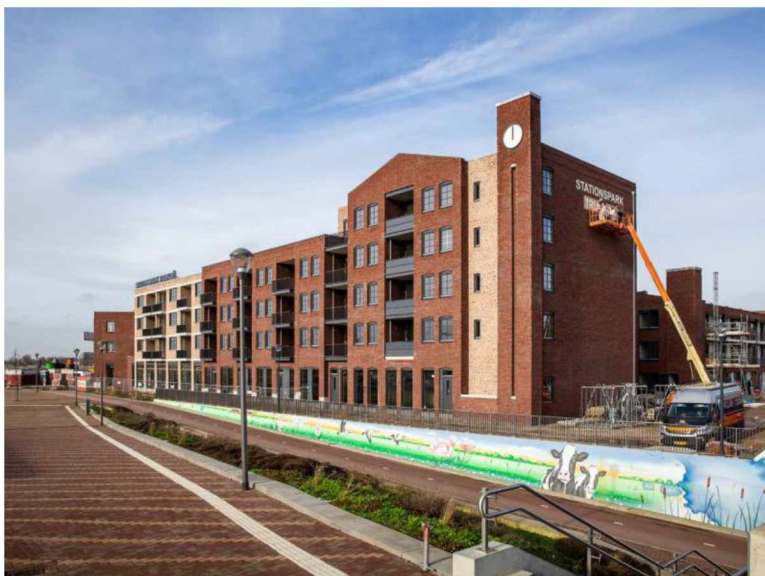
Voorwaarden

Bij dit voorstel horen een aantal voorwaarden:

1. Er dient ambtelijk overeenstemming te zijn over het beoogde programma (wonen i.c.m. economische functie).
2. De Connexxion-locatie agenderen in een combi-staf Bruines – Balster (bereidheid wethouders om planontwikkeling BPD te steunen)

5.2.1

Impressie toekomstige situatie



Figuur 3 – Middeldure huurwoningen op een plint van wonen i.c.m. commerciële units, project Stationspark, Park Triangel te Waddinxveen



Figuur 4 – Sociale koopappartementen, project Stationspark, Park Triangel te Waddinxveen



Den Haag

Aan

MT Economie

Ter attentie van

5.1.2,e

Afdeling

Economie

Datum

1 juli 2019

Onderwerp

Connexion locatie

MEMO**Afzender**

5.1.2,e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Economie, Mobiliteit & Ruimte

Doorkiesnummer

5.1.2,e

E-mailadres

5.1.2,e @denhaag.nl

Deze memo gaat in op de conceptprojectopdracht voor de Connexion-locatie (Houtwijkelaan).

Locatie

Voor de Connexion locatie (12.000 m²) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde. De locatie wordt in het eerste kwartaal 2018 door Connexion verlaten.

Voorliggende stukken

- Conceptprojectopdracht herontwikkeling connexion-locatie

Uitgangspunten Economie

Bij de ontwikkeling van de Connexion-locatie hanteert de afdeling economie de volgende uitgangspunten

- Het uitgangspunt van de bedrijfshuisvestingstrategie is om vierkante meters bedrijfsruimte te behouden. 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 Houtwijkelaan bedrijfsoppervlakte minimaal blijft behouden.*

Advies

Op basis van de uitgangspunten uit de bedrijfshuisvestingstrategie en de eerdere afspraken over het te realiseren programma **akkoord** gaan met de conceptprojectopdracht



Offerte stedenbouwkundige studie en input PUK Connexxion locatie | Den Haag



Offerte referentienummer : 19-046-O/PetCa/19.03249
Datum : 14 oktober 2019
Opdrachtgever : Gemeente Den Haag
Contactpersoon of opdrachtgever : Ashley Ballantine
Opdrachtnemer : BGSV Bureau voor stedenbouw en landschap
Contactpersoon BGSV : Judith de Koster

Projectomschrijving

De gemeente Den Haag heeft BGSV, bureau voor stedenbouw en landschap gevraagd offerte uit te brengen voor het opstellen van modellen en input voor de PUK (planuitwerkingskader) voor de Connexxion locatie aan de Houtwijklaan in Den Haag.

Opgave

Het terrein waar voorheen Connexxion Business Taxi gehuisvest was is sinds vorig jaar vrijgekomen en van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar BPD/Schouten Bouw wil de locatie graag transformeren naar een gemengd woon-werkmilieu. Een gemengd woon-werkgebied past bij de ambities van de stad. De gemeente Den Haag wil een planuitwerkingskader (PUK) opstellen voor de Connexxion locatie om de juiste ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor een duurzame transformatie van het gebied. In de PUK worden ruimtelijke- en programmatische randvoorwaarden opgesteld die sturend zijn voor de beoogde kwaliteit van de herontwikkeling.

Het plangebied heeft een besloten karakter doordat de gebouwen in de omgeving niet of nauwelijks op het Connexxion terrein zijn georiënteerd. De woningen aan de Laan van der Kroft worden afgeschermd door een hoge 'blinde' muur en de verkavelingsstrook aan de oostkant bestaat vooral uit gesloten kopgevels. De voormalige Vredestein Banden bedrijfsloods is wel op het terrein georiënteerd maar is door overheaddeuren en laagwaardige gevelmaterialisatie nog wel een punt van aandacht. De gesloten ruimtelijke context vraagt om een nieuwe eigen identiteit waarbij de woonkwaliteit voornamelijk op de locatie zelfgecreëerd zal moeten worden. Een uitzondering hierop is de aangrenzende groene singel aan de zuidrand die van buitenaf wel ruimtelijke kwaliteit op de locatie kan toevoegen.

Het plangebied is het terrein van Connexxion en is ongeveer 1,2 hectare groot. Op dit terrein staat de voormalige werkplaats, een grote hal, en een kantoorgedeelte. De rest van het terrein bestaat uit verharde buitenruimte die dienstdeed als parkeerplaats. Het studiegebied is iets groter, hierin nemen we de ruimtelijke context rondom de locatie mee.

Met het vrijkomen van de locatie ontstaat een kans om de locatie te herontwikkelen tot een gemengde woon- werklocatie. Deze ambitie om te verdichten past bij de ambities uit de Agenda Ruimte voor de Stad en de visie Loosduinse Vaart.

Een van de belangrijkste ambities van de gemeente is het combineren van wonen en kleinschalige bedrijvigheid op deze plek. De gemeente heeft de ambitie om 16.000 m² bvo te realiseren met 6.000 m² aan bedrijvigheid en 10.000 m² aan bruto woonoppervlak op de locatie van circa 12.350 m² groot. In deze studie is de uitwerking van een goede woon-werk bebouwingstypologie cruciaal om de balans tussen een aantrekkelijk woonmilieu en kleinschalige bedrijvigheid te onderzoeken. In een stedenbouwkundige studie zal BGSV het gewenste woon- en werkmilieu onderzoeken.

Het mengen van wonen met kleinschalige bedrijvigheid is een kans voor nieuwe gebouwtypologieën op de locatie. Welke typologie past het beste op deze plek en wat levert de menging tussen wonen en werken voor het leefmilieu op? De mix tussen eengezinswoningen, appartementen en bedrijven moet in balans zijn om een aantrekkelijk woonmilieu te creëren. Het combineren van wonen en werken vraagt ook om extra aandacht voor de openbare ruimte. Hoe kunnen we ervoor zorgen dat er geen overlast ontstaat tussen wonen en werken, hoe kunnen we dubbel gebruik maken van de parkeerplaatsen en hoe ontstaat er een aantrekkelijke en groene openbare ruimte. We onderzoeken verschillende ruimtelijke oplossingen voor het mengen van wonen en werken op de locatie.



De locatie is in de bestaande situatie alleen ontsloten via de Houtwijklaan. De veranderende functie van het terrein naar een gemengd woon- en werkgebied heeft als kans om te investeren in een nieuwe ruimtelijke structuur en betere verbindingen te maken met de omgeving. Het groene karakter van de singel aan de zuidzijde van de locatie wordt op dit moment, door het stenige karakter van de parkeerplaats, nog onvoldoende benut.

Product

Het eindproduct is een stedenbouwkundige studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie en we werken hoofdstuk 3, 4 en 5 uit voor de PUK. De hoofdstukken 3, 4, 5 leveren we aan in het InDesign format van de gemeente Den Haag. Het doel van de stedenbouwkundige studie is om inzicht te geven in ruimtelijke, landschappelijke, programmatische, verkeerskundige en duurzame mogelijkheden voor de locatie en dient als inspiratie voor de verdere planontwikkeling.

Het eindproduct is de input voor de PUK die ingaat op de analyse, de ruimtelijke visie en de randvoorwaarden voor de locatie. De input bestaat uit tekst voor de betreffende hoofdstukken, plantekeningen (en themakaarten) met een toelichting en 3d-verbeeldingen. De stedenbouwkundige studie geeft inzicht in:

- de historische ontwikkelingsgeschiedenis
- de ruimtelijke en functionele context van de locatie en de positie in de stad
- de potenties, knelpunten en uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie
- de visie op het gebied inclusief de samenhangende structuur met de omgeving en het soort stedelijk milieu
- visie op verdichten, vergroenen, verduurzamen
- een verkenning van de bandbreedte van het programma en ruimtelijke verschijningsvorm
- proefverkaveling(en)
- de programmatische uitwerking in functies, oppervlaktes (m² bvo), aantallen en typologieën
- de bouwvolumes
- de principes voor de inrichting van de openbare ruimte
- de verkeersstructuur en parkeerbalans
- een aanzet voor regels van bebouwing
- het gewenste architectonisch beeld met kaders voor welstand
- een mogelijke fasering

De opgave wordt in 2 fases opgesplitst. In fase 1 worden de analyse en 4 modellen gemaakt. De modellen verschillen van elkaar in woon-werktypologiën.

In de 2e fase worden de hoofdstukken 4 en 5 van de PUK uitgewerkt.



Connexion locatie

Fase 1

Stap 1 Inventarisatie, analyse en modellen

oktober 2019

BGSV maakt een eerste analyse voor de locatie. Tevens schetst BGSV een aantal modellen (circa 4) voor het plangebied. De modellen laten de verschillende programmatische mogelijkheden voor de locatie zien. Eén van de modellen gaat voorbij de plangrenzen waarbij ook de garageboxen worden meegenomen. In de eerste projectgroep bijeenkomst worden de uitkomsten besproken. Tijdens deze bijeenkomst zullen wij zoveel mogelijk ideeën en input ophalen bij de opdrachtgever. In deze sessie willen we ook brainstormen over een mogelijke nieuwe unieke woon/werkkwaliteit. De uitkomsten van de bijeenkomst verwerken we in de analyse en nemen we mee naar de volgende fase.

- Het inventariseren van de locatie: historie van de plek, het huidige gebruik/ bestaande bebouwing, de aanwezige infrastructuur en ontsluiting, de groenstructuur en waardevolle bomen, de kwaliteit van de omgeving, milieuaspecten en relevante beleidskaders.
- Randvoorwaardenkaart waarin de kwaliteiten en belemmeringen van de locatie zijn opgetekend.
- Ruimtelijke modellen voor de locatie die inzichtelijk maken welke woon- en werktypologieën hier mogelijk zijn. De modellen worden ook in sketch-up gezet.

Fase 1

Stap 2 Uitwerking stedenbouwkundige studie

november/december 2019

Een of meerdere modellen uit stap 1 worden verder uitgewerkt. Er wordt inzicht gegeven in het programma en parkeerbalans van de modellen. De woon/werk kwaliteit wordt verbeeld door middel van referentiebeelden. Daarnaast worden de ambities voor diverse thema's op het gebied van verdichten, vergroenen en verduurzamen vastgelegd en wordt een voorstel gedaan voor de beeldkwaliteit. Wij schatten in dat we in deze fase 2 besprekingen nodig hebben. Hierin bespreken we de verschillende ruimtelijke modellen en bijbehorende identiteit, aantallen, parkeren en beeldkwaliteit.

- Verder uitwerken van de modellen.
- Proefverkavelingen geven inzicht in dichtheid en programma.
- Ruimtelijk raamwerk waarin bebouwings-, groen- en ontsluitingsstructuur en parkeerprincipe wordt vastgelegd.
- Duurzaamheidsambities.
- Beeldkwaliteit voor de bebouwing.

Fase 2

Stap 3 Input PUK

januari 2020

Uitwerken van de vorige stappen in een PUK. De concept PUK wordt besproken in de derde projectgroep. Nadat de projectgroep de producten van commentaar heeft voorzien wordt een definitieve PUK gemaakt.

- Vertalen van de visie in een plankaart met randvoorwaarden. Alle onderliggende thema's komen hierbij aan de orde: programma, groenstructuur, ontsluitingsstructuur, duurzaamheidsambities.
- Beschrijvende teksten en tekeningen voor hoofdstukken 3, 4 en 5.
- Opmaken van de hoofdstukken in het InDesign document van de gemeente.

Projectkosten

BGSV hanteert de volgende uurtarieven:

Coördinatie en overleg

Ontwerp en onderzoek

Tekenen en ondersteuning

4.1.4

4.1.4

Plankosten

Op grond van de bovengenoemde tarieven, de beschreven werkwijze en het eindresultaat komen wij tot de onderstaande begroting van de kosten:

Fase 1

Stap 1 *Inventarisatie, analyse en modellen*

Stap 2 *Uitwerken stedenbouwkundige studie*

Fase 2

Stap 3 *Input PUK*

Totaal

Verschotten 4.1.4

Totaal plankosten (exclusief btw)

4.1.4

In de offerte zijn 4 overleggen opgenomen. Hierin is de voorbereidingstijd begrepen.

Onder verschotten worden verstaan reproductie-, kantoor-, reis- en verblijfskosten.

BGSV maakt gebruik van Autocad en daarnaast Sketch-up, Illustrator, Photoshop en InDesign. De producten kunnen in ieder gewenst bestandsformaat geleverd worden.

Het eindproduct zal worden aangeleverd als InDesign bestand.

De opdrachtgever verstrekt BGSV tijdig en kosteloos alle documenten, informatie en contacten die nodig zijn voor een goede uitvoering van de opdracht.

Werkzaamheden die buiten de genoemde werkomschrijving vallen, alsmede extra werkzaamheden ten gevolge van meerdere overleggen, vertragingen, aanvullende vragen of wijzigingen in de opdracht zullen na overleg met de opdrachtgever worden verricht en als meerwerk worden gedeclareerd.

De opdrachtgever blijft verantwoordelijk en aansprakelijk voor de juistheid en actualiteit van de door hem verstrekte ondergronden, plankaarten en (digitale) gegevens.

Betalingsritme

Declaratie van de plankosten zal geschieden in termijnen, waarbij 20% bij aanvang van de werkzaamheden, de daaropvolgende naar de stand van de werkzaamheden en de laatste 10% na oplevering van de werkzaamheden. Wanneer overschrijding van het budget dreigt treedt opdrachtnemer in overleg met de opdrachtgever over meerwerkkosten.

BPD en gemeente Den Haag ontvangen ieder een afzonderlijke factuur.

Op de offerte is van toepassing 'Rechtsverhouding opdrachtgever-architect, ingenieur en adviseur: DNR 2011'.

Link naar DNR 2011: <https://www.nlingenieurs.nl/assets/pdfs/976e0ef3b6/Rechtsverhouding-DNR2011-juli2013-NED.pdf>

Deze offerte is 30 dagen geldig na dagtekening.

Getekend voor akkoord

Rotterdam, 14 oktober 2019

5.1.2.e

BGSV, bureau voor stedenbouw en landschap



bezoek Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 21 april 2021 09:39
Aan: 5.1,2,e
CC: 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
Onderwerp: RE: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag
Bijlagen: 210421 Indieningsformulier programmeertafel Connexxion schone versie.docx;
 210414 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 1 - 210316 Brief BPD
 inz. 700 woningen in 5.1,2,e (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

Hoi 5.1,2,e

Zoals besproken zie bijgevoegd het indieningsformulier voor het project Connexxion voor behandeling in de programmeertafel komende vrijdag. Ik heb de memo + bijlagen welke afgelopen gisteren in het DT zijn behandeld ook bijgevoegd. Hoe laat begint de vergadering trouwens, en worden wij vanaf het begin van de vergadering verwacht of worden wij ingebeld op een bepaald tijdstip?

Mocht jij vragen hebben dan hoor ik het graag.

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 <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 20 april 2021 11:12

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: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag

5.1,2,e

Zojuist is in het DT Plus afgesproken dat de programmeertafel zich snel uitspreekt over de connexxion-locatie (aldus de terugkoppeling die ik net kreeg). Nu wil het geval dat we a.s. vrijdag een vergadering hebben staan.

Dus we kunnen snel schakelen, als je vandaag bijgaand indieningsformulier wil insturen met de studies van de varianten van BPD, kunnen we hier vrijdag over spreken.

Daarbij fijn als je een korte powerpoint kunt voorbereiden (meestal helpen de stedenbouwkundige en planoloog hierbij, bijvoorbeeld de collega's in het projectteam die hier nu al aan werken) om iedereen snel mee te nemen in het verhaal.

Dan zullen wij eind van de dag vandaag de aanvulling op de agenda verspreiden. Gaat dat lukken bij jullie?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Sr. beleidsmedewerker ruimtelijk domein/trekker Omgevingsvisie Den Haag

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:30
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: Vastgesteld verslag 18e Programmeertafel
Bijlagen: 210423.vastgesteld verslag.Programmeertafel 18.docx; 210423.vastgesteld verslag.Programmeertafel 18.pdf

Hallo 5.1,2,e

Hierbij ontvang je het vastgesteld verslag van de 18^e Programmeertafel.

Naar aanleiding van de 19^e Programmeertafel op vrijdag 21 mei 2021 is dit verslag vastgesteld met een kleine aanpassing van de plek waar bedrijvigheid zou kunnen landen.

Jouw vraag, of je een gesprek met BPD in tussentijd kan voeren, is beantwoord met een positieve reactie; Als projectleider begeleid jij het proces van het project en zo bepaal jij in welk tempo je al het gesprek met BPD wil voeren over een kwalitatief hoogwaardig economisch programma. De Programmeertafel adviseert wel dat je in eerste instantie het economische programma hebt afgestemd met jouw projectteam, voordat je al de inzet van het economisch programma bespreekt met het BPD.

Ik hoop dat je het project van Connexxion locatie kan voortzetten met dit vastgestelde verslag inclusief advies van de Programmeertafel.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e & 5.1,2,e

Secretariaat Programmeertafel DSO
Gemeente Den Haag

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

Indieningsformulier Programmeertafel

Connexxion Loosduinen

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 (5.670 m² BVO). 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).

Gegevens initiatief

Locatie (adres) : Houtwijklaan 20, Den Haag
Indicatief programma : n.t.b.

Voortraject

PO : Nog geen projectopdracht aanwezig
HIT advies : HIT advies uit 2017
Anders : Programmeertafel advies 2019

Gegevens initiatiefnemer

Initiatiefnemer : BPD Ontwikkeling
Contactpersoon : 5.1.2,e

Gegevens locatie

Stadsdeel : Loosduinen
Eigendomssituatie grond : BPD is eigenaar, vol eigendom, geen erfpacht.
Huidige functie : Antikraak, oude Connexxion busloods

Gegevens betrokkenen DSO

Accounthouder	:	5.1.2,e	Afdeling: Directie Projecten
Overige betrokkenen	:	5.1.2,e	Afdeling: Directie Projecten
		5.1.2,e	Afdeling: S&P
		5.1.2,e	Afdeling: Wonen
		5.1.2,e	Afdeling: Economie
		5.1.2,e	Afdeling: Wonen

Toelichting

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexxion 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 Connexxion 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. De vergunning wordt naar verwachting binnenkort verleend 5.2.1 5.2.1

5.2.1

5.1.2,e

4.1.4

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.

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.

Studie BGSV – 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 een massastudie zijn uitgewerkt, welke studie als bijlage bij deze memo is gevoegd

Uit de studie komt 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 geluidoverlast 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 gezoneerde opzet (bedrijven noordzijde, wonen zuidzijde; model 2, 3, 4), een overwegend woonmilieu met ondergeschikte bedrijfsfunctie (model 5, 6);
- 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 Connexionlocatie 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.

Standpunt BPD

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.

Zij 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 dit indiendingsformulier is gevoegd. Volgens BPD bieden model 5 (744 m² bedrijfsruimte) en 6 (459 m² bedrijfsruimte) van de variantenstudie aanknopingspunten voor een succesvolle ontwikkeling. BPD dreigt het project 'on hold' te zetten of te verkopen indien de gemeente vasthoudt aan inpasning van een te groot aandeel kleinschalige bedrijfsruimte

Commissie Loosduinen en Wijkvereniging Houtwijk

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 Connexion 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 Connexion 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.

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.

Volgens de studies van BGSV en S&P is een menging van woon- en bedrijfsmatig programma 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. 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.

5.2.1

5.2.1

De vraag is welk programma uiteindelijk wel zal leiden tot overeenstemming met BPD. Op basis van de nu beschikbare informatie is het de verwachting dat BPD groot belang hecht aan een realistisch en marktconform programma wonen en werken waarin het woonmilieu voorop staat. Indien de balans daarin zoek is, dan komt de ontwikkeling niet van de grond.

4.1.4

Op 20 april jl. is in het DT Plus een memo inzake de Connexxion locatie besproken, deze memo is ter toelichting bij dit indieningsformulier gevoegd. Het DT Plus heeft naar aanleiding van de inhoud van de memo besloten aan de programmeertafel DSO opnieuw advies te vragen over het te hanteren programma voor deze locatie.

Concrete vragen aan / gevraagde uitspraken van de programmeertafel

1. Gaarne advies over de nieuwe op te stellen kaders voor de programmering van de locatie, het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte te verlagen, alsmede te verduidelijken welk type bedrijvigheid gewenst is op deze locatie. Daarbij rekening houdend met de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu, en de belangen van de gemeente, omwonenden, Wijkvereniging Houtwijk en BPD.
2. Advies over de vervolgstappen met BPD. Voorgesteld wordt om na overeenstemming met BPD over de programmering een PUK-traject overeen te komen. 5.2.1

5.2.1

Bijlagen

- Memo Connexxion d.d. 14 april 2021
- Variantenstudie BGSV d.d. 20 februari 2020

5.1,2,e

5.1,2,e



Den Haag

4.1.4

Agenda 18^e Bijeenkomst Programmeertafel

Deelnemers

5.1.2,e (voorzitter), 5.1.2,e (secretariaat),
5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (SEPO), 5.1.2,e (Projecten),
Casper van der 5.1.2,e (Economie), 5.1.2,e (Wonen), 5.1.2,e
(Mobiliteit), 5.1.2,e / 5.1.2,e (OCW), 5.1.2,e (GZ),
5.1.2,e (Planeconomie), 5.1.2,e (V&T), 5.1.2,e /
5.1.2,e (Control).

Gasten:

5.1.2,e (Projecten), 5.1.2,e (Projecten), team van 5.1.2,e
5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (S&P).

Voorzitter

5.1.2,e

Datum

23 april 2021

Tijd

10:30 - 12:00 uur

Locatie

MS Teams-vergadering

1. Opening en mededelingen

2. Connexxion locatie (oordeelsvormende bespreking), 5.1.2,e

3. 4.1.4

4. 4.1.4

5. Verslag 17^e Programmeertafel, ter vaststelling

6. Rondvraag en afsluiting

Bijlagen

- Indieningsformulier Connexxion locatie
- Memo DT DSO Plus inzake Connexxion locatie
- Brief BPD inzake 700 woningen Loosduinen
- BPD Plannen
- Memo wethouder Connexxion locatie - Besluit PUK

4.1.4

Verslag 18^e Programmeertafel

Aanwezig

5.1.2,e (voorzitter), 5.1.2,e (secretariaat S&P),
5.1.2,e (Projecten), 5.1.2,e (Economie), 5.1.2,e (Wonen),
5.1.2,e (Grondzaken), 5.1.2,e (Planeconomie), 5.1.2,e (V&T),
5.1.2,e (OCW).

Gasten

5.1.2,e (Projecten), 5.1.2,e (S&P).

Afwezig

5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (SEPO), 5.1.2,e (Mobiliteit),
5.1.2,e (Control).

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

Dienst

Stedelijke Ontwikkeling

Auteur

5.1.2,e

Verslag d.d.

23 april 2021

Overlegdatum

23 april 2021

1. Opening en mededelingen

Voorzitter 5.1.2,e trapt de 18^e Programmeertafel af.

5.2.1

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

2. Projecten

- Connexxion locatie (2^e bespreking oordeelsvormend), 5.1.2,e

Projectleider 5.1.2,e presenteert de Connexxion locatie en licht de vraag van het DT DSO+ voor de Programmeertafel toe.

De Connexxion locatie is ongeveer 1,2 hectare groot; bestaande gebouw is circa 0,5 hectare. Ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen en ten noorden zijn er bedrijfshallen. Het plan kent al een 5.2.1

5.2.1

Vanaf juni 2018 is BPD eigenaar van de Connexxion locatie.

De Programmeertafel adviseert 15 juli 2019 voor het beoogd programma van 10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte op de Connexxion locatie. Nadien verlenen de gemeente en BPD gezamenlijk in 2020 opdracht aan BGSV voor het uitwerken van varianten voor de Connexxion locatie. BGSV heeft stedenbouwkundige modellen 1 tot en met 6 gemaakt. BPD heeft voorkeur uitgesproken voor modellen 5 en 6. Standpunt van BPD nu is dat de door de gemeente gewenste 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte niet mogelijk is voor marktconform plan. BPD wil maximaal 744 m² ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimte en verruiming van het type bedrijvigheid realiseren in haar plan 5.2.1

5.2.1

De gemeente heeft bezwaar gemaakt; BPD heeft geen bezwaar gemaakt. Door de 5.1.2,e Bezwaar is uitgesproken dat de gemeente Den Haag de vergunning wel moet behandelen. Voor de ontwikkeling van 2 grote supermarkten zijn alle stukken van Munnik Bouwmanagement in februari aangeleverd bij de gemeente Den Haag; de stikstofberekening is nog gaande. 5.2.1

5.2.1

De gemeente kan geen vergunning verlenen voor de ontwikkeling van de Connexxion locatie door BPD, totdat de vergunning – aangevraagd door Munnik Bouwmanagement - van tafel is. 5.2.1

5.2.1

De vergunning kan alleen maar operationeel worden als de privaatrechtelijk grond wordt verkocht aan Munnik Bouwmanagement.

4.1.4

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

Vorig jaar is het niet mogelijk gebleken om een PUK te sluiten met BPD. BPD gebruikt 5.2.1
situatie om hun plan voor woningbouw te kunnen realiseren op de Connexxion locatie.

5.2.1

- Model 1 leidt niet tot een aantrekkelijk woon-werk milieu. Menging van wonen en werken is wel mogelijk, maar er moet goed worden gekeken naar de juiste mix van woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Als het volledige programma ingepast zal worden, dan moet een complexe oplossing worden bedacht die past bij de hoge stedelijkheid. Een negatief effect op de financiële uitvoerbaarheid is erg aannemelijk. De locatie is aan alle zijden afgeschermd met de achterkant van woningen of bedrijfshallen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het is van belang dat de locatie wordt verbonden met de omliggende woonwijken.
- Model 2 leidt tot een relatieve hoge mix van woningen en kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsruimte zal logistiek afhandelen op de begane grond.
- Model 3 leidt tot werkruimte aan de noordzijde. Het is eenvoudiger bij dit model om de verkeersstromen naar de woon- en bedrijfsruimte toe te scheiden.
- Model 4 zal uitgaan van de bestaande bedrijfshal en zal een vergelijkbare hal op het terrein realiseren, waar de bedrijfsruimte wordt geclusterd.
- Model 5 kan uitgaan van 750 m2 bedrijfsruimte aan de noordzijde met kleine werkruimte onder de woningen. Het is hoogbouw.
- Model 6 kan uitgaan van 459 m2 bedrijfsruimte aan de noordzijde. Woonprogramma zal meer dan 10.000 m2 zijn.

Risico's:

- een te kleine verlaging van bedrijfsruimte kan alsnog uitmonden in de realisatie van 2 grote supermarkten.
- een te intensief programma – kruisende verkeersstromen en noodzakelijke hoogbouw – kan stuiten op weerstand vanuit de buurt. De buurt is niet tegen herontwikkeling van de locatie, maar vraagt wel om het scheiden van de verkeersstromen.

Dilemma's van dit project:

- De gemeente Den Haag verleent binnenkort de vergunning aan Munnik Bouwmanagement;

5.2.1

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4

- De gemeentelijke wensen vanuit afdeling Wonen en Economie DSO komen niet overeen in het projectteam; er is onenigheid tussen de wens van Wonen om zoveel mogelijk woonruimte te realiseren en van Economie om zoveel mogelijk bedrijfsruimte te realiseren.

Vraag van projectleider:

- *Met welk programma wordt overeenstemming bereikt met BPD* 5.2.1
5.2.1 ? Daarbij rekening houdend met de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu, de belangen van de gemeente en omwonenden.

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

Bespreking van het project in het DT DSO+

- Scenario 2 heeft voorkeur van DT DSO+:
 “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

5.2.1

De opgave voor de Programmeertafel:

- Verlaging van het programma voor kleinschalige bedrijvigheid;
 - Welk programma is wenselijk vanuit het beleidskader, marktconform mogelijk en redelijk voor het bereiken van overeenstemming met BPD?
- Definiëring van het te realiseren type kleinschalige bedrijvigheid;
 - Welk type kleinschalige bedrijfsruimte wenst de gemeente?
 Bij voorkeur is dit programma niet alleen bedrijfsruimte met roldeur.
- Onderhandeling met BPD is buiten de scope en de discussie op de Programmeertafel.

Conclusie van de Programmeertafel:

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 Connexion 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 Connexion locatie. De Programmeertafel beschouwt de opdracht van het combineren van bedrijfsruimte en woonruimte als goed mogelijk op de Connexion 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:

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, 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.

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

Punten ter onderbouwing van de conclusie:

Stedenbouw & Planologie: Uitkomst van de ruimtelijke studie is dat model 1 - combineren van 6.000 m2 woonruimte en 10.000 m2 bedrijfsruimte - niet het goede woon- en werk milieu zal opleveren. De Connexxion locatie is van oudsher een bedrijfslocatie met een concentratie van bedrijvigheid. De voormalige bedrijfslocatie kan werkgelegenheid tussen centrum en stadsrand bieden en ligt voordelig ten opzichte van de auto- en OV-verbindingen. Het ontwikkelen van een zelfstandig hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw is mogelijk met een menging van functies en stapeling van bouwlagen. Woningbouw is mogelijk op de resterende ruimte, waarvoor we het type woningbouw kunnen verkennen. In het vervolg is er behoefte aan betere definiëring van het economische programma.

Economie: De ontwikkelaar BPD ziet alleen maar het voordeel van een plan met woningbouw en zakelijke dienstverlening, maar niet van een plan met kleinschalige bedrijfsruimte. Economie ziet geen heil in het realiseren van zakelijke dienstverlening op de Connexxion locatie. Suggestie is om de bedrijfsruimte op het terrein te vernieuwen naar een zelfstandige kwalitatieve bedrijfsverzamelgebouw. Dit hoeft niet een bedrijfsverzamelgebouw met roldeuren te zijn.

De onderhandeling met BPD is een later vraagstuk die we op de Programmeertafel plaatsen buiten de dialoog over het wenselijke-en haalbare programma van bedrijfsruimte. Uitgaande van een stedenbouwkundige studie kunnen we als gemeente het beoogd programma van bedrijfsruimte verkennen, bestuderen en aanpassen. Als we de studie met ontwikkelaar laten verrichten, zien we - zoals situatie nu - dat de studie niet passend programma voor bedrijfsruimte zal opleveren. Immers zit er geen enkel model tussen, waarbij het uitgangspunt is om vast te houden aan de bedrijfsruimte en vervolgens de woonruimte toe te voegen op de voormalige bedrijfslocatie.

Wonen: Wonen pleit voor het maken van een keuze en het bespreken van de voorkeursmodellen van het BPD op de tafel van 5.1.2.e. Er is een andere situatie ontstaan dan juli 2019. DT DSO+ heeft meegegeven om het economische programma te verlagen; welk programma weegt het zwaarst? BPD is een partner in de stad. Het is duidelijk wat de wens is vanuit DT DSO+ en wat de wens is vanuit Wonen en Economie DSO.

Correctie van de voorzitter Programmeertafel:

In tegenstelling tot dit standpunt van Wonen vóór de voorkeursmodellen 5 en 6 heeft het DT DSO+ géén uitspraak gedaan over de voorkeursmodellen. Er is eerder advies door de Programmeertafel uitgebracht. Het DT DSO+ wil opnieuw uitspraak van de Programmeertafel over het haalbare programma voor de Connexxion locatie.

Projecten refereert ook nog naar het Urgentieprogramma Woningbouw in relatie tot de markconformiteit en betaalbaarheid van het woon- en werkprogramma en het parkeren.

OCW: We hebben vooral een kwantitatieve discussie over de gemeentelijke beleidskaders en het aantal m2 woon- en werkprogramma. Wordt het beoogde programma een 4.1.4 bestendig gebouw? Voorstel vanuit OCW is om de kwalitatieve aspecten van woon- en werkprogramma erin te betrekken en erbij te verkennen. Programmeren houdt in dat we als gemeente zoeken naar het wenselijk en passende/haalbare programma op deze locatie.

Projecten (5.1.2.e): We hebben een plan gemaakt 5.2.1. Op dit moment kunnen we ons niet onttrekken aan de realiteit. We kijken nu naar het m2 kwantitatieve programma. Intensivering op de locatie is niet mogelijk gebleken.

Het is problematisch dat de bedrijfsruimte in verdrukking komt. We moeten een visie opstellen over het ontwikkelen van de wenselijke bedrijfsruimte in de stad. Hoe kunnen we omgaan met het intensiveren met nieuw woon- en werkprogramma en de samenhang daarvan in de stad? Hoe kunnen we de discussie halen naar de voorkant, in plaats van de discussie beslechten aan de achterkant? Woningen leveren meer op dan bedrijven. Er is ook een probleem ontstaan met het parkeren.

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

Planeconomie: De Connexxion locatie is een bedrijfslocatie sinds juli 2019. Toevoeging van elke m2 woonruimte is gunstig voor het mogelijk maken van het nieuwe (woon)programma. Toevoeging van elke m2 bedrijfsruimte gaat niet ten koste van hun financiële haalbaarheid waarmee BPD de gemeente wil uitspelen. Dat staat los van wat we vanuit de gemeente als mogelijk zien en dat hangt ook af van de verwervingsprijs.

5.2.1

5.2.1

Grondzaken:

5.2.1

5.2.1

en

We vinden het woonprogramma van BPD niet acceptabel. We moeten aangeven wat we wenselijk / mogelijk zien en haalbaar. combinatie van werk- en woonprogramma op de Connexxion locatie.

4.1.4

Planologisch advies Programmeertafel (5.1.2,e): De ervaring leert de afgelopen tijd ons, dat de Programmeertafel het programma kan bepalen met een tweede oordeelsvormende bespreking op basis van een extra studie, aangezien het eerdere advies te zwaar is van de Programmeertafel.

De gemeente volgt het bestemmingsplan, waarbij de locatie een bedrijfsbestemming heeft. Het opgeven van bedrijfsbestemming staat onder druk.

5.2.1

Er is gedraaid aan knop van bedrijfsruimte (te interpreteren als: verlaging van bedrijvigheid), maar niet aan knop van woonruimte. Er dient niet vanzelfsprekend zoveel woningbouw te worden ontwikkeld op de Connexxion locatie, dan nu is voorgesteld in de ruimtelijke modellen 5 en 6. Welke vraag en type woonruimte is behoefte aan? Hoe worden er betaalbare woningen gerealiseerd? Is een mobiliteit hub voor de buurt hier mogelijk? Geadviseerd wordt om de stedenbouwkundige studie voort te zetten in 2 stappen:

- 1). Uitwerking van reële planvarianten met een economisch programma als vertrekpunt en woonruimte op het resterende terrein;
- 2). Bespreking van reële planvarianten met BPD, hierbij uitgaande van het ontwikkelen van bedrijfsruimte (een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw).

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Vastgesteld verslag programmeertafel – voor intern gebruik

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

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Poortweg 2
2612 PA Delft
Postbus 75
2600 AB Delft
+ 31 (0)15 268 08 08
ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL89 RABO 0265 8667 23
BIC RABONL2U

Gemeente Den Haag
t.a.v. de heer M. Balster
Postbus 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE

5.2.2.e

Datum
16 maart 2021

Behandeld door
--

Telefoonnummer
015-2680820

Kenmerk
BBPDL_2022490_OM

Onderwerp
Loosduinen (Oude Haagweg)

E-mail
5.1.2.e @bpd.nl

Geachte heer Balster,

De gemeente Den Haag heeft grote behoefte aan betaalbare woningen. Op vele plekken wordt daar door gemeente, woningbouwverenigingen en marktpartijen hard aan gewerkt. Uw brief over het urgentieprogramma van juli 2020 is daarover duidelijk. Het ontwikkelen van locaties in de bestaande stad is echter niet altijd eenvoudig.

Langs de Oude Haagweg in Loosduinen wordt door drie marktpartijen op drie verschillende plekken, die slechts enkele honderden meters bij elkaar vandaan liggen, al jaren gewerkt aan planontwikkeling. Helaas bevinden al deze drie de projecten zich in meer of mindere mate in een impasse. Met name de vanuit de gemeente gewenste programmering is een hobbel.

De projecten hebben veel met elkaar gemeen: ze zijn gelegen aan de Oude Haagweg, hebben een hoge dichtheid en zijn complex. Bovendien zijn het alle drie transformatieprojecten waarbij (laagwaardige en vaak leegstaande) bedrijfsruimte zal plaatsmaken voor grotendeels woningbouw. De projecten zouden bij elkaar een mooie bijdrage kunnen leveren aan de gewenste woningbouwopgave in Den Haag. De capaciteit van deze drie projecten bedraagt in totaal zo'n 700 woningen, waarvan een groot deel betaalbaar, en daarnaast ca. 10.000 m2 economische functies. Er is wat ons betreft te weinig oog voor de complexiteit (fysiek en financieel) van de gevraagde programmamix van wonen met economische functies. Daardoor lijkt de gemeente het grotere belang ten aanzien van wonen op stadsniveau uit het oog te verliezen. Met deze brief vragen wij u specifiek aandacht hiervoor. De gemeente heeft zelf de mogelijkheid om de doorbraak te realiseren.

Wat kunnen wij bijdragen?

- 700 woningen bedoeld voor (bestaande en nieuwe) inwoners van Den Haag. Insteek is om meer dan de helft van de woningen onder de NHG grens te realiseren.
- In alle drie de projecten is ruimte voor de functie werken, totaal ca. 10.000 m2. Echter stellen wij voor om dat in een segment te realiseren die aansluit bij het nieuwe woongebied en geen afbreuk doet aan de leefbaarheid. Bedrijvigheid in de maakindustrie vraagt grotere oppervlakten die bij voorkeur in betaalbare hallen gevestigd wordt. Opname van dit soort functies binnen woningbouwplannen legt een stevige claim op de herontwikkeling zowel wat betreft de financiële haalbaarheid als de ruimtelijke kwaliteit.
- Met deze drie projecten is aandacht voor de volgende gemeentelijke beleidsdoelen:

- meer woningen in de stad voor politieagenten, verpleegkundigen, onderwijspersoneel, etc. in de nabijheid van hun werk.
- Intensiever benutten van bestaande OV haltes.
- Ondersteunende (economische) functies die bijdragen aan leefbaarheid en levendigheid van de wijk.
- Woningen met een goede werkplek in de woning (thuiswerken).
- Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen.

Wat hebben we van de gemeente Den Haag nodig?

- Geen stapeling van beleidsambities maar een gerichte aanpak van de urgente woningnood (het urgentieprogramma versnellingsagenda lijkt hiervoor een prima insteek).
- Eerlijk durven kijken naar de kansen van bedrijvigheid in combinatie met woningbouw in de stad inclusief de effecten op de korte en lange termijn (kwalitatief, overlast, betaalbaarheid, etc.).
- Capaciteit binnen de gemeentelijke afdelingen om deze projecten verder uit te werken en te toetsen inclusief de benodigde ruimtelijke ordening.

Graag bespreken wij met u de mogelijkheden om onze ontwikkelingen vlot te trekken. Indien wij op korte termijn de gewenste doorbraak kunnen realiseren betekent dat een start realisatie van deze plannen vanaf 2022/2023.

Graag nemen wij het initiatief voor het plannen van deze afspraak en zullen daarvoor contact opnemen met uw secretariaat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Blauwhoed

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

De Architectencombinatie

5.1.2.e

5.1.2.e

Connexion

Programmeertafel DSO d.d. 23 april 2021



Locatie

- In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein de Connexxion locatie, een voormalige busgarage.
- Terrein circa 12.313 m²
- Gebouw circa 5.670 m²
- Huidige bestemming 'enkelbestemming bedrijf'.

Aanleiding

- Eind 2017: vergunningaanvraag 2 supermarkten door Munnik Bouwmanagement B.V..
- Juni 2018: BPD Ontwikkeling B.V. wordt eigenaar van de locatie.
- 15 juli 2019: behandeling locatie in Programmeertafel, resultaat 10.000 m² wonen en 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte.
- 2020: BPD en gemeente geven samen opdracht aan BGSV voor uitwerking stedenbouwkundige varianten. BPD is er niet van overtuigd dat er met inpassing van 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte een marktconform woon- en bedrijfsmilieu gerealiseerd kan worden.
- 2021: BPD spreekt uit maximaal 744 m² economische functie (model 5 of 6) in haar plan op te willen nemen en dreigt de locatie 'on hold' te zetten of te verkopen indien de gemeente vasthoudt aan teveel bedrijfsruimte. Ook wil zij geen 'laagwaardige' bedrijfsruimte met een overheaddeur opnemen.

Dilemma

- Binnenkort wordt de supermarktvergunning door de gemeente verleend.
- Indien BPD haar locatie daadwerkelijk verkoopt aan bijvoorbeeld Munnik Bouwmanagement B.V. of een supermarkt worden twee supermarkten op deze locatie gerealiseerd.
- | | | | |
|-------|--|---------|--|
| 5.2.1 | | 5.1,2,e | |
|-------|--|---------|--|
- Vanuit de afdeling Wonen is er een wens om zoveel mogelijk woningen te realiseren, en vanuit de afdeling Economie om zoveel mogelijk bedrijfsruimte te realiseren.

Vraagstelling

5.2.1

5.2.1

rekening houdend met de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu, de belangen van de gemeente en omwonenden.

DT Plus d.d. 20 april 2021

Voorkeur scenario 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

5.2.1

Het DT Plus vraag hiervoor aan de Programmeertafel DSO om advies.

BGSV model 1 - 5.2.1 m² BOG en 5.2.1 woningen

5.2.1

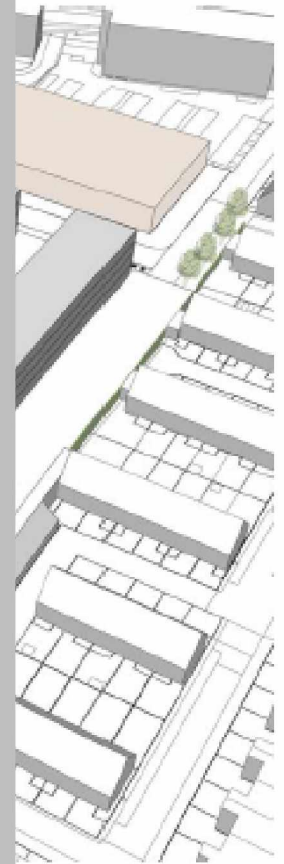


5.2.1



BGSV model 1 - ^{5.2.1} m² BOG en ^{5.2.1} woningen

5.2.1



10.000 m² wonen

BGSV model 1 5.2.1 m² BOG en 5.2.1 woningen

Conclusies

- 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;
- 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 (hoogte, stapeling en verdiept parkeren). Gelet op de locatie en de wens om sociale en betaalbare woningbouw te realiseren is dit financieel moeilijker uitvoerbaar.
- 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.
- 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 verkeer routes, een buurtfunctie in het programma en aandacht voor sociale veiligheid en groen.
- **Het model 1 (conform de Programmeertafel DSO) resulteert niet in een stedenbouwkundig- en markttechnisch aantrekkelijk woon-werkmilieu en wordt om die reden afgeraden;**

BGSV model 2 – m² BOG en woningen

5.2.1

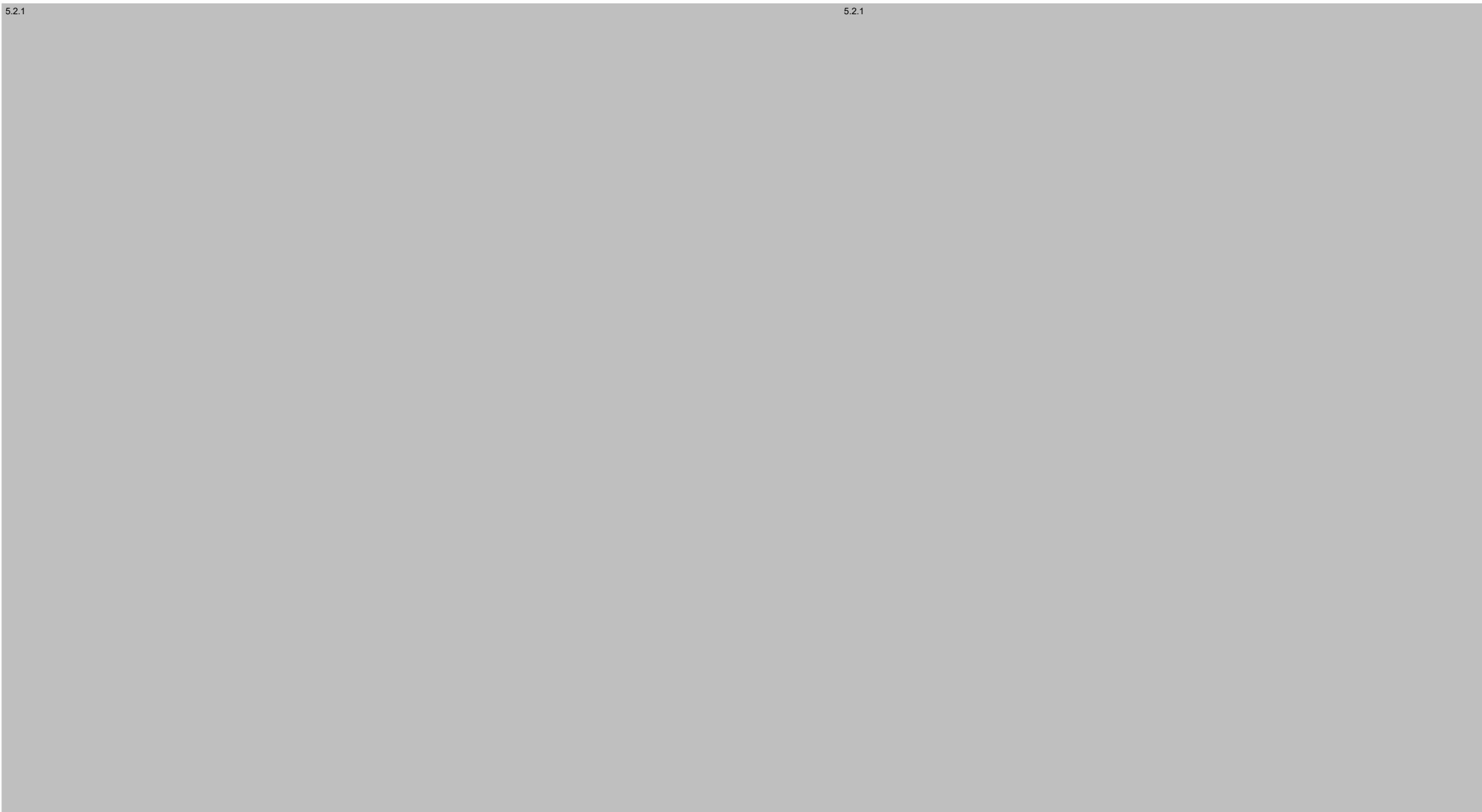


BGSV model 2 – ^{5.2.1} m² BOG en ^{5.2.1} woningen

5.2.1



BGSV model 3 5.2.1 m² bedrijfsruimte, 5.2.1 m² werkruimte in



BGSV model 3 ^{5.2.1} m² bedrijfsruimte, ^{5.2.1} m² werkruimte in woningen en ^{5.2.1} woningen

5.2.1



BGSV model 4 – m² bedrijfsruimte, m² werkruimte in woningen en woningen

5.2.1

5.2.1

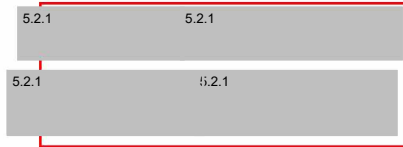
5.2.1

5.2.1

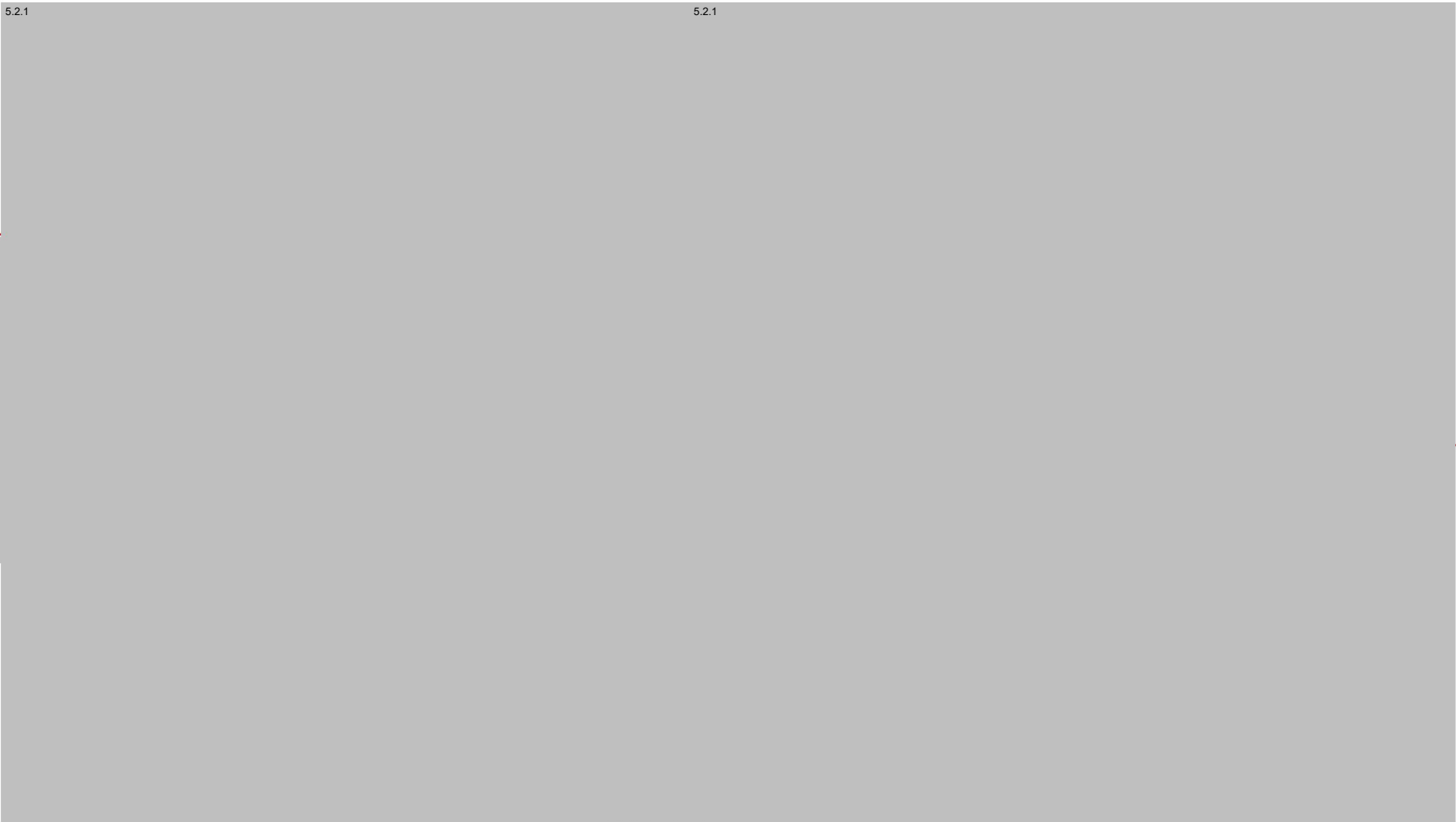
5.2.1



BGSV model 4 – 5.2.1 m² bedrijfsruimte, 5.2.1 m² werkruimte in woningen en 5.2.1 woningen



BGSV model 5 – 5.2.1 m² bedrijfsruimte, 5.2.1 m² werkruimte in



57 wo	app (55m2)	-10 pp	dubbelgebruik
72 wo	app (kleiner dan 100m2)	169 pp	totaal nodig
169 wo	totaal woningen	172 pp	totaal in ontwerp

BGSV model 5 – ^{5.2.1} m² bedrijfsruimte, ^{5.2.1} m² werkruimte in woningen en ^{5.2.1} woningen



5.2.1

BGSV model 6 – ^{5.2.1} m² bedrijfsruimte en ^{5.2.1} woningen

5.2.1



Programma

459 m² bedrijfsruimte

30 wo egw

32 wo app (55m²)

96 wo app (kleiner dan 100m²)

158 wo totaal woningen

Parkeren

42 pp

22 pp

96 pp

7 pp

-6pp

161 pp

163 pp

egw

app (55m²)

app (kleiner dan 100m²)

bedrijfsruimte

dubbelgebruik

totaal nodig

totaal in ontwerp

Pluspunten

- 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

woning

BGSV model 6 – ^{5.2.1} m² bedrijfsruimte en ^{5.2.1} woningen

5.2.1



Handelsperspectieven – risico's gemeente

- Een te kleine verlaging aantal m² BOG leidt mogelijk niet tot overeenstemming met BPD, waardoor mogelijk 2 supermarkten worden gerealiseerd.
- Een te intensief programma stuit op weerstand bij de omwonenden (Wijkvereniging Noordwijk). Bijvoorbeeld door kruisende bedrijfsmatige verkeersstromen en noodzakelijke hoogbouw. De omliggende bebouwing bestaat vrijwel volledig uit laagbouw.

Programmeervragen

‘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.’

Vraagstelling

Met welk programma wordt overeenstemming bereikt met BPD 5.2.1

5.2.1 ? Daarbij rekening houdend met de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu, de belangen van de gemeente en omwonenden.

Suggesties:

- Focus en oriënteer bedrijfsruimte aan noordzijde plangebied, zoek de aansluiting bij de 5 bestaande hallen.
- Scheid de bedrijfsruimte zoveel mogelijk van de woningen, waardoor ook logistieke handelingen en verkeersstromen gescheiden blijven.
- Verruim het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan, focus niet alleen op bedrijfsruimte met overheaddeur.

Verslag 2^e Programmeertafel

Voorzitter

5.1.2.e

Afdeling

Stedelijke Ontwikkeling

Auteur

5.1.2.e & 5.1.2.e

Verslag d.d.

18 juli 2019

Overlegdatum

15 juli 2019

Aanwezig

5.1.2.e (S&P), 5.1.2.e (PSO), 5.1.2.e (PmDH),
5.1.2.e (Economie), 5.1.2.e (Wonen), 5.1.2.e (Mobiliteit),
5.1.2.e (Grondzaken), 5.1.2.e (Control), 5.1.2.e (Control),
5.1.2.e (S&P), 5.1.2.e (S&P), 5.1.2.e (Economie), 5.1.2.e
(PmDH).

1. Agenda, mededelingen, verslag

Het verslag van de 1^e Programmeertafel wordt met wijziging vastgesteld. 4.1.4

4.1.4

2. Projecten

4.1.4

4.1.4

2. Houtwijklaan 20 - Connexxion locatie, 5.1.2.e

Discussiepunt:

Welke verhouding tussen wonen en bedrijvigheid is wenselijk?

Afweging:

De locatie (12.000 m²) is verworven door BPD met het oog op woningbouwontwikkeling. Gezien de ligging buiten de prioriteitsgebieden is sterke verdichting niet aan de orde. De locatie biedt interessante mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken. Vanuit economisch beleid en de behoefte aan bedrijfsruimte is het uitgangspunt om (zeer) terughoudend om te gaan met de transformatie met de bestemming 'bedrijven' naar een andere bestemming. Afwijking daarvan vergt bestuurlijke afstemming. In de locatiescan behorende bij het programma kleinschalige bedrijvigheid is aangegeven dat voor deze locatie en de nabijgelegen locatie Oude Haagweg gezamenlijk ruimte is voor 12.500 m² BVO kleinschalige bedrijfsruimte.

Complicerende factor is dat voor het perceel door een derde partij – niet de grondeigenaar – een vergunningaanvraag is ingediend voor twee XL supermarkten, op basis van het oude bestemmingsplan. De gemeente kan deze op grond van het bestemmingsplan of anderszins volgens juridisch advies niet weigeren, 5.2.1

5.2.1

5.1.2.e

5.1.2.e

Agenda

5.1,2,e

Advies:

Gezien het bovenstaande akkoord te gaan met een mixed use programma van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid, met als uitgangspunt dat de locatie een programma van 16.000 m² BVO toelaat.

5.2.1

5.1,2,e

5.1,2,e

Programma:

Totaal	16.000 m ² BVO met verdichting
Kleinschalige bedrijfsruimte	6.000 m ² BVO
Woningen	10.000 m ² BVO

5.1,2,e

5.1,2,e

De buitenruimte moet hierbij integraal worden meegenomen. Aanbevolen wordt om te zoeken naar een vernieuwend concept met betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld een broedplaats. De eisen van de woonagenda (30 % sociaal, 20 % middenhuur) blijven overeind.

5.2.1

5.2.1

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.2.1



Den Haag

Agenda 2^e Bijeenkomst Programmeertafel

Deelnemers

5.1,2,e	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

Voorzitter

5.1,2,e

Datum

15 juli 2019

Tijd

15:00 - 16:30 uur

Locatie

A04.08, Spui Stadhuis

1. Opening en mededelingen

2. Projecten

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

2. Houtwijklaan 20, 5.1,2,e

3. 4.1.4

4. **Onderwerpen volgende vergadering 28 augustus**

4.1.4

5. Rondvraag en afsluiting

Bijlage

4.1.4
5.1,2,e

Betreft plan: Houtwijklaan 20 (Connexxion-locatie)
Advies afdeling: PSO

Ingevuld door: 5.1,2,e

Datum: 10 juli 2019

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Programmatisch:

2	2
1	
0	
-1	
-2	

Toelichting

Geen aanvullingen op HIT-advies en tekst in projectopdracht – mixed-use: wonen / bedrijvigheid, geen programma-kwestie geformuleerd.

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Overig aspecten:

2	
1	
0	
-1	
-2	

Toelichting

Advies mbt vervolg:

(mogelijke onderwerpen: haalbaarheid, ontwikkelstrategie, urgentie-prioritering, interne processtap, capaciteit, risico's)

Urgentie

Geen locatie in prioritaire gebieden / collegeakkoord

Financiën

Er wordt aangegeven dat er voor de realisatie van kleinschalige bedrijvigheid middelen beschikbaar zijn. Dit is een particuliere ontwikkeling. Welke ideeën zijn er om middelen in het project te laten landen?

Betreft plan: Houtwijklaan 20 (Connexxion-locatie)
Advies afdeling: Wonen

Ingevuld door: 5.1,2,e

Datum: 5 juli 2019

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Programmatisch:

2	
1	
0	
-1	
-2	-2

Toelichting

Positieve poging om werken en wonen op een aantrekkelijke samen te realiseren. Programmatisch past dit nieuwe plan niet binnen de gemeentelijke beleidsdoelen van Wonen. De enige reden om (dure) woningen toe te voegen lijkt het vergroten van de verdien capaciteit. Het gaat ten koste van de eengezinswoningen, die we juist hard nodig hebben in Den Haag. Als er woningen toegevoegd moeten worden, blijft voor ons het percentage sociaal en middenhuur staan. Dat drukt ook weer op de verdien capaciteit, dus ik vraag me af of ze hier netto beter van worden.

Toetsing aan gemeentelijke beleidsdoelen

Overig aspecten:

2	
1	
0	
-1	
-2	-2

Toelichting

Aandacht voor de juridische haalbaarheid van woon/werkwoningen. Wat is de garantie dat werkruimte in verloop van tijd niet wordt omgezet naar woonruimte? Niet beter om die twee gescheiden aan te bieden? Kan uiteraard wel in hetzelfde pand.

De drie bouwblokken met appartementen in het midden zijn erg massaal. Dit biedt geen kwaliteit in de nieuwe buurt en zal ook voor overlast zorgen voor bestaande omwonenden. De eerdere studie met één appartementengebouw boven de bedrijfswoningen is positiever.

Advies mbt vervolg:

(mogelijke onderwerpen: haalbaarheid, ontwikkelstrategie, urgentie-prioritering, interne processtap, capaciteit, risico's)

Door de sociale- en middeldure huurwoningen te concentreren in één appartementengebouw, kunnen de eengezinswoningen in een iets hoger segment verkocht worden en zo de onrendabele top op de kleinschalige bedrijfsruimte en sociale woningbouw goedmaken.

Advies Houtwijklaan 20 (Connexxion locatie) – Programmeertafel 2, 15 juli 2019

Beoogd programma: indicatief gemengd programma van 132 woningen, ca. 1000 m² bedrijfsruimte en 179 parkeerplaatsen op de beschikbare 12.000 m² grondoppervlakte.

Ruimtelijk-programmatisch kader:

Coalitieakkoord: restrictief beleid toepassen en zorgvuldig afgewogen toestaan van kleinschalige bouw- of vervangingsprojecten op plekken buiten prioriteitsgebied; ruimte bieden mits project van meerwaarde is voor de omgeving.

Agenda Ruimte voor de Stad: dit deelgebied van zuidwest aangewezen voor herstructurering. Opgave voor bedrijfslocaties benoemd om woon- en werkfuncties te mengen in wijken.

Vanuit de Visie Loosduinse Vaart (niet vastgesteld) suggestie bij nieuwbouw aan de Oude Haagweg om uitgangspunten bij herstructurering te hanteren van kleinschalige functiemenging en ruimtelijke inpassing in de omgeving voor een stedelijk woonmilieu.

Vanuit Woonvisie dit deelgebied in Houtwijk aangewezen voor versterken van het stedelijke woonmilieu en het verbeteren van de openbare ruimte en voorzieningen.

Vanuit Bedrijfshuisvestingsstrategie en Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte advies voor het toevoegen van kleinschalige bedrijfsruimte in het stadsdeel Loosduinen. Bedrijvigheid is huidige bestemming van de Connexxion locatie en ligging van de Connexxion locatie is nabij bedrijventerrein ZKD in het stadsdeel Loosduinen.

Vanuit Haagse Nota Mobiliteit richtlijn van gemeente om bij nieuwbouw parkeernorm vast te stellen gebaseerd op geschatte benodigde parkeerruimte. Bij herinrichting van openbare ruimte aandacht besteden aan nieuwe aanleg van groene routes voor langzaam verkeer.

Discussiepunten:

Het gewenste woon- en werkprogramma voor de Connexxion locatie; Hoe wordt de combinatie en verdeling van woningen en bedrijfsruimten in hetzelfde pand? Worden woon- en werkfuncties gescheiden of gecombineerd ontwikkeld in één gebouw?

Ligging buiten prioriteitsgebied; herontwikkeling van Connexxion locatie van kleine schaal en met draagvlak van de omgeving om bescheiden woon- en werkprogramma toe te voegen. Duiden we de herontwikkeling van Connexxion locatie als kleinschalig? Zien we obstakels voor de herontwikkeling in de omgeving? Het plan voegt grote bouwblokken toe dat mogelijk kan leiden tot overlast voor de omwonenden.

Momenteel loopt een Wabo aanvraag van de eigenaar van het pand voor het realiseren van een grote supermarkt, dat op de Connexxion locatie toegestaan is volgens het bestemmingsplan.

5.2.1

5.1.2,e

5.1.2,e

Concept advies:

Bij de verdere uitwerking de volgende uitgangspunten hanteren:

- instemmen met transformatie naar gemengd gebied voor wonen en werken
- akkoord met 1000 m² kleinschalige bedrijfsruimte
- totale omvang van het programma moet omlaag, met name minder appartementen
- vasthouden aan percentages sociale en middenhuur

Indieningsformulier Programmeertafel

5.2.2.e

5.1,2,e

Inleiding

Voor de Connexion-locatie (12.000 m2) is een herontwikkelingsstrategie aan de orde.

Gegevens initiatief

Locatie (adres) : Houtwijklaan 20 (Loosduinen)
Bestaand programma : 12.000 m2 Bedrijvigheid
Beoogd programma : Wonen (ca. 132), Parkeren (ca. 179), Bedrijvigheid (ca. 1000 m2) de genoemde m2 aan oppervlak en eenheden zijn indicatief en afhankelijk van nadere planuitwerking en haalbaarheid.

Voortraject

PO : 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.

HIT advies : Er is een positieve grondhouding, maar gehoord hebbende de vele vragen en de beleidsmatige aspecten wordt geadviseerd het plan te bespreken in de eerstvolgende Programmeertafel in juli 2019 om conform PO.

Anders : Bureau Stedelijke Planning heeft in april 2019 een verkenning uitgevoerd.

Gegevens initiatiefnemer

Initiatiefnemer : 5.1.2.e
Contactpersoon : 5.1,2,e

Gegevens locatie

Stadsdeel : Loosduinen
Eigendomssituatie grond : Privaat eigendom
Huidige functie : Bedrijvigheid

Gegevens betrokkenen DSO

Accounthouder	: 5.1,2,e	Afdeling: PmDH
Overige betrokkenen	: 5.1,2,e	Afdeling: Economie
	5.1,2,e	Afdeling: S&P
	5.1,2,e	Afdeling: JZ
	5.1,2,e	Afdeling: PmDH

Toelichting – HIT 20 december 2017

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.

Dit is ook het uitgangspunt geweest van de initiatiefnemer om het plan verder uit te werken.

Toelichting – Vergunningaanvraag 5.1.2.e – december 2017

Eind 2017 is 5.1.2.e een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexion-locatie voor **twee grote supermarkten**. 5.1.2.e is een andere partij dan de eigenaar van de grond.

Economie heeft eind 2018 een parapluregeling aangevraagd voor de correctie van het huidige bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan destijds een supermarkt op deze locatie mogelijk maakte.

Inmiddels heeft 5.1.2.e contact gezocht met 5.1.2.e (eigenaar Connexion-locatie) om te onderzoeken of zij deze locatie kunnen verwerven.

5.2.1

5.1.2.e

Toelichting – Ontwerp Connexion-locatie – november 2018

De initiatiefnemer heeft het plan verder uitgewerkt en is gekomen met het volgende programma: Wonen (ca. 165), Parkeren (ca. 194), Bedrijvigheid (ca. 1100 m²) de genoemde m² aan oppervlak en eenheden zijn indicatief en afhankelijk van nadere planuitwerking en haalbaarheid om uiteindelijk tot een Plan Uitwerkingskader te komen.

Toelichting – Rapport Woonwerkconcept – april 2019

De initiatiefnemer heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om te verkennen hoe Wonen en economische functies/bedrijfsruimten op een moderne manier ingepast kunnen worden.

Conclusie rapport:

- Den Haag heeft een substantiële behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in de periode tot 2028 (ca. 35.000 tot 50.000 m²).
- Deze vraag richt zich met name op het betaalbare segment (€ 60 - 100 per m²) en units van 50 - 100 m² en 100 - 200 m².
- De vraag is voor een groot deel gericht op locaties dicht bij woonwijken, maar dan wel op een (klein) bedrijventerrein met andere bedrijven, en op voldoende afstand van woningen in verband met hinder.
- Belangrijke sectoren zijn bouw, vervoer & opslag en productie. Dit type bedrijven is in geval van kleine units (tot 200 m²) in principe combineerbaar met woningen.

Aanbeveling rapport:

- Een slimme ruimtelijke afscheiding tussen het “woon” en het “werk” gebied, en de ingangen van de bedrijfsruimten tegenover de bestaande bedrijfsruimten aan de Laan van Vredestein te plaatsen.
- De verdien capaciteit van het plan te vergroten door meer woningen in het middeldure en/of hogere segment te realiseren, en hiermee een eventueel financieel tekort op de bedrijfsruimten af te dekken.
- Daarbij een deel van de opbrengsten van de woningen aan te wenden voor kwaliteitsverbetering van de bedrijfsruimten, om zo de afzetbaarheid van de woningen te optimaliseren en de uitstraling van het woonwerkmilieu als geheel te verbeteren.
- De duurdere woningen op afstand van de bedrijfsruimten te plaatsen.

Concrete vragen aan / gevraagde uitspraken van de programmeertafel

1. Is het voorgestelde programma en functies (Ontwerp 21-11-2018) voor deze locatie in Houtwijk akkoord?
2. Staat de gemeente positief t.o.v. het toevoegen van meer woningen?

Bijlagen

- Schetsopzet Herontwikkeling locatie Connexxion – 4 december 2017
- Verslag HIT - 20 december 2017
- Bouwaanvraag ^{5.1.2.e} december 2017
- Aangepast ontwerp locatie Connexxion – november 2018
- Eindrapport woonwerkconcept Connexxion locatie – april 2019

Betreft plan:	Connexxion locatie (2 ^e oordeelsvormende bespreking)
Advies afdeling:	Invullen
Ingevuld door:	Invullen
Datum:	Invullen

Centrale vraag ter discussie met de Programmeertafel

A. Wat is de redeneerlijn en wat is het standaard antwoord voor de casus o.b.v. het gemeentelijk beleid?

A1. Situatieschets voor de gemeente Den Haag m.b.t. deze casus

De 1^e bespreking heeft geresulteerd in een advies voor de Connexxion locatie van de Programmeertafel:
"Gezien het bovenstaande akkoord te gaan met een mixed use programma van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid, met als uitgangspunt dat de locatie en programma van 16.000 m² BVO toelaat. Planinitiatief XL supermarkten is niet akkoord."

Programma (totaal): 16.000 m² BVO met verdichting

Kleinschalige bedrijfsruimte: 6.000 m² BVO

Woningen: 10.000 m² BVO.

De buitenruimte moet hierbij integraal worden meegenomen. Aanbevolen wordt om te zoeken naar een vernieuwd concept met betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld een broedplaats. De eisen van de woonagenda (30 % sociaal, 20 % middenhuur) blijven overeind. 5.2.1

5.2.1

Door het BPD is een studie verricht naar realiseerbare ruimtelijke modellen. Deze studie heeft de volgende uitkomst en voorstel opgeleverd. Volgens het BPD zouden de ruimtelijke modellen 5 en 6 het beste passen op de Connexxion locatie: een overwegend woonprogramma met ondergeschikte bedrijvenfunctie.

Model 1: 6.206 m² bedrijfsruimte en 114 woningen;

Model 2: 3.323 m² bedrijfsruimte en 102 woningen;

Model 3: 1.300 m² bedrijfsruimte, 2.758 m² werkruimte in woningen en 119 woningen;

Model 4: 2.720 m² bedrijfsruimte, 459 m² werkruimte in woningen en 106 woningen;

Model 5: 744 m² bedrijfsruimte, 816 m² werkruimte in woningen en 169 woningen;

Model 6: 459 m² bedrijfsruimte en 158 woningen.

Op het DT DSO Plus dinsdag 20-4-'21 zijn twee scenario's voor het vervolg besproken. Hierbij heeft DT DSO Plus haar voorkeur uitgesproken voor het tweede scenario:

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

5.2.1

dit is minstens een voorwaarde voor BPD. (...)

"2. De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie". (...) 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).

A2. Vragen voor de Programmeertafel:

1. Gaarne advies over de nieuwe op te stellen kaders voor:

- de programmering van de locatie,
- verlaging van het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte;
- verduidelijking van het type gewenste bedrijvigheid op deze locatie.

Daarbij rekening houdend met:

- de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu
- de belangen van de gemeente, omwonenden, Wijkvereniging Houtwijk en BPD.

2. Advies over de vervolgstappen met BPD.

- Voorstel:
 - a. In overeenstemming met BPD te komen over de programmering;
 - b. Daarna een PUK-traject met BPD overeen te komen.

Daarbij stelt de gemeente als voorwaarde voor het PUK traject:

- 5.2.1

-

B. Zijn er goede argumenten en beweegredenen voor afwijking van dit gemeentelijke beleid voor deze casus?

- Ja
- Nee
- Misschien/mogelijk

Toelichting:

Let op: Geef graag toelichting op elk mogelijke antwoord. Ja, nee, misschien/mogelijk kunnen de vraag beantwoorden.

C. Trede 1 van stappenplan:

- Zijn er nog blinde vlekken voor deze casus?
- Zo ja of misschien, welke informatie mist er nog voor deze casus?

Toelichting:

Let op: Geef graag toelichting op elk mogelijke antwoord. Ja, nee, misschien/mogelijk kunnen de vraag beantwoorden.

D. Trede 2 van stappenplan:

- Is er een bestuurlijke wens, afspraak, kader of doelstelling van toepassing op deze casus?
- Zo ja of misschien, waar moet er rekening mee worden gehouden?

Toelichting:

Let op: Geef graag toelichting op elk mogelijke antwoord. Ja, nee, misschien/mogelijk kunnen de vraag beantwoorden.

E. Trede 3 van stappenplan:

- Is er een context of dilemma van invloed op deze casus?
- Zo ja, waar moet er rekening mee worden gehouden?

Toelichting:

Let op: Geef graag toelichting op elk mogelijke antwoord. Ja, nee, misschien/mogelijk kunnen de vraag beantwoorden.

Uitgangspunten beleidsdoelen gemeente Den Haag

Afdeling:	Programmatische functie	Principes en normen m.b.t. casus
Economie	Bedrijven	Behoud van m² bedrijvigheid op paars bestemde locaties
	Kantoren	Behoud en/of uitbreiding van m² kantoren op aangewezen locaties in kantorenprogramma
	Vrijetijd (hotel en leisure)	- Clustering van hotel aanbod - Clustering en spreiding van leisure aanbod
	Internationaal (vrede, recht en veiligheid)	Clustering, versteviging en uitbreiding internationale organisaties en -activiteiten
Wonen	Huurwoningen	30 % sociale huurwoningen 20% middeldure huurwoningen
	Betaalbare koopwoningen	20 % middeldure koopwoningen
	Bijzondere doelgroepen	Urgentie tijdelijke flexibele woonoplossingen
Mobiliteit	Autoparkeren	- Parkeernorm per gebied - Inpassing parkeren op eigen terrein of bovengronds/ondergronds - PenR
	Autoverkeer en -ontsluiting	Snelle doorstroom autoverkeer op hoofdwegen en wijkontsluitingswegen
	Actieve modi; voetgangs- en fietsverkeer	Toegankelijke routes voor voetgangers- en fietsverkeer
	Fietsparkeren	Fietsenstalling op eigen terrein
	Distributie en logistiek	Voldoende ruimte voor distributie en logistiek
S&P	Ruimtelijke Ontwikkeling	- Grote gebiedsontwikkeling in aangewezen prioriteitsgebieden, daarbuiten niet ontwikkeling wenselijk behalve met draagvlak - Hoogbouw op aangewezen locaties van goede kwaliteit, daarbuiten geen hoogbouw - Ingezette koers collegebestuur van verdichting, vergroening en verduurzaming
	Buitenruimte	- Bijdragen aan in te richten plekken voor ontmoeting en ontspanning - Bijdragen aan in te richten routes voor actieve modi en multimodaal (deel)mobiliteit - Bijdragen aan hoogwaardige uitstraling en kwaliteit van openbare ruimte in Den Haag
	Duurzaamheid en milieu	- Bijdragen aan in te richten groenblauwe elementen of ecologische waardevolle structuren - Bijdragen aan in te richten voorzieningen voor energietransitie en klimaatadaptatie in de boven- en ondergrond - Behoud van stikstofdepositieruimte - Compensatie van ongunstige milieu effecten, zoals externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit
PSO	Afweging portfoliomanagement	<i>*In te vullen voor deze casus</i>
PmDH	Afweging projectmanagement	<i>*In te vullen voor deze casus</i>
GZ/PE	Financiële toetsing	<i>*In te vullen voor deze casus</i>
JPO	Juridisch-planologische toetsing	<i>*In te vullen voor deze casus</i>
V&T	Toetsing vergunningprocedure	<i>*In te vullen voor deze casus</i>

Let op: Indien nodig, geef graag feedback op de vooraf ingevulde antwoorden.



Den Haag

5.2.2,e

5.1.2,e

Groslijst programmeervragen

Leden van de programmeertafel

5.1.2,e (secretariaat),
5.1.2,e (S&P), 5.1.2,e (SEPO), 5.1.2,e (Projecten),
5.1.2,e (Economie), 5.1.2,e (Wonen),
5.1.2,e (Mobiliteit), 5.1.2,e / 5.1.2,e (OCW),
5.1.2,e (GZ), 5.1.2,e (Planeconomie)
5.1.2,e / 5.1.2,e (Control), 5.1.2,e (V&T).

Overleg
Programmeertafel 18

Dienst
Stedelijke Ontwikkeling
Opstellers

5.1.2,e / 5.1.2,e

Regiehouder

5.1.2,e

Overlegdatum
23 april 2021

Overleg	Categorie vraag	Naam	Context
4.1.4			
	Ontwerpfase (PUK)	Houtwijklaan 20 – Connexxion locatie	Gemengd programma binnen Loosduinen
4.1.4			

Agenda

Programmeertafel 18

4.1.4			
PT 18	Ontwerpfase (PUK)	Houtwijklaan 20 – Connexxion locatie	Gemengd programma binnen Loosduinen
4.1.4			

4.1.4	
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	

	5.2.2.e	
	5.1.2.e	
Betreft plan:	C	ordeelsvormende bespreking)
Advies afdeling:	5.1.2.e	
Ingevuld door:	5.1.2.e	
Datum:	21 april 2021	

Centrale vraag ter discussie met de Programmeertafel

A. Wat is de redeneerlijn en wat is het standaard antwoord voor de casus o.b.v. het gemeentelijk beleid?

A1. Situatieschets voor de gemeente Den Haag m.b.t. deze casus

De 1^e bespreking heeft geresulteerd in een advies voor de Connexxion locatie van de Programmeertafel:
“Gezien het bovenstaande akkoord te gaan met een mixed use programma van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid, met als uitgangspunt dat de locatie en programma van 16.000 m2 BVO toelaat. Planinitiatief XL supermarkten is niet akkoord.

Programma (totaal): 16.000 m2 BVO met verdichting

Kleinschalige bedrijfsruimte: 6.000 m2 BVO

Woningen: 10.000 m2 BVO.

De buitenruimte moet hierbij integraal worden meegenomen. Aanbevolen wordt om te zoeken naar een vernieuwd concept met betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld een broedplaats. De eisen van de woonagenda (30 % sociaal, 20 % middenhuur) blijven overeind. 5.2.1

5.2.1 Door het BPD is een studie verricht naar realiseerbare ruimtelijke modellen. Deze studie heeft de volgende uitkomst en voorstel opgeleverd. Volgens het BPD zouden de ruimtelijke modellen 5 en 6 het beste passen op de Connexxion locatie: een overwegend woonprogramma met ondergeschikte bedrijvenfunctie.

Model 1: 6.206 m² bedrijfsruimte en 114 woningen;

Model 2: 3.323 m² bedrijfsruimte en 102 woningen;

Model 3: 1.300 m² bedrijfsruimte, 2.758 m² werkruimte in woningen en 119 woningen;

Model 4: 2.720 m² bedrijfsruimte, 459 m² werkruimte in woningen en 106 woningen;

Model 5: 744 m² bedrijfsruimte, 816 m² werkruimte in woningen en 169 woningen;

Model 6: 459 m² bedrijfsruimte en 158 woningen.

Op het DT DSO Plus dinsdag 20-4-'21 zijn twee scenario's voor het vervolg besproken. Hierbij heeft DT DSO Plus haar voorkeur uitgesproken voor het tweede scenario:

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

5.2.1 (...) 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. (...).

“2. De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie”. (...) 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).

A2. Vragen voor de Programmeertafel:

1. Gaarne advies over de nieuwe op te stellen kaders voor:

- de programmering van de locatie,
- verlaging van het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte;
- verduidelijking van het type gewenste bedrijvigheid op deze locatie.

Daarbij rekening houdend met:

- de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu
- de belangen van de gemeente, omwonenden, Wijkvereniging Houtwijk en BPD.

2. Advies over de vervolgstappen met BPD.

- Voorstel:
 - a. In overeenstemming met BPD te komen over de programmering;
 - b. Daarna een PUK-traject met BPD overeen te komen.

Daarbij stelt de gemeente als voorwaarde voor het PUK traject:

- 5.2.1

B. Zijn er goede argumenten en beweegredenen voor afwijking van dit gemeentelijke beleid voor deze casus?

- Ja
- Nee
- 5.2.1

Toelichting:

Behoud van het volledige metrage bedrijfsruimte zoals in het economisch beleid staat genoemd is financieel minder rendabel dan andere ontwikkelingen. Om op deze locatie een substantieel economisch programma te realiseren kan afwijken van het beleid mogelijk de ontwikkeling vlot trekken door de impact van de lagere opbrengsten te verminderen. Door bijvoorbeeld daarnaast in te zetten op ontwikkeling met een moderne uitstraling in meerdere verdiepingen kan ook het verdienvermogen van de ontwikkeling toenemen. Op die manier is een kwalitatief goede ontwikkeling met zowel wonen als werken een acceptabel compromis.

Naast de hoeveelheid bedrijfsruimte is ook de aard van de bedrijfsruimte onderdeel van gesprek. Hier is de mogelijkheid om af te wijken meer beperkt. Binnen de bestemming bedrijfsruimte is beperkt te sturen door de realisatie van vastgoed met een bepaalde verschijningsvorm en/of kenmerken. Het voorstel van BPD voor commerciële voorzieningen ipv bedrijfsruimte betekent de facto schrappen van de functie bedrijf.

C. Trede 1 van stappenplan:

- A. Zijn er nog blinde vlekken voor deze casus?
- B. Zo ja of misschien, welke informatie mist er nog voor deze casus?

Toelichting:

Er is geen zicht op de claim van BPD dat de enige financieel haalbare ontwikkeling er één is met zeer beperkt bedrijfsruimte. Er is geen uitgewerkte business case.

D. Trede 2 van stappenplan:

- Is er een bestuurlijke wens, afspraak, kader of doelstelling van toepassing op deze casus?
- Zo ja of misschien, waar moet er rekening mee worden gehouden?

Toelichting:

Wethouder Economie wenst vast te houden aan bedrijfsmatig vastgoed op deze locatie.

E. Trede 3 van stappenplan:

- Is er een context of dilemma van invloed op deze casus?
- Zo ja, waar moet er rekening mee worden gehouden

5.2.1

Betreft plan:	Connexxion locatie (2 ^e oordeelsvormende bespreking)
Advies afdeling:	S&P
Ingevuld door:	5.1,2,e
Datum:	22-4-21

Centrale vraag ter discussie met de Programmeertafel

A. Wat is de redeneerlijn en wat is het standaard antwoord voor de casus o.b.v. het gemeentelijk beleid?

A1. Situatieschets voor de gemeente Den Haag m.b.t. deze casus

De 1^e bespreking heeft geresulteerd in een advies voor de Connexxion locatie van de Programmeertafel:

“Gezien het bovenstaande akkoord te gaan met een mixed use programma van wonen en (kleinschalige) bedrijvigheid, met als uitgangspunt dat de locatie en programma van 16.000 m² BVO toelaat. Planinitiatief XL supermarkten is niet akkoord.

Programma (totaal): 16.000 m² BVO met verdichting

Kleinschalige bedrijfsruimte: 6.000 m² BVO

Woningen: 10.000 m² BVO.

De buitenruimte moet hierbij integraal worden meegenomen. Aanbevolen wordt om te zoeken naar een vernieuwd concept met betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld een broedplaats. De eisen van de woonagenda (30 % sociaal, 20 % middenhuur) blijven overeind. 5.2.1

5.2.1

Door het BPD is een studie verricht naar realiseerbare ruimtelijke modellen. Deze studie heeft de volgende uitkomst en voorstel opgeleverd. Volgens het BPD zouden de ruimtelijke modellen 5 en 6 het beste passen op de Connexxion locatie: een overwegend woonprogramma met ondergeschikte bedrijvenfunctie.

Model 1: 6.206 m² bedrijfsruimte en 114 woningen;

Model 2: 3.323 m² bedrijfsruimte en 102 woningen;

Model 3: 1.300 m² bedrijfsruimte, 2.758 m² werkruimte in woningen en 119 woningen;

Model 4: 2.720 m² bedrijfsruimte, 459 m² werkruimte in woningen en 106 woningen;

Model 5: 744 m² bedrijfsruimte, 816 m² werkruimte in woningen en 169 woningen;

Model 6: 459 m² bedrijfsruimte en 158 woningen.

Op het DT DSO Plus dinsdag 20-4-'21 zijn twee scenario's voor het vervolg besproken. Hierbij heeft DT DSO

Plus haar voorkeur uitgesproken voor het tweede scenario:

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

5.2.1

5.2.1 (...) Indien de gemeente vasthoudt aan de 6.000 m² is het aannemelijk dat er geen overeenstemming wordt bereikt met BPD, dit is immers een breukpunt voor BPD. (...).

“2. De gemeente is bereid om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie”. (...) 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).

A2. Vragen voor de Programmeertafel:

3. Gaarne advies over de nieuwe op te stellen kaders voor:

- de programmering van de locatie,
- verlaging van het aantal m² kleinschalige bedrijfsruimte;
- verduidelijking van het type gewenste bedrijvigheid op deze locatie.

Daarbij rekening houdend met:

- de marktconformiteit van het woon- en werkmilieu
- de belangen van de gemeente, omwonenden, Wijkvereniging Houtwijk en BPD.

4. Advies over de vervolgstappen met BPD.

- Voorstel:
 - a. In overeenstemming met BPD te komen over de programmering;
 - b. Daarna een PUK-traject met BPD overeen te komen.

Daarbij stelt de gemeente als voorwaarde voor het PUK traject:

• 5.2.1

•

B. Zijn er goede argumenten en beweegredenen voor afwijking van dit gemeentelijke beleid voor deze casus? Ja

- Ja
- Nee
- Misschien/mogelijk

Toelichting: A/B Ja

Redeneerlijn:

De Connexxionlocatie heeft een bedrijfsbestemming (ca 6.000 m²). De locatie is gekocht door BPD met het oogmerk woningbouwontwikkeling. Vanwege de huidige economische functie is dit voorgelegd aan de Programmeertafel. De uitspraak 6.000 werk + 10.000 wonen is onderzocht op inpassingmogelijkheden. De conclusie is dat de combi menging wonen en werken met deze hoge dichtheid in deze geïsoleerde ligging geen goed woon- werkmilieu oplevert. Het alternatief van BPD (model 5 en 6) kan een goed woonmilieu opleveren, maar met een ondergeschikt werkmilieu (450 m² of 1.500 m² incl. woon-werkwoningen).

De locatie biedt stedenbouwkundig kansen voor werkgelegenheid, aansluitend op het bestaande bedrijfsgebouw aan de noordzijde. De locatie ligt vlakbij de hoofdwegenstructuur en de randstadrail en in een zone van voorzieningen. Onderzocht moet worden of een kleiner programma haalbaar is met minder wonen en werken, maar nog wel ca 2.000-3.000 m², zodat het ook ontwikkeld kan worden als een clustertje van werkgelegenheid. Gedacht moet worden aan een compacte kwalitatief hoogwaardige invulling in een modern bedrijfsverzamelgebouw. Het resterende deel van het terrein kan dan ontwikkeld worden voor woningbouw. (nader te bepalen; ca minimaal 2/3 tot 3/4 van het opp.) Een sociaal veilig woon-werkmilieu en beperkte overlast is van belang bij de inpassing.

C. Trede 1 van stappenplan:

- Zijn er nog blinde vlekken voor deze casus?
- Zo ja of misschien, welke informatie mist er nog voor deze casus?

Toelichting C en E: Ja

BPD heeft de mogelijkheid om een door de gemeente te vergunnen wabo voor 2 supermarkten te realiseren op de Connexxionlocatie. 5.2.1

5.2.1

De drie ontwikkellocaties aan de Oude Haagweg uit de studie van de Commissie Loosduinen (Loosduinse vaart) bevatten een gemengd programma wonen-werken. Het betreft het bedrijventerrein bij Loosduinen/Burgemeesterbuurt, de Gamma en de Connexxion (zie ook brief). De ontwikkellocaties zijn geen communicerende vaten. Iedere locatie heeft zijn eigen profiel, balans wonen/werken en ruimtelijk context en kaders. De drie locaties te samen kunnen een enorme impuls geven aan Loosduinen op het gebied van wonen en werken.

D. Trede 2 van stappenplan:

- Is er een bestuurlijke wens, afspraak, kader of doelstelling van toepassing op deze casus?
- Zo ja of misschien, waar moet er rekening mee worden gehouden?

Toelichting:

Visie Commissie Loosduinen Loosduinse Vaart (gemengd en kleinschalig).
Niet anders dan vermeld.

E. Trede 3 van stappenplan:

- Is er een context of dilemma van invloed op deze casus?
- Zo ja, waar moet er rekening mee worden gehouden?

Toelichting:

Zie C.

Betreft plan:	Connexion locatie (2 ^e oordeelsvormende bespreking)
Advies afdeling:	V&T
Ingevuld door:	5.1.2,e
Datum:	21-4-21

Hoi 5.1.2,e

Dit is vooral een beleidsdiscussie over wat er wel en niet kan en wat er wel en niet financieel haalbaar is.

Maar toch een paar vragen over randverschijnselen van de probleem stelling.
Je stelt dat wij publiekrechtelijk niet anders kunnen dan de vergunning voor 2 supermarkten vergunnen.

5.2.1

Zijn de vergunde winkel concepten nog wel reëel in deze tijd of is het eigenlijk al verouderd voordat je het gaat bouwen. Dus komt het er toch niet op deze wijze.

Hoe zit het met de bodem onder deze locatie er zijn jaren lang banden geproduceerd. (Vredestein)
Ik verwacht dat er stevige verontreiniging aanwezig is. Dus zijn woningen met tuintje wel zo handig.
Of moet je juist stapelen en bedrijfsfuncties beneden en een mooi leefdek op + 1 voor de woningen ?

Groeten 5.1.2,e

Betreft plan:	Woon-werk akkoord
Advies afdeling:	V&T
Ingevuld door:	5.1,2,e
Datum:	21-4-21

Hoi 5.1,2,e

Het woon-werk akkoord licht wat doet dit met de ontwikkeling in 5.2.1 ?

Ook daar gaan we duizenden m2 bedrijf en groothandel slopen en vervangen door woningbouw en park. En juist met dit akkoord zeggen we toe zeer zuinig te zijn op onze nog resterende m2 bedrijfsruimte. Hoe leg ik dat uit voor 5.2.1 ? Dit gebied wordt gewoon niet genoemd dus de eerste 10 jaar gaan wij daar niets doen?

Groeten 5.1,2,e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:54
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: Re: terugkoppeling DT+ connexxion locatie

Hoi 5.1.2.e

Ik heb er niet meer naar kunnen kijken. Ik had het overleg met 5.1.2.e en daarna kon ik niet meer inloggen. Ik heb nog wel deze mailwisseling gelezen. Goed bericht volgens mij. Ik begreep van 5.1.2.e dat er ook ingezet wordt op minder bedrijven. We spreken elkaar donderdag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Outlook voor iOS downloaden

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: Tuesday, April 20, 2021 1:17:55 PM
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: terugkoppeling DT+ connexxion locatie

Hoi 5.1.2.e

Connexxion is in het DT+ besproken. Zie hieronder een korte wisseling naar aanleiding van de terugkoppeling. Er gaat nu dus iets goed (terug naar de programmeertafel) en ook weer niet (verkeerde boodschap).

De projectleider zal nu deze casus in moeten brengen bij de programmeertafel. Dat is al komende vrijdag. Ik begrijp dat het gebruikelijk is dat er een presentatie wordt gehouden oid. Het is daarom mogelijk dat de projectleider bij jou aanklopt voor het een of ander.

Fijn als je mee kunt kijken met de inhoudelijke vraagstelling, maar laat het mij even weten als er serieus werk gevraagd wordt. Ik heb al aangegeven dat de termijn wat mij betreft te kort is.

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 11:04
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: terugkoppeling DT+ connexxion locatie

Hoi 5.1.2.e ik kom bij je terug, zal nu eerst zorgen dat we stukken voor vrijdag krijgen. 5.1.2.e zit namelijk in een bijeenkomst

Groet

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 11:03
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: terugkoppeling DT+ connexxion locatie

Hoi beide,

Ik lees net de terugkoppeling van 5.1.2.e uit het DT+ over de connexxion locatie:

- *Connexxion locatie: vooraf had ik afgestemd met oa 5.1.2.e K en 5.1.2.e T. We hebben alle drie ingebracht om te gaan voor scenario 2 en terug te brengen naar Programmeertafel. 5.1.2.e en projectleider 5.1.2.e hadden hier grote twijfels bij: gaf aan dat je hiermee risico loopt niet in de buurt komt van BPD en daarmee risico loopt er niet uit te komen. Ik heb stevig ingebracht dat we met de PT wel snel kunnen acteren. Komende vrijdag is een programmeertafel waar dit wat mij betreft op de agenda kan (5.1.2.e / 5.1.2.e 5.2.1!). Stukken van het DT+ kunnen direct worden doorgezeten naar de Programmeertafel. Daarbij is input van gesprekken met BPD van Gertjan/Wouter goed om erbij te hebben. Vraag aan programmeertafel is: Wat kan er wel? Schijnbaar kan M2 Wonen naar beneden en M2*

bedrijfsruimte niet. 5.1,2,e wil na afloop terugkoppeling vanuit PT. 5.1,2,e / 5.1,2,e willen jullie snel met 5.1,2,e schakelen ter voorbereiding?

Eerste deel van de conclusie lijkt mij niet verkeerd. Terug naar de programmeertafel om te kijken naar een realistischer programma. Maar dan komt de zin: *Schijnbaar kan M2 Wonen naar beneden en M2 bedrijfsruimte niet.....*

Bedrijvigheid is hier wel gewenst. Maar als er geen ruimte is om de bedrijfsmeters naar beneden bij te stellen dan gaan we er niet uit komen. Sowieso zal, als wij willen dat er een gemengd programma wordt gerealiseerd, er een nadere specificatie moeten komen van het economisch programma. Sturen op branche en precieze programmering is dan wel nodig.

Ik weet niet wie er bij de programmeertafel zit. Kunnen jullie dit inbrengen?

Groeten,

5.1,2,e

Coördinator team Zuid en Kust/senior stedenbouwkundige
Afdeling Stedenbouw & Planologie

5.1,2,e

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

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 13:36
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

Hoi 5.1.2,e
Klein detail, 5.1.2,e had mij gebeld om de memo toe te lichten.
Groet

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 10:30
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>; 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
Ik heb net zowel 5.1.2,e als 5.1.2,e hierover gesproken. 5.1.2,e heeft 5.1.2,e wel gebeld en zijn bezwaren toegelicht.
Economie lijkt geen bezwaren te hebben tegen deze stap. Mogelijk zijn daar nadere afspraken over, maar die kennen wij niet.

Op dit moment zou een annotatie voor DT er zo uit zien:

- Allereerst is het jammer dat er op deze plek geen kleinschalige bedrijvigheid wordt ingepast. De plek is er heel geschikt voor en er is binnen de stad ook behoefte aan. 5.2.1

5.2.1

5.2.1

- In eerdere modellen is er wel gestudeerd met 10.000 m² programma. Dat zou inpasbaar moeten zijn. Wij zouden dat in een eventueel PUK-traject wel verder willen onderzoeken en specificeren. Het is best een stevig programma en het zou wel een goede aanvulling moeten zijn op de buurt. Zodat de ontwikkeling geen eiland wordt. De precieze programmering is dus nog nader te onderzoeken in het vervolgtraject.
- Wij zouden graag zien dat compensatie van economisch programma elders wordt gespecificeerd. Over welke locaties hebben wij het dan? Het is niet de bedoeling dat het laten vallen van economisch programma op deze plek leidt tot inpassingsproblemen op andere locaties. Als er door deze stap elders programma moet worden opgeplust moet de haalbaarheid daarvan wel worden onderzocht. Op de ons bekende locaties zijn die mogelijkheden er in elk geval niet zondermeer.

Ons voorstel zou zijn om bovenstaand nu vast aan de PL mee te geven.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 09:00
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: Memo Connexxion locatie voor DT DSO en staven Balster en Bruines

5.1.2,e

Drie vragen:

- Hebben wij nog gereageerd op de mail van 5.1.2,e ?
- In het memo lees ik: Maximaal 10.000 m² woningen toe te staan onder de voorwaarde dat dit stedenbouwkundig inpasbaar is en aansluit op de Woonagenda 2020 – 2023 van de gemeente Den Haag. Wat is ons standpunt tav max 10.000m² wonen? Waar baseert Projecten dit aantal op?
 - Hebben wij contact gehad met Economie hierover? Hoe staan zij hierin?

Groeten,

5.1.2,e

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

Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 11:35

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

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

Hoi 5.1,2,e

Ik stuur je deze mail van 5.1,2,e even door. Een conceptmemo via het DT aan de wethouders Balster en Bruines over het Connexxionterrein van de afdeling Projecten. Eventuele input van andere afdelingen wordt niet verwerkt, lees ik. Projecten heeft nadat het in de Programmeertafel behandeld is overleg gevoerd met BPD. BPD wijst de uitspraak van de programmeertafel (2-3.000m2 bedrijfsruimte opnemen) af, omdat het volgens hun financieel en stedenbouwkundig ongewenst is. Zij gaan voor volledig woningbouw, geen bedrijfsruimte. (170 woningen ofwel netto 140 won/ha tussen de laagbouw!). Projecten steunt dit (en stelt minimaal 10.000m2 voor; het worden dan dus vooral kleine woningen), 5.2,1

Economie zal in dat geval dan gecompenseerd worden om de meters kleinschalige bedrijvigheid elders te kunnen realiseren. Het terrein heeft nu een bedrijvenbestemming. Er wordt echter geen alternatieve locatie voorgesteld. In de brief BPD/ArchitectenKombinatie/ 5.1,2,e wordt gesproken over een gezamenlijke capaciteit 4.1,4

4.1,4 / 4.1,4 /Connexxion van 4.1,4

4.1,4 4.1,4

4.1,4 4.1,4

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

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

Verzonden: maandag 4 oktober 2021 12:43

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@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: 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@den Haag.nl



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
Vorstel 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



Projectopdracht

Projectnaam	Connexxion locatie Oude Haagweg			
Projectcode	n.t.b.			
Datum behandeling DT Plus DSO	7 december 2021			
Wijze van Agenderen	Hamerstukken			
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.			
Betrokken portefeuille(s)	Wonen en Economie			
Samenvatting inhoud				
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			
Samenstelling projectteam	Afdeling	Functie	Naam	Activiteit/product
	S&P	Stedenbouwkundige	5.1,2,e	
	S&P	Planoloog	N.t.b.	
	Wonen	Beleidsmedewerker	5.1,2,e	
	Economie	Beleidsmedewerker	5.1,2,e 5.1,2,e	
	DSB	Beleidsadviseur	5.1,2,e	
	Planeconomie	Planeconoom	5.1,2,e	
	Grondzaken	Medewerker Grondzaken	N.t.b.	
	Grondzaken	Bouwkostendeskundige	N.t.b.	

Gemeente Den Haag

Projectnaam Connexxion locatie Oude Haagweg

Projectcode n.t.b.

Grondzaken	Jurist	N.t.b.	
Grondzaken	Projectleider opdrachtgeving werken	N.t.b.	
Portefeuille projecten	Projectleider	5.1.2,e	
Portefeuille projecten	Projectmedewerker	5.1.2,e	
Portefeuille projecten	Planner	N.t.b.	
Portefeuille projecten	Gebiedsregisseur	5.1.2,e	
Mobiliteit	Verkeerskundige	5.1.2,e	
DPZ/beheer	Wegbeheerder		
Communicatie	Communicatiemedewerker	N.t.b.	
V&T	Jurist	N.t.b.	

Projectbeschrijving

Vraagstelling	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. De afgelopen jaren is het project niet tot ontwikkeling gekomen. Er was sprake van verschillende beleidsdoelstellingen voor deze locatie. Met grondeigenaar BPD heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over het inpassen van zowel woon- als economisch programma. 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.
---------------	---

Locatie

De locatie heeft op dit moment de 'enkelbestemming bedrijf'. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met vijf bedrijfshallen, met daarvoor gelegen woningen en het Azivo gebouw aan de Oude Haagweg. Aan de oost- en westzijde bevindt zich woningbouw en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Laan van Vredestein met aan de overzijde een seniorencomplex.

Voor de locatie wordt, aansluitend bij de stedenbouwkundige context, een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarbij behorend een programmatische invulling. De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwhoogtes en de effecten op de omgeving worden nader onderzocht in het PUK-traject.



Figuur 1 – plangebied Connexxion locatie met omliggende laagbouw

Supermarktvergunning

Eind 2017 is door Munnik Bouwmanagement B.V. een vergunningaanvraag ingediend voor de Connexxion locatie voor twee grote winkels/supermarkten, in totaal circa 3.775 m². Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond. De omgevingsvergunning is verleend, dit is gebeurd met een beslissing op bezwaar van 15 juli 2021. Er was juridisch geen grond om de omgevingsvergunning te weigeren.

Tijdens het PUK-traject zal de projectleider samen met de afdeling V&T onderzoeken hoe de verleende supermarktvergunning zich gaat verhouden tot het PUK-traject, en welke risico's daarmee gepaard gaan. Bijvoorbeeld voor de verdere planontwikkeling tot woningbouw, maar ook wat er gebeurt met de vergunning indien deze niet binnen 26 weken na afgifte wordt gebruikt.

	Wijkberaad Houtwijk Vanuit het Wijkberaad Houtwijk is aangegeven dat een toekomstige ontwikkeling bij voorkeur geen overlast geeft en de buurt sociaal veiliger maakt. Een combinatie van wonen en bedrijvigheid wordt ondersteund, maar vanuit de Wijkberaad Houtwijk is er een voorkeur voor woonwerkwoonings (praktijkruimte, atelier), of bedrijfsruimte gekoppeld aan de woning erboven. Ook wenst het Wijkberaad minimale verkeersbewegingen en geen vrachtverkeer en bevoorrading door de woonwijk. Zij vraagt om de infrastructuur in en rondom het plangebied parallel te laten lopen aan de planontwikkeling. Op 15 september jl. heeft vervolgoverleg plaatsgevonden met Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen over de verleende supermarktervergunning. Het Wijkberaad en de Commissie Loosduinen zijn fel tegen de vestiging van twee supermarkten en hebben dan ook beroep ingediend bij de Rechtbank tegen het besluit van de gemeente om omgevingsvergunning voor de supermarkten te verstrekken.
Doelstelling	Doelstelling van het project is het komen tot een PUK voor de verdere stedenbouwkundige en programmatische uitwerking met de volgende uitgangs- en aandachtspunten. 1. Wonen a. Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de 'Woonagenda 2020 – 2023' (RIS305711). Bij nieuwbouwplannen plannen met meergezinswoningen gelden de verplichtingen genoemd in de Woonagenda vanaf 80 woningen (totale plan). b. De volgende programmaverdeling wordt gehanteerd: 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met als uitgangspunt dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen. Aanvullend heeft de gemeente de wens om van de voornoemde 40% vrije markt huur of koop, 10% betaalbare koop of 10% bijzondere woonvormenwens te realiseren. 2. Mobiliteit a. Uitgangspunt is het toepassen van de 'Parkeerstrategie Den Haag 2021 - 2031' (RIS308711) en de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021-2030' (RIS309940). b. Welke oplossingen kunnen bedacht worden inzake de parkeernorm, bereikbaarheid en mobiliteitsscenario's? c. Hoe kan de mobiliteitstransitie worden vorm gegeven? 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten a. Welke randvoorwaarden zoals o.a. bouwhoogtes, typologieën en karakteristieke elementen zijn hier van toepassing? b. Versterken van de openbare ruimte in het plangebied. Alsmede een goede afstemming tussen de (herinrichting van de) openbare ruimte ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing van het (auto)parkeren. 4. Economie a. Welke voorzieningen zoals o.a. kleinschalige voorzieningen op buurtniveau, commercieel programma en woonwerkwoonings kan hier opgenomen worden? 5. Participatietraject opstarten a. In overleg met BPD wordt de participatie rondom de planontwikkeling opgestart. De eerste verkennende gesprekken hebben al plaatsgevonden.

Indicatief programma	6. Grondzaken en Planeconomie a. Grondzaken: advisering over privaatrechtelijke afspraken. b. Planeconomie: meedraaien overleggen, signaleren aandachtspunten en verbinding leggen zodat het in het latere proces soepel loopt. Indien initiatiefnemer al in het PUK-traject behoefte heeft aan nadere ramingen en berekeningen inzake het kostenverhaal dan worden daarvoor extra uren in rekening gebracht. c. De afdeling Grondzaken heeft aangegeven op korte termijn geen capaciteit te hebben om deel te nemen aan het PUK-traject. In overleg is daarom besloten dat het PUK-traject zal starten zonder teamleden van deze afdeling, dit aangezien de input van de medewerkers Grondzaken pas in de eindfase van het PUK-traject nodig zal zijn. Naar verwachting kunnen deze teamleden vanaf 1 maart alsnog toetreden tot het PUK projectteam. Woonprogramma 30% sociale huur, 20% middeldure huur met aanvullend 10% betaalbare koop of huur, 40% vrije markt huur of koop met de kanttekening dat er voldoende woningdifferentiatie in de ontwikkeling wordt opgenomen. Voor het laadvermogen 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. Daarbij worden de aangrenzende buurtbewoners en Wijkberaad Houtwijk actief betrokken. Er wordt onderzocht of grondgebonden betaalbare koopwoningen (tot NHG-grens) ingepast kunnen worden. Ook wordt onderzocht welke kleinschalige voorzieningen op buurtniveau en economisch/commercieel programma hier opgenomen kan worden. Denk hierbij ook aan woonwerkwoningen.	
Programmeertafel	Nee	
Maatschappelijke effecten	Hoofddoelen	Toelichting
	1. Duurzaamheid & Milieu 2. Groen 3. Kwaliteit Openbare ruimte 4. Mobiliteit 5. Economie en Werkgelegenheid 6. Wonen	1. Draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen (o.a. verminderen CO2 uitstoot). 2. Verbeteren en toevoegen groen aan de stad. 3. Ook buitenruimte in kerngebieden. 4. Uitvoering van de Strategie Mobiliteitstransitie en de Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030. 5. Kleinschalige wijk ondersteunende voorzieningen of economisch programma of woonwerkwoningen. 6. Nieuwbouw en toevoeging van woningen binnen de Woonagenda.
Beschrijving van de aanpak	Na goedkeuring van deze projectopdracht, en ondertekening van de PUK-brief door BPD, wordt een interne startbijeenkomst gepland met het projectteam. Aan alle projectteamleden wordt gevraagd om alle relevante beleidsstukken te verzamelen en een	

	korte beschrijving te geven van de belangrijkste aandachtspunten vanuit ieders vakgebied. Alsmede kenbaar te maken wat van BPD verwacht wordt in het PUK-traject. Daarmee ontstaat een startnotitie waarmee BPD samen met haar architect op hoofdlijnen een eerste planopzet kan maken welke vervolgens door het PUK-team wordt beoordeeld. Ook kan zij alvast diverse offertetrajecten uitzetten voor de verschillende onderzoeken die uitgevoerd moeten worden. Het ontwerpproces en opstellen van het PUK-document vindt dus parallel plaats, daarmee wordt tijd gewonnen. Indien er tijdens het PUK-traject discussie met BPD ontstaat over de uitgangspunten kan mogelijk enige uitloop in tijd verwacht worden. BPD heeft al contact gehad met Wijkberaad Houtwijk en zal dit contact op korte termijn weer hervatten in het kader van het PUK-traject. Daarbij worden de gebiedsregisseur en projectleider betrokken.
Beschrijving aanpak m.b.t. de Nota Duurzaamheid	Op 8 december wordt deze projectopdracht behandeld in het Haags Duurzaamheidsteam (hierna HDT). Het advies van het HDT wordt toegevoegd aan de voornoemde startnotitie voor BPD voor de start van het PUK-traject. In dit advies wordt ingegaan op de vijf thema's energie, leefomgeving, mobiliteit, grondstoffen en gezondheid. Tijdens het PUK-traject wordt een concept versie van het PUK document éénmaal voorgelegd aan het HDT voor advies. Deze projectopdracht is afgestemd met de Duurzaamheidsmakelaar en een vooroverleg is ingepland met twee leden van het HDT.
Planning	1. Behandeling projectopdracht in DT Plus DSO 30 november 2021 2. Vaststelling projectopdracht in DT DSO 1 december 2021 3. Ondertekenen PUK-brief door BPD 4. Interne startbijeenkomst PUK-traject 8 december 2021 5. Externe startbijeenkomst PUK-traject 6 januari 2022 6. Start gesprekken Wijkberaad Houtwijk en omwonenden januari – februari 2022 7. Opstellen PUK Q1 – Q2 2022 8. Opstellen en tekenen anterieure overeenkomst Q3 2022 (valt buiten de scope van het PUK-traject) 9. Start omgevingsplanprocedure Q4 2022 (valt buiten de scope van het PUK-traject)
Overige opmerkingen	5.2.1 

	Wanneer de PUK-brief niet door BPD wordt getekend en/of niet voldoende is voor het dekken van de kosten, komen de extra kosten ten laste van het resultaat (algemene middelen) van programma 13. De afdeling Grondzaken heeft aangegeven op korte termijn geen capaciteit te hebben om deel te nemen aan het PUK-traject. In overleg is daarom besloten dat het PUK-traject zal starten zonder teamleden van deze afdeling, dit aangezien de input van de medewerkers Grondzaken pas in de eindfase van het PUK-traject nodig zal zijn. Naar verwachting kunnen deze teamleden vanaf 1 maart alsnog toetreden tot het PUK projectteam. De afdeling S&P heeft aangegeven niet zeker te weten of zij capaciteit beschikbaar heeft om het PUK-traject te begeleiden. Dit hangt af van de prioriteit die hier wel/niet aan wordt gegeven. Mogelijk blijkt dat de afdeling S&P niet aan alle in de werkplannen opgenomen projecten kan werken, dit gezien de beperkte capaciteit binnen haar afdeling. De afdeling Grondzaken adviseert om inhoudelijke (programmatische) afspraken voor het PUK-traject vast te leggen in een separate brief. Dit kan niet in de PUK-brief worden vastgelegd. Vandaar dat een tweede brief met voorwaarden naar BPD wordt verzonden.
--	--

Projectbeheersing

Afdeling	Uren 2022	Tarief 2022	Subtotaal 2022
Portefeuille Projecten Projectleider	5.1.2.b	5.1.2.b	
Portefeuille Projecten Planningsadviseur			
Portefeuille Projecten Promed			
Economie			
GZ Medewerker			
GZ OW			
GZ Jurist			
Planeconomie			
Stedenbouwkundige			
Planoloog			
Mobiliteit			
Wonen			
Erfpacht			
Geo-informatie			
Vergunningen & Toezicht			
Monumentenzorg			
PSO			
Juridische Planvorming en Omgevingswet			
Juridische Zaken AWB			
Communicatie Junior			
Communicatie Medior			
Communicatie Senior			
Subtotaal 2022			
Onvoorzien			
Totale apparaatskosten €			

4.1.4

Mogelijkheid tot uitbesteding werk bij capaciteitsgebrek afdelingen: Nee

Gemeente Den Haag

Projectnaam Connexxion locatie Oude Haagweg

Projectcode n.t.b.

Projectkosten

	Kosten	Bedrag €
	Apparaatkosten	5.1.2.b
	Programmakosten	
	Totaal kosten	
	10% onvoorzien van de totale kosten (apparaat- + programmakosten)	
	Totaal kosten incl. 10% onvoorzien	
Dekkingsvoorstel projectkosten	Dekking	
	Algemene middelen	
	Kansrijke initiatieven	
	Bijdragen derden (BPD Ontwikkeling – initiatiefnemer)	
	Totaal dekking	

Opsteller	5.1.2,e			
Directie/afdeling	Portefeuille Projecten gemeente Den Haag			
Telefoonnummer	5.1.2,e			
Parafering	Naam	Paraaf	Datum	Opmerkingen
Projectleider	5.1.2,e			
Projectcontroller	5.1.2,e			
Gedelegeerd opdrachtgever	5.1.2,e			
Gedelegeerd opdrachtnemer	5.1.2,e			
Opdrachtgever	5.1.2,e			
Opdrachtnemer	5.1.2,e			
Behandeld in DT DSO	☐ Conform ☐ Na aanpassing akkoord ☐ Aanhouden			



Den Haag

Verslag DT-DSO

4.1.4

Datum Woensdag 15 december 2021
Locatie MS Teams
Deelnemers

5.1.2,e

Afwezig –

1a. Opening en mededelingen

5.2.2,e

5.1.2,e

1b. Vaststelling agenda

5.2.1

5.1.2,e

5.1.2,e

1c. Concept-verslag DT DSO d.d. 8 december 2021

5.2.1

1d. Actielijst DT DSO

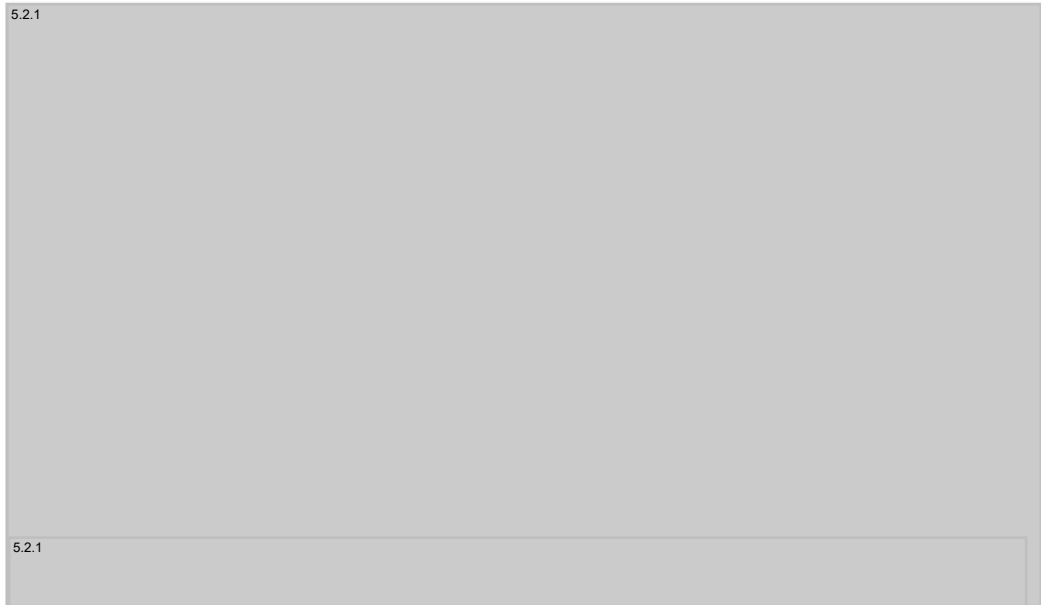
5.2.1

5.2.1

2

2.a

5.2.1



2.b

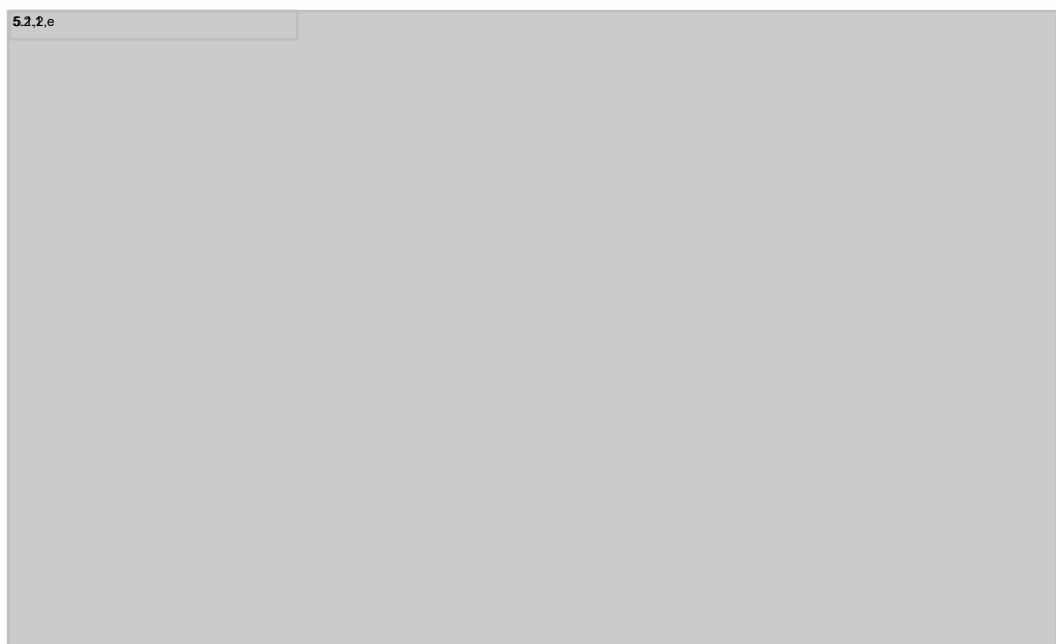
3

Bespreekpunten

3.a

PO – Connexxion Locatie

Naar aanleiding van deze casus, gaat het vooral over de capaciteit van S&P, in relatie tot de afdelings- en werkplannen.



5.2.1

5.1,2,e merkt nog twee tekstuele opmerkingen op over het PO
Connexxion Locatie (over instemmingsrecht van de gemeenteraad en over
JPO/JZ). Deze opmerkingen worden aan de indiener overgebracht.

4

5.2.1

–

5

Hamerstukken

–

6

5.2.1

6a.

6.b

6.c

6.d

6.e

6.f

6.g

6.h

7

Rondvraag en sluiting

5. 511,2,e

5.1,2,e

Ons kenmerk
DSO/10238044
Contactpersoon
5.1.2.e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Portefeuille projecten
Telefoonnummer
5.1.2.e
E-mailadres
5.1.2.e @denhaag.nl
Aantal bijlagen
3

Datum
13 januari 2022

Onderwerp
Aanbiedingsbrief Planuitwerkingskader Connexxion locatie Loosduinen

Geachte **5.1.2.e**

De afgelopen periode zijn medewerkers van de gemeente Den Haag met u in gesprek geweest over uw plannen voor de ontwikkeling van uw gronden ter plaatse van de voormalige remise van Connexxion aan de Houtwijklaan 20 te Den Haag (kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nummer 3372). De afdeling Stedenbouw & Planologie heeft in beginsel op hoofdlijnen positief geoordeeld dat uw voorstel om een woonprogramma te realiseren, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, beleidsmatig verantwoord lijkt.

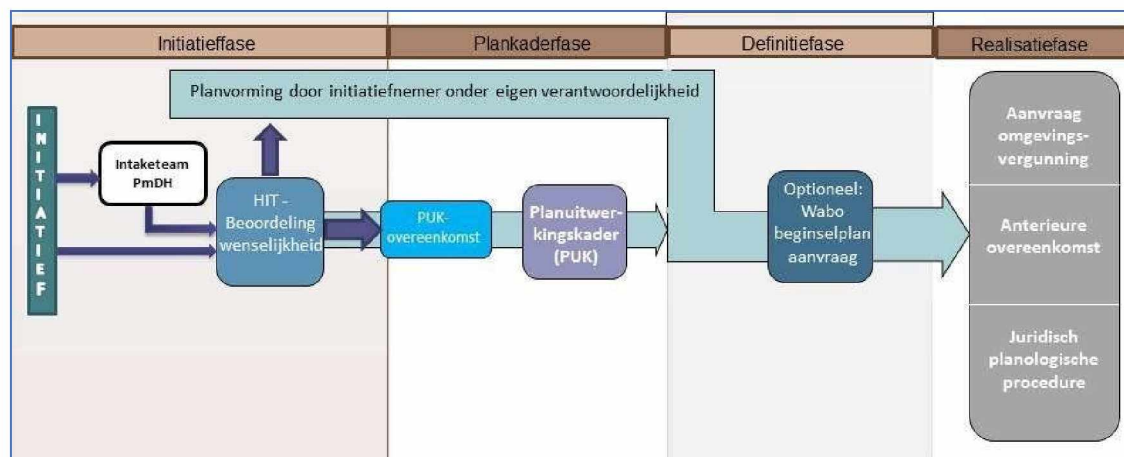
Het planuitwerkingskader (PUK)

Op basis van bovenstaande wordt ten behoeve van uw plan een voorstel aan het bestuur geformuleerd om te komen tot uitgangspunten voor uw initiatief ten behoeve van een wijziging van het juridisch-planologisch kader. Dit kan met een wijziging van het bestemmingsplan (een bevoegdheid van de gemeenteraad) of door het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan (een bevoegdheid van het college van B&W of de gemeenteraad).

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

PUK in het planproces

Het PUK dient na vaststelling door het college van B&W en mogelijk ook door de gemeenteraad als toetsingskader bij de aanvraag omgevingsvergunning c.q. de totstandkoming van de wijziging van een bestemmingsplan. In onderstaande figuur 1 is het proces geschetst als onderdeel van uw eigen verdere planontwikkeling. De nu voorliggende brief heeft betrekking op het onderdeel PUK-overeenkomst.



Figuur 1 – processchema PUK-traject

Ik wijs u erop dat het u vrij staat om uw planvorming geheel zelf gestalte te geven en via het Omgevingsloket daarvoor een (beginselplan-)aanvraag in te dienen. U zult dan zelf de ruimtelijke gevolgen van uw planvorming in beeld moeten brengen en gemotiveerd moeten aantonen, dat uw plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De gemeente zal de aanvraag, indien deze aan de indieningsvereisten voldoet, vervolgens in behandeling nemen en op zijn merites beoordelen. In dat geval beperkt de gemeente zich tot haar toetsende rol en wordt niet meegedacht over de beleidsmatige onderbouwing van het plan.

Offerte werkzaamheden planuitwerkingskader (PUK)

Voor het opstellen van een PUK zullen onder andere de volgende directies en/of afdelingen onderstaande werkzaamheden uitvoeren:

Portefeuille Projecten

- Uw eerste aanspreekpunt
- Aansturing vakafdelingen
- Algemene procesbegeleiding en planning
- Eindredactie PUK
- Begeleiding ambtelijke en bestuurlijke besluitvorming

Stedenbouw & Planologie

- Opstellen stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten en randvoorwaarden, inclusief inpassing van de wijzigingen in de openbare ruimte in het plangebied.
- Samenstellen PUK met inbreng van andere disciplines
- Vooroverleg Welstand/Stedenbouw, Welstand en Monumenten en Vergunningen & Toezicht

Mobiliteit

- Opstellen parkeerbalans
- Opstellen verkeerskundige uitgangspunten
- Input en controle vanuit bestaand (parkeer)beleid, check op de uitvoering van de Strategie Mobiliteitstransitie en de Parkeerstrategie Den Haag 2021-2030

Economie

- Opstellen economische paragraaf en input vanuit bestaand beleid

Wonen

- Mogelijk opstellen advies aansluiting op Woonagenda
- Input vanuit bestaand beleid

Juridische Planvorming en Omgevingsrecht

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

Planeconomie, Grondzaken en Erfpacht

- Advisering over het wettelijk kostenverhaal

Communicatie

- Advies communicatie bewoners, stakeholders en pers
- Inhoudelijke betrokkenheid bij het organiseren van informatieavonden door BPD Ontwikkeling B.V. (hierna 'BPD')

Haags Duurzaamheidsteam

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

Bovenstaande werkzaamheden biedt de gemeente u aan voor EUR 109.753,- exclusief BTW, zegge: honderdnegenduizend zeshonderddrieenvijftig euro.

Het bedrag is gebaseerd op een inschatting van de ureninzet van het ambtelijke apparaat tot en met de bestuurlijke vaststelling van het PUK in het college en mogelijk de gemeenteraad. Daarbij gaat de inzet uit van de hierboven beschreven uitgangspunten ten aanzien van de planning en contactmomenten. Een nadere onderbouwing van dit bedrag vindt u in bijlage 1.

Wanneer het ontwikkelprogramma tussentijds door u wordt gewijzigd of er worden extra vragen gesteld die buiten de scope vallen (bijvoorbeeld een inschatting van de hoogte van eventueel kostenverhaal) en dit leidt tot meerwerk, zullen de aan deze wijziging verbonden kosten bij u in rekening worden gebracht. Dit zal uiteraard in overleg met u plaatsvinden.

Mocht er behoefte zijn aan meer contactmomenten dan overeengekomen (zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze aanbiedingsbrief) en dit leidt tot meerwerk, dan zullen de aan deze wijziging verbonden kosten ook bij u in rekening worden gebracht. Ook dit zal in overleg met u plaatsvinden.

Vervolgproces en kostenverhaal

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

Naast de in rekening te brengen leges verhaalt de gemeente de kosten die zij op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht is bij de initiatiefnemer in rekening te brengen bij het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader.

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

Het heeft de voorkeur om in een vroegtijdig stadium van de uitwerking van de planvorming (in principe na het vaststellen van het PUK) met u een anterieure overeenkomst te sluiten. De gemeente treedt hierover graag met u in overleg, inclusief over de hieruit voortvloeiende aanvullende kosten. Indien de gemeente niet met u tot overeenstemming komt over het sluiten van een anterieure overeenkomst, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie naar de buurt en communicatieplan

Eind 2016 heeft de gemeenteraad de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld. Daarmee heeft Den Haag een geactualiseerde lange termijn agenda voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Een essentieel onderdeel van deze agenda is de vroege betrokkenheid van de omgeving. Dit houdt in dat van u als initiatiefnemer wordt verwacht dat u, voordat een PUK vastgesteld wordt in het college, de buurt passend informeert en consulteert. Op die manier kunnen hun belangen in de planvorming meegewogen worden. Het vroegtijdig betrekken van de buurt bij de planvorming leidt doorgaans tot een vlotter verloop van de vervolgpcedures. Het college van B&W en mogelijk ook de gemeenteraad nemen de reacties van belanghebbenden mee in de besluitvorming over het PUK. De projectleider, communicatieadviseur en gebiedsregisseur kunnen met u meedenken over de communicatie met de

5.2.1  n. eving, stakeholders en pers.

Onderdeel van het PUK is tevens een communicatieplan, dat door u dient te worden opgesteld. Om u hierbij te helpen heeft de gemeente een “Handreiking Communicatie bij particuliere bouwinitiatieven” opgesteld. Deze handreiking is als bijlage 3 aan deze brief toegevoegd.

5.2.1

5.1,2,e

5.2.1



5.2.1



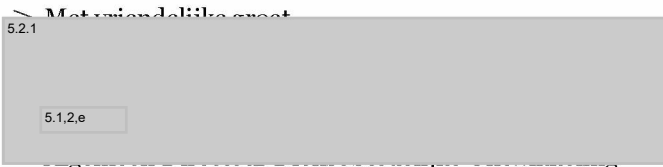
Voorbehoud gemeente

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

Deze aanbiedingsbrief, waaronder ook de aanvullende voorwaarden, betreft de ambtelijke inspanningen van de gemeente die ertoe moeten leiden dat er een concept-PUK aan het bestuur (het college van B&W en mogelijk de gemeenteraad) wordt voorgelegd. Het college en de gemeenteraad zijn niet gehouden het PUK vast te stellen. Na ontvangst van onderhavige ondertekende brief ontvangt u een factuur ter hoogte van 60% van het geoffreerde bedrag. De restantbetaling dient te worden voldaan bij aanbidding van het PUK aan het bestuur. Het eventueel niet vaststellen van het PUK door het bestuur leidt dus niet tot teruggave van het voorschot, noch tot opschorting van de verplichting tot het betalen van het restantbedrag.

Tot slot

Indien u kunt instemmen met deze aanbieding verzoek ik u om deze brief binnen 4 weken na dagtekening getekend te retourneren naar de Gemeente Den Haag ter attentie van: 5.1,2,e Spui 70 afdeling DSO/Portefeuille Projecten. Voor meer informatie en overleg kunt u zich ook tot hem wenden.



Handtekening voor akkoord:

Datum: _____

Plaats: _____

Naam: _____

Functie: _____

Organisatie: BPD Ontwikkeling B.V.

Bijlagen:

1. Onderbouwing kosten werkzaamheden PUK
2. Planning en contactmomenten
3. Handreiking Communicatie particuliere bouwinitiatieven

Bijlage 1: onderbouwing apparaatkosten

Afdeling	Uren 2022	Tarief 2022	Subtotaal 2022
Portefeuille Projecten Projectleider	5.2.1		
Portefeuille Projecten Planningsadviseur			
Portefeuille Projecten Promed			
Economie			
GZ Medewerker			
GZ OW			
GZ Jurist			
Planeconomie			
Stedenbouwkundige			
Planoloog			
Mobiliteit			
Wonen			
Erfpacht			
Geo-informatie			
Vergunningen & Toezicht			
Monumentenzorg			
PSO			
Juridische Planvorming en Omgevingswet			
Juridische Zaken AWB			
Communicatie Junior			
Communicatie Medior			
Communicatie Senior			
Subtotaal 2022			
Onvoorzien			
Totale apparaatskosten €			

5.2.1

Bijlage 2: planning en contactmomenten

Planning PUK

- a. Opstellen PUK: januari tot en met juni 2022.
- b. Bestuurlijke gemeentelijke besluitvorming PUK: juli 2022 tot en met oktober 2022.

Contactmomenten

- a. Stuurgroepoverleg: 3 keer in de periode januari tot en met september 2022.
- b. Projectteamoverleg met vakafdelingen: 8 keer in de periode januari tot en met juni 2022.
- c. Bilateraal overleg projectleider: 12 keer in de periode januari tot en met september 2022.

Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven

Bij het uitwerken en realiseren van bouwinitiatieven is goede communicatie met de omgeving erg belangrijk. Deze handreiking geeft aan waar u allemaal bij stil moet staan om die communicatie goed vorm te geven en uw communicatieplan op te stellen. Hebt u plannen voor het uitwerken van een bouwinitiatief dan ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie met omwonenden en belanghebbenden en de gevolgen daarvan bij u als de particuliere initiatiefnemer. Het is van belang dat de communicatie met belanghebbenden goed gebeurt. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: "Beter een goede buur, dan een verre vriend". Een open en transparante communicatie met de omgeving vergroot de kans op een breder draagvlak voor uw plan. Wanneer u het niet of niet goed doet is er een grote kans dat u overvallen wordt door de reactie van de omgeving en ontstaat er weerstand tegen het initiatief. Het gaat erom dat u vertrouwen wint in de buurt.

Dit document is geen blauwdruk, maar geeft aan bij welke zaken u als initiatiefnemer stil moet staan om tot een goede communicatie aanpak te komen.

Start communicatie

Wanneer de gemeente uw initiatief kansrijk acht en u besluit uw plan verder uit te werken, is het moment aangebroken om de communicatie met de omgeving en met de belanghebbenden op te starten. Om te inventariseren hoe de omgeving op uw initiatief reageert en te peilen of er draagvlak is, is het van belang om (direct) belanghebbenden in een vroegtijdig stadium te informeren.

Omdat uw initiatief nog (lang) niet is uitgewerkt, is de informatieverstrekking natuurlijk nog onvolledig. Wel is het mogelijk om eventuele weerstand tegen of verbeterpunten voor uw initiatief in een vroeg stadium te traceren. Verder is het van groot belang goed op de hoogte te zijn van de 'voorgeschiedenis' van de omgeving: wat heeft er gespeeld en wat speelt er momenteel. Hoe kijkt de buurt aan tegen veranderingen in de wijk. Bespreek deze punten ook met uw contactpersoon bij de gemeente. En voorkom misverstanden door helder en open te communiceren en duidelijkheid te verschaffen.

Het is noodzakelijk inzicht te krijgen welke belangengroepen/verenigingen en -organisaties er zijn. Wie zijn de hoofdrolspelers in de wijk. Breng daarom in kaart wie de belanghebbenden zijn zoals de wijkvereniging, bewoners, ondernemers etc. En bepaal welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van winkeliers of bedrijven. Het stadsdeel kan u hierbij helpen. U kunt hierover contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente.

Benader het bestuur van de wijk- of bewonersvereniging, wijkberaad en/of de directe bureaus om het initiatief toe te lichten. Zij zijn dan niet verrast wanneer de informatie over de plannen hen via een ander kanaal bereikt. Al snel zal duidelijk worden hoe uw initiatief 'landt' in de wijk.

Gevoeligheden

Een initiatief kan ook weerstanden oproepen. Breng de gevoeligheden zo duidelijk mogelijk in kaart. En bedenk of communicatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Indien de weerstand tegen het plan groot is, koppel dit dan terug met uw contactpersoon bij de gemeente. Bepaal vervolgens de inzet van communicatiemiddelen. Afhankelijk van de impact van het plan en de belangen die er spelen, is in het ene geval een informatieve brief voldoende, in het andere geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten een gepaste middel. Bedenk bij de organisatie van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is.

Participatie

Omdat uw initiatief zich nog in de uitwerfkfase bevindt en het plan binnen de randvoorwaarden van de gemeente nog diverse kanten op kan, kunt u er voor kiezen de omgeving bij de verdere planvorming te betrekken. Bepaal in deze fase of en zo ja, hoe u belanghebbenden (wijkvereniging of -organisaties) wilt laten participeren bij de uitwerking van het plan. Ideeën en voorstellen van belanghebbenden kunnen het draagvlak voor een plan

vergroten, knelpunten oplossen en zelfs een plan verbeteren. Ga dus goed na of er ruimte is voor participatie en wees duidelijk over hoe groot die ruimte is. Hier valt veel winst te behalen. Denk ook na of het mogelijk is om met verschillende alternatieven te werken, waarbij de keuze voor één van de alternatieven bij de belanghebbenden ligt. Dit vergroot het draagvlak voor het gekozen alternatief.

Start Bouw

Gedurende de bouw informeert u de omgeving regelmatig over de voortgang van het project. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bewonersbrief, een Nieuwsbrief of een informatiebijeenkomst voor de bewoners. Los klachten en vragen tijdens de bouw zo spoedig mogelijk op. Stel hiervoor een klachtennummer beschikbaar en stel een aanspreekpunt voor de wijk aan. Overweeg de mogelijkheid van installatie van een bouwbegeleidingsgroep ofwel 'burenoverleg' om met regelmaat de voortgang van de bouw te bespreken.

Samengevat de stappen in de communicatie aanpak

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project? Op www.denhaag.nl vindt u per stadsdeel een overzicht van organisaties in de wijken. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.
- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn. Dit kunnen toekomstige bureaus, de wijkvereniging of de ondernemersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties van de wijk.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen. Bespreek uw bevindingen met uw contactpersoon bij de gemeente.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project? Is er ruimte voor participatie? Kan men kiezen uit verschillende alternatieven? Vormen van participatie kunt u nalezen in de participatieverordening van de gemeente. U kunt deze verordening vinden op www.denhaag.nl via de zoekterm '*participatieverordening*'.
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van het project en de belangen die er spelen kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject gepaste middelen.
- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is. Bij 1 op 1 contact is meer tijd voor uitleg en individuele vragen. Bij plenaire sessies hebt u te maken met een groepsproces, waarbij niet altijd iedereen aan het woord komt. Zorg in ieder geval bij plenaire sessies voor een goed gekwalificeerde gespreksleider.
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.
- Neem bij vragen over het communicatietraject contact op met uw contactpersoon bij de gemeente.

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 21 maart 2022 13:04
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 ; 5.1.2,e
 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Geen PUK-traject Connexxion
Bijlagen: bericht rechtbank d.d. 1-3-22 met uitspraak civiele zaak d.d. 9 februari....pdf

4.1.4

Dag allen,

Jullie zijn allemaal in meer of mindere mate betrokken geweest bij de Connexxion locatie. Vandaar hierbij even een update geven over dit project.

In januari hebben wij een PUK-brief naar BPD verzonden. BPD heeft echter te kennen gegeven dat zij geen gebruik wil maken van een PUK-traject, maar een beginselplan zal indienen, zie ook onderstaande mail van 5.1.2,e Dit betekent dat het PUK-traject niet opgestart zal worden en jullie (en mijn) rol voor dit PUK-traject dus ook niet meer nodig is.

5.2.1

5.2.1 BPD heeft te kennen gegeven om zich te richten op woningbouw en zal dan ook plannen in die richting uitwerken. Dit neemt niet weg dat ik met een aantal van jullie een overleg zal inplannen om te bespreken hoe voor de toekomst wordt omgegaan met de omgevingsvergunning voor de twee supermarkten die immers nog steeds van kracht is. Dit in relatie tot het beginselplan dat t.z.t. door BPD ingediend zal worden. 5.2.1

5.2.1

?

Mochten jullie hierover op dit moment vragen hebben dan kunnen jullie mij nog even contacteren. Mocht je in de toekomst vragen over (de voortgang van) dit project hebben dan kun je 5.1.2,e of 5.1.2,e benaderen.

Dank voor de samenwerking en laten we hopen dat BPD de ontwikkeling snel ter hand zal nemen.

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: woensdag 9 maart 2022 15:01
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>
Onderwerp: Geen PUK-traject Connexxion

Beste 5.1.2,e

Zoals eerder besproken stellen wij voor om bij de planontwikkeling van de Connexxion-locatie in 5.1.2,e te gaan werken met een beginselplan aanvraag. BPD zal zelf met de buurt en overige betrokkenen het contact zoeken. Mochten wij vragen hebben aan de gemeente dan loopt dat via 5.1.2,e en/of 5.1.2,e Wij verwachten hiermee een sneller traject te kunnen doorlopen dan in het voorgestelde PUK-traject. Doel is om zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van het plan.

Dank voor jouw betrokkenheid tot zo ver!

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Ontwikkelingsmanager



BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Poortweg 2, 5.1.2,e Delft
Postbus 75, 2600 AB Delft



T: 5.1.2,e
M: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e @bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

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.

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 27 januari 2022 08:59
Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: Connexxion
Bijlagen: 220113 Aanbiedingsbrief PUK-traject Connexxion - BPD Ontwikkeling B.V..pdf

Dag allen,

Zoals al even met 5.1,2,e besproken heeft BPD mij gevraagd of zij de PUK-brief (zie bijgevoegd) mogen inbrengen in de rechtszaak die de supermarkt omgevingsvergunninghouder tegen BPD heeft aangespannen. In deze rechtszaak eist de vergunninghouder dat BPD de locatie aan hen verkoopt. Volgens BPD heeft deze rechtszaak geen kans van slagen aangezien er geen afspraken tussen beide partijen liggen, of dat werkelijk zo is weten wij natuurlijk niet. Het voordeel voor BPD om de PUK-brief in te brengen is dat dit bewijst dat de gemeente 5.2,1

5.2,1 een PUK-traject gericht op woningbouw aan wil gaan met BPD.

4.1.4

5.2,1

5.1,2,e

5.2,1 5.1,2,e ik ben ook even benieuwd naar jullie juridische mening hierover, kan BPD wat jullie betreft de PUK-brief inbrengen?

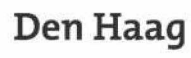
5.1,2,e indien wij allen instemmen dat BPD de PUK-brief kan inbrengen kunnen wij eventueel de voorwaarde opleggen dat BPD de PUK-brief eerst zelf moet ondertekenen. Overigens meldde 5.1,2,e mij gisteren ineens dat zij overwegen om, buiten het PUK-traject om, gewoon een omgevingsvergunning (beginselplan) in te dienen. Dit bespaart hen dan de kosten van het PUK-traject. Ik spreek 5.1,2,e vandaag daar nog even over.

Ik verneem graag jullie reactie.

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



5.1,2,e

5.1,2,e

5.2.1

5.2.1

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.2.1

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

5.2.1

5.1.2.e



Beantwoording schriftelijke vragen

Openbaar

[Typ tekst](#)

Ons kenmerk

DSO/10223228

BAL

Paraaf

Onderwerp	Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heer Pluimgraaf, luidend SV Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid (RIS310189)	
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf Notulist
Datum collegebehandeling	11 januari 2022	
Samenvatting	Door 5.1.2.e zijn vragen gesteld met betrekking tot de herontwikkeling de van de voormalige Connexxionremise aan de Houtwijklaan. Recent is er een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van twee supermarkten op deze locatie. Omwonenden vrezen dat dit negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast geven ze aan dat ze door de gemeente onvoldoende te zijn betrokken bij en geïnformeerd over de herontwikkeling van deze locatie. Gevolg is dat er onduidelijkheid bestaat of er uitvoering wordt gegeven aan de afgegeven omgevingsvergunning of dat er een andere invulling wordt gegeven aan de locatie.	
Door het college te nemen besluit	In te stemmen met de concept beantwoording	
Politieke geschilpunten	nvt	
Financiële/fiscale consequenties	nvt	Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	nvt	Paraaf BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming	Afgestemd met Afdeling Projecten (DSO)	
Communicatie / verdere procedure	vragen beantwoorden aan de hand van bijgaande conceptbrief	
Samenhang met andere voorstellen	nvt	
Bijzonderheden verzending	☒ Normaal ☐ Uiterlijk ☐ Precies op	
Klik of tik om tekst in te voeren		

Opsteller	5.1,2,e	5.1,2,e 5.1,2,e @denhaag.nl
Opmerkingen opsteller	--	
Verantwoordelijk dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO	
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord ☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens college		



Den Haag

Datum

Typ tekst

Onderwerp

Antwoord van het college op de vragen van het raadslid 5.1.2.e
luidend SV Omwonenden Connexion-remise op de bres voor leefbaarheid
(RIS310189)

**BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE
VRAGEN****Ons kenmerk**

DSO/10223228

RIS310189

Het raadslid 5.1.2.e heeft op 4 oktober 2021 een brief met daarin negen vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

*1. Is het college bekend met het door journalist Christy Dollen geschreven bericht 'Buurt in opstand tegen vergunning voor twee supermarkten: 'Waarom? Er is zoveel woningnood' in het AD van 4 oktober 2021?**

Ja het college is bekend met het geschreven bericht.

2. Zou het college willen toelichten of het klopt dat er een omgevingsvergunning is afgegeven voor de realisatie van twee supermarkten? Zo ja, zou het college het proces voor het afgeven hiervan inzichtelijk willen maken, middels bijvoorbeeld een tijdlijn? Zo ja, zou het college willen toelichten waarom deze vergunning is afgegeven? Zo nee, zou het college willen toelichten wat precies de status is van dit project en welk proces tot nu toe is gelopen?

Ja er is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van twee supermarkten.

In november 2017 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de bestaande remise te slopen en hiervoor twee supermarkten terug te plaatsen. In eerste instantie is de aanvraag buiten behandeling gesteld, omdat er onvoldoende gegevens waren ingediend om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Tegen dat besluit is om gegronde redenen bezwaar gemaakt wat heeft geleid tot het opnieuw in behandeling nemen van de aanvraag begin 2019.

Vanwege de "stikstofuitspraak" in mei 2019 moest de aanvraag nader worden aangevuld met een stikstofberekening. Hieruit bleek dat aanvullend op de aanvraag om omgevingsvergunning ook een natuurvergunning noodzakelijk is. Deze vergunning is aangevraagd en op dit moment in behandeling bij de ODH, die deze aanvragen behandelt namens het bevoegd gezag Provincie Zuid-Holland.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent voor de omgevingsvergunning met een bouwactiviteit een limitatief en imperatief stelsel. Dit betekent dat het college alleen mag weigeren via één van de weigeringsgronden die de Wabo geeft. Doen die weigeringsgronden zich niet voor dan moet de vergunning worden verleend. De aanvraag is getoetst aan de voor deze aanvraag geldende weigeringsgronden. Hieruit bleek dat er geen reden aanwezig is om de gevraagde vergunning te weigeren en de vergunning is dan ook op 15 juli 2021 verleend.

3. Zou het college nadrukkelijk willen reageren en reflecteren op de meningen en zorgen van de verschillende inwoners zoals geformuleerd in dit nieuwsartikel? Zou het college daarbij op zijn minst willen ingaan op de zorgen over overlast, het laden en lossen, het in tweeën delen van een woonwijk, en een aanzuigende werking van deze supermarkten?

Er is dan wel een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van de twee supermarkten, maar de grondeigenaar wenst op deze locatie woningen te realiseren. Het college zet daarom in op een PUK-traject met grondeigenaar BPD gericht op woningbouw met kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen.

4. Zou het college willen toelichten waarom er ten tijde van woningnood op deze locatie wordt ingezet op de realisatie van twee supermarkten in plaats van woningbouw voor gezinnen?

Er is nog geen sprake van de bouw van twee nieuwe supermarkten. Ten tijde van de vergunningaanvraag bood het bestemmingsplan voor de voormalige Connexxion locatie ruimte voor het realiseren van supermarkten. Vertegenwoordigers van de gemeente zijn al langere tijd in gesprek met de huidige grondeigenaar BPD over de uitwerking van de planontwikkeling van de locatie naar woningbouw en bedrijvigheid. De grondeigenaar (initiatiefnemer) is niet dezelfde partij als de vergunninghouder van de twee supermarkten.

5. Op welke manier heeft er inspraak plaatsgevonden van omwonenden bij dit proces? Indien er geen inspraak heeft plaatsgevonden, zou het college dan in een tijdlijn willen voorzien van hoe en wanneer omwonenden zijn betrokken in dit proces?

Ten tijde van de vergunningaanvraag bood het bestemmingsplan voor de voormalige Connexxion locatie ruimte voor het realiseren van supermarkten. De gemeente heeft deze aanvraag daarom in behandeling genomen. Tegen het besluit tot afgifte van de vergunning was beroep mogelijk. Het Wijkberaad Houtwijk en een aantal omwonenden zijn over het besluit door de gemeente geïnformeerd. De afgelopen jaren heeft overleg over de Connexxion locatie plaatsgevonden via de betrokken Wijkberaden. Ook is er regelmatig met de buurtvereniging gesproken.

Zoals hiervoor vermeld heeft het college het voornemen om een PUK-traject te starten met grondeigenaar BPD gericht op woningbouw met kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen. Dit traject start naar verwachting begin 2022, hierover worden bewoners geïnformeerd en betrokken. Een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is communicatie en participatie met de omgeving.

6. Zou het college willen toelichten of het contact heeft gehad met het in het krantenartikel aangehaalde 'Connexxion-groepje'? Zo ja, op welke wijze en met welke intensiteit? Zo nee, waarom niet, gezien het belang van draagvlak en inspraak voor het laten slagen van dit soort ruimtelijke ontwikkelingen?

De afgelopen jaren heeft overleg over de Connexxion locatie plaatsgevonden via de betrokken Wijkberaden. Ook is er regelmatig met de omwonenden die genoemd zijn in het artikel gesproken. In 2020 en 2021 zijn er zeven gesprekken gevoerd over de ontwikkelingen in de buurt, waaronder de Connexxionlocatie.

Het is in de ogen van het CDA cruciaal om de leefbaarheid te waarborgen. Die leefbaarheid komt onder druk te staan volgens het krantenartikel.

7. Zou het college willen toelichten hoe het gaat waarborgen dat er geen negatieve impact is van dit proces op de leefbaarheid van deze omgeving?

De betreffende locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan “Houtwijk” die op 27 juni 2013 door uw raad is vastgesteld. In het bestemmingsplan is bepaald welke gronden welke functies hebben, wat daarop gebouwd mag worden en hoe de gronden gebruikt mogen worden. Uitgangspunt daarbij is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, oftewel een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag om omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan en is hiermee in overeenstemming gebleken. Dat betekent dat het hebben en gebruiken van twee supermarkten op deze locatie wel kan leiden tot andere of grotere effecten voor de omgeving, maar dat het niet resulteert in een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals hiervoor vermeld heeft het college het voornemen om een PUK-traject te starten met grondeigenaar BPD gericht op woningbouw met kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen. Dit traject start naar verwachting begin 2022, hierover worden bewoners geïnformeerd en betrokken. Een belangrijk onderdeel van de planontwikkeling is communicatie en participatie met de omgeving.

Volgens het krantenartikel laat de gemeente weten dat de bouw van een supermarkt ‘op dit moment’ nog ‘geen voldongen feit is’.

8. Deelt het college de mening van het CDA Den Haag dat dit soort overheidscommunicatie, waarbij inwoners lijken te moeten wachten op het moment dat iets wel een voldongen feit is terwijl ze aangeven inspraak te willen en zeggen te willen participeren, meer wantrouwen dan vertrouwen zal oogsten bij inwoners die zich zorgen maken over iets concreets dat veel impact kan hebben op de leefbaarheid van hun eigen wijk?

Zie de antwoorden op de vragen 4, 5 en 6.

In het krantenartikel staat dat pas zodra er meer bekend is over de wensen van de grondeigenaar, er meer helderheid geboden zal worden. Dan zullen de bewoners hierover worden geïnformeerd en betrokken.

9. Zou het college willen toelichten waarom er voor deze volgorde is gekozen? Deelt het college de mening van het CDA Den Haag dat bij goede participatie en inspraak een andere volgorde wenselijk is? Zo nee, waarom niet?

Zie de antwoorden op de vragen 4, 5 en 6.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen

< 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>; 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 @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>; 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 @zri.nl < 5.1,2,e @zri.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>

Onderwerp: Terugkoppeling collegevergadering 11 januari 2022

Beste collega's,

Hierbij een terugkoppeling van de collegevergadering van 11 januari 2022.
Anne Mulder was niet aanwezig i.v.m. ziekte.
De verslagen zijn conform vastgesteld.

4.1.4

4.1.4

4.1.4

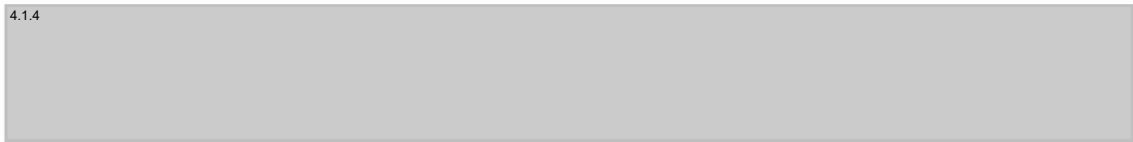
4.1.4



5.2.1



4.1.4



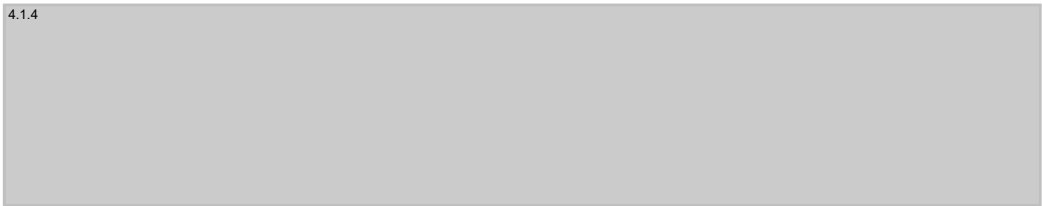
B.04 Concept-antwoord op de vragen luidend: Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid

DSO/10223228

Er wordt wat duidelijker in het stuk opgenomen hoe het proces tot nu toe gegaan is, ook rondom de supermarkten. Er is onduidelijkheid over de aanvragen omgevingsvergunningen door de supermarkten die niet de eigenaren van de grond zijn. Balster zal opnemen hoe het proces precies gelopen is en welke afspraken wel/niet gemaakt zijn en hoe het precies zit met de supermarkten die er waarschijnlijk niet komen. En hij zal bezien of het nuttig is de raad met een aparte commissiebrief te informeren over het aanstaande PUK-traject.

B.08

4.1.4



4.1.4



4.1.4

B.19

4.1.4

5.1,2,e

4.1.4

4.1.4

4.1.4

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Procesregisseur DSO

Telefoon 5.1.2,e = 5.1.2,e

Ik wens je een 3G-2022 toe: Gezond, Gelukkig en Gezellig

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 10 januari 2022 16:13
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Hoi 5.1.2,e

5.2.1

5.2.1

Groeten

5.1.2,e

4.1.4

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

Verzonden: maandag 10 januari 2022 16:02

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

Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

5.2.1

5.2.1

5.2.1 5.1.2,e

as
je

Groet 5.1.2,e

4.1.4

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

Verzonden: maandag 10 januari 2022 15:26

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>

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

Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Hoi 5.1.2,e

5.2.1

5.2.1

Groeten

5.1,2,e

4.1.4

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

Verzonden: maandag 10 januari 2022 14:21

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>

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

Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Hoi 5.1,2,e

Hieronder mijn antwoorden op onderstaande vragen van 5.1,2,e Ben jij akkoord met deze beantwoording? 5.1,2,e en 5.1,2,e willen jullie even meelesen? Gezien het korte tijdsbestek wil ik jullie vragen om vandaag voor 17.00 uur te reageren.

•

5.2.1

5.1,2,e

5.2.1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.2.1

Vanuit mijn laatste contact met BPD is mijn indruk dat BPD zo snel mogelijk een PUK-traject gericht op woningbouw wil starten.

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 10 januari 2022 13:06

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

Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Iets meer duiding op de vraag van wethouder van Asten:

5.2.1

5.2.1

Groet 5.1.2,e

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

Verzonden: maandag 10 januari 2022 12:54

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e 3e 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Connexxion in het college morgen

Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1.2,e

Vraagje. Morgen ligt de afdoening van de SV mbt de Connexxion locatie in het college.

Uit het BA overleg komen de volgende vragen van de wethouders:

- 5.2.1
-

Kunnen jullie hier iets over zeggen zodat Martijn deze vragen direct kan afdoen in het college?

Vast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Verslag Staf Economie

Datum 01-11-2021
Tijd 13:00 - 14.30
Locatie A.06.10
Voorzitter 4.1.4

5.1.2.e

4.1.4

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

1 Opening en mededelingen

4.1.4

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

2 Verslag, actiepunten en agenda's

2.a Vaststelling verslag staf Economie d.d. 25 oktober 2021

4.1.4

2.b Actiepuntenlijst

4.1.4

2.c Overzicht openstaande toezeggingen en moties

4.1.4

4.1.4

4.1.4

2.d Agenda wethouder

4.1.4

2.e College van B&W d.d. 2 november 2021

4.1.4

3 Bespreekpunten

3.a Connexxion locatie (i.a.v. 5.1,2,e 4.1.4 5.1,2,e)

4.1.4

4.1.4

Afgesproken wordt:

4.1.4

- dat waar dit kan de verloren m2 worden gecompenseerd door te intensiveren op bedrijventerreinen zoals ZKD;
- In de uitwerking van het PUK traject zoveel als mogelijk ruimte wordt gegeven aan atelierwoningen en andere woon/werk combinaties b.v. in de dienstverlenende sector;
- dat er een scan gemaakt wordt van welke economische locaties er zijn in Den Haag en daarbij een lijst met de vraag die de gemeente vanuit de markt binnenkrijgt.

3.b

4.1.4

5.1,2,e

3.c

3.d

5.1,2,e

5.1,2,e

Verslag Staf Kenniseconomie & Internationaal

Datum	25-01-2021
Tijd	13:00 – 14:30
Locatie	Via MS Teams
Voorzitter	4.1.4

4.1.4		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	

1 Opening en mededelingen

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4

1. Herontwikkelingsprogramma Connexxion locatie

4.1.4		5.1.2.e
4.1.4	Verder gaf de wethouder aan dat zij:	
	- geen supermarkt wil op deze locatie	

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



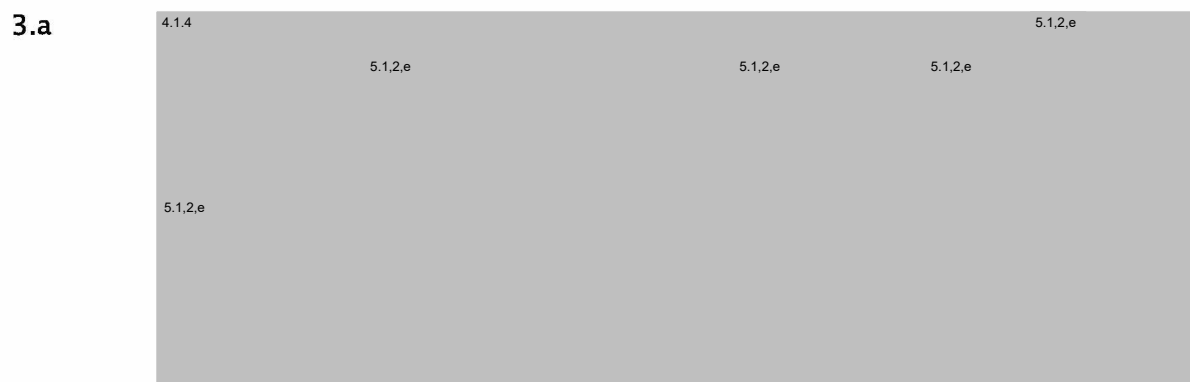
2 Verslag, actiepunten en agenda's



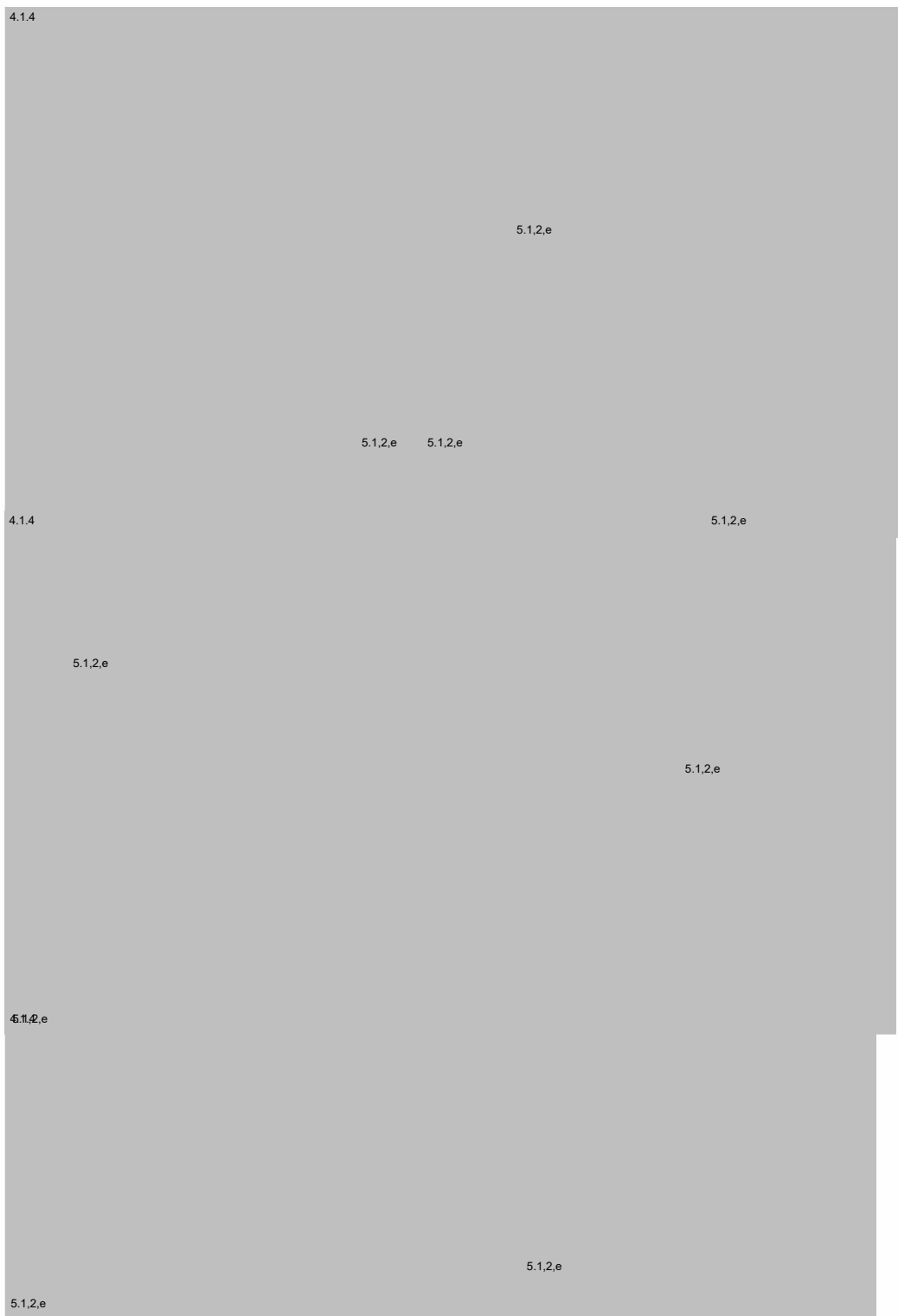
2.b Actiepuntenlijst



3 Bespreekpunten



3.b



3.c

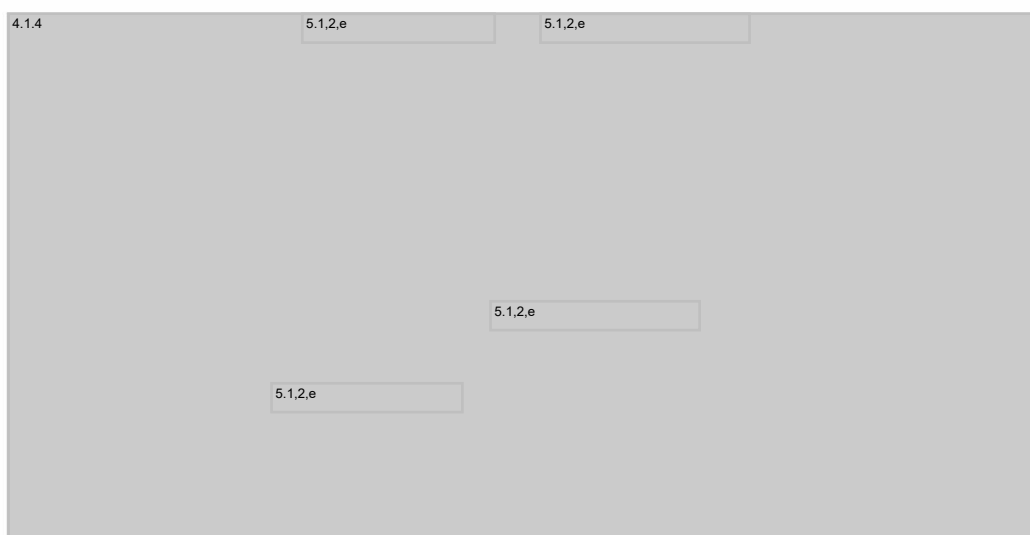
3.d

3.e

3.f



3.g



4

Aanwezig: 5.1,2,e

We zijn inmiddels al een tijd in gesprek met de interne vakafdelingen en de initiatiefnemer om tot een gedragen model te komen. 5.2.1 In ons overleg wil ik maximaal 2 scenario's voorstellen.

Mijn voorstel is om het vervolgproces te bespreken. Deze kan er als volgt uit zien:

Vervolgproces 1 (best case scenario):

- Met projectteam besluit nemen over het optimale scenario (max. 2 scenario's).
- Bij uniform draagvlak projectteam advies terugkoppelen aan BPD.
- In samenspraak met BPD PUK-traject opstarten.

Vervolgproces 2 (bad case scenario):

- Geen besluit met projectteam over modellenstudie.
- Modellenstudie met toelichting voorleggen aan of de Programmeertafel of aan de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling.

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 15 februari 2021 21:51
Aan: 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Agenda overleg morgen Connexxion

Opvolgingsmarkering: FollowUp
Markeringsstatus: Voltooid

Ha allen,

Nog even de toelichting vergeten. In rood mijn aanvullingen (25).

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 15 februari 2021 21:48
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>
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: RE: Agenda overleg morgen Connexxion

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
Verzonden: maandag 15 februari 2021 16:10
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>
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: Agenda overleg morgen Connexxion

Goedemiddag allen,

Morgen hebben wij een overleg gepland om de status en vervolgstappen voor de Connexxion locatie te bespreken. Ter voorbereiding stuur ik hierbij alvast een update van mijn bevindingen de afgelopen anderhalve week, alsmede een voorzet voor de vervolgstappen. Ik ben uiteraard erg benieuwd naar jullie reactie daarop, deze kunnen wij morgen tijdens het overleg bespreken.

1. **Status vergunning supermarkt:** de vergunningaanvraag is in eerste instantie buiten werking gesteld, maar de bezwaarcommissie heeft opgelegd dat de vergunning toch in behandeling genomen moest worden. Op dit moment is de gemeente in afwachting van de laatste stikstofberekeningen. Zodra deze zijn aangeleverd kan de gemeente niet anders dan de vergunning verlener 5.2.1

5.2.1
5.2.1
5.2.1 Mogelijk is 5.1,2,e morgen tijdens het overleg even aanwezig om vragen hierover te beantwoorden. 4.1.4

2. **Status BPD:** ik heb vorige week met 5.1,2,e van BPD gesproken. Hij heeft aangegeven dat de eerder gecommuniceerde 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte voor BPD financieel en ruimtelijk niet uitvoerbaar is, hoeveel m² kleinschalige bedrijfsruimte zij wel wenselijk achten wordt niet keihard uitgesproken. Maar te denken valt aan circa 1.000 m² (exclusief woonwerkwooningen), alsmede geen 'laagwaardige bedrijfsruimte' met een overheaddeur bijvoorbeeld. BPD denkt eerder aan zakelijke dienstverlening, huisarts (zorg), wellicht

onderzoek naar een mobiliteitshub, en dus woonwerkwoningen. De bedrijfsruimte dient inpasbaar te zijn in een dergelijke binnenstedelijke locatie en niet te conflicteren met woningen qua overlast zoals geluid- en geurhinder. 5.1,2,e 5.2.1

5.2.1

5.2.1 Ons beleid schrijft voor dat we geen bedrijfsruimte omzetten naar andere functies, tenzij er een zwaarwegende reden voor is. Wat BPD hier aan programma voorstelt is geen bedrijfsruimte, maar kantoorruimte m.u.v. misschien een mobiliteitshub.

3. **Memo Wethouders Balster en Bruines:** zie bijgevoegd de memo gericht aan de wethouders die op 20 januari jl. met hen is besproken. Hieruit zijn een aantal vragen naar voren gekomen, zie de memo en de concept antwoorden hieronder.
4. **Antwoorden vragen Wethouder Bruines:**
 - a. Vraag 2-3: het gaat hier niet om een voorbereidingsbesluit, maar een onderdeel van de planologische procedure. De Welstandscommissie is een onafhankelijk orgaan.
 - b. Vraag 3.1: hier heeft JZ (5.1,2,e) /V&T (5.1,2,e) al naar gekeken. Zowel het economisch als het provinciaal beleid biedt geen houvast, omdat het bestemmingsplan destijds ruimte bood om supermarkten te realiseren.
 - c. Vraag 4.1: niet door Economie, maar wel door de gemeente/Wonen zie brief (RIS305713).
 - d. Vraag 4.4: het initiatief is een gemengd programma Wonen/Economie, dit initiatief is afwijkend t.o.v. het huidige bestemmingsplan i.v.m. toevoegen van het woonprogramma. De huidige bestemming is bedrijf. Het initiatief van Munnik paste ten tijde van de vergunningaanvraag binnen het bestemmingsplan.
 - e. Vraag 4.7: wij vanuit de gemeente willen BPD faciliteren bij een kwalitatief gemengd programma. Hier dient nader onderzoek voor gedaan te worden. De Connexion-locatie is niet bestempeld als bedrijventerrein. Om onderzoek te doen dient er eerst op hoofdlijnen een akkoord te komen over het programma. Initiatiefnemer wil weten waar hij aan toe is. Wij vanuit gemeente hebben geen middelen hiervoor, omdat het een particulier initiatief is. Bij geen akkoord ontstaat de kans dat BPD de locatie aan Munnik zal verkopen. Hierdoor is er formeel geen drempel/instrument om de realisatie van de supermarkt tegen te houden. BPD heeft al aangegeven het project 'on hold' te zetten of te verkopen indien de gemeente vast houdt aan 6.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte.
 - f. Vraag 4.9: het gaat hier om ambachtelijke bedrijvigheid. Dit heeft te maken met de onrendabele top. Het duurt te lang om de investering terug te verdienen (huur) of de feitelijke investeringen kunnen niet geheel terug verdiend worden (koop). 5.1,2,e **graag jouw aanvullingen op dit antwoord. In mijn ogen is er hier dus sprake van een omgekeerde redenatie. Het gaat hier om een bedrijfsbestemming die verkocht is aan een partij die er woningen wil realiseren terwijl er geen basis in beleid was om daar van uit te gaan. Omdat BPD heeft ingezet op ontwikkeling naar wonen en er de bijbehorende grondprijs voor heeft betaald is vrijwel elke vorm van bedrijvigheid niet meer rendabel. En volgens mij is de vraag hier ook meer aan de orde voor Wonen. Kunnen er hier meer woningen in het middeldure of dure segment worden toegevoegd?**
5. **Vraag Wethouder Balster:** wat is de aard van de beoogde bedrijfsbebouwing en de marktvraag naar dergelijke bedrijfsruimte? 5.1,2,e **kun jij het antwoord op deze vraag verzorgen? De aard van de beoogde bedrijfsbebouwing is kleinschalige bedrijfsruimte zoals o.a. beschreven in het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte en de Bedrijfshuisvestingstrategie, dus flexibele ruimte van 100 tot 500 m², met een behoorlijke verdiepingshoogte (4 tot 6 meter). Via de bedrijfscontactfunctionarissen en accountmanagers komen regelmatig zoekvragen binnen voor bedrijven in deze categorieën. Daarnaast is het aanbod van deze ruimten zeer beperkt.**

Volgens mij is de eerste stap om de antwoorden op bovenstaande vragen gezamenlijk te formuleren. Alsmede om de bijgevoegde memo aan te passen zodat dit opnieuw ter bespreking aan beide Wethouders kan worden aangeboden. Na een uitspraak van beide Wethouders kan BPD vervolgens worden ingelicht en kan hopelijk gestart worden met het opstellen van een PUK. Dan kan ook besproken worden of bureau BGSV een aantal varianten nog verder gaat uitwerken.

5.1,2,e heeft gevraagd of wij de aangepaste stukken voor de Wethouders voor 1 maart kunnen aanleveren. Dit lijkt mij haalbaar, maar bespreek ik graag morgen met jullie.

Volledigheidshalve vinden jullie via deze downloadlink (<https://we.tl/t-JCZn4px7B1>) nog een aantal stukken behorend bij dit project.

Met vriendelijke groet,

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

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 26 januari 2021 10:42
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Dag 5.1,2,e

Nog steeds alles prima hier. Hoe is het bij jullie? Reorganisatie al voorbij?

In volgorde:

2.3: Dit is geen voorbereidingsbesluit, maar onderdeel van de planologische procedure. Welstandscommissie is een onafhankelijk orgaan.

3.1: Hier heeft JZ (5.1,2,e) /V&T (5.1,2,e) al naar gekeken. Zowel het economisch als het provinciaal beleid biedt geen houvast, omdat het bestemmingsplan destijds ruimte bood om supermarkten te realiseren.

4.1: Niet door Economie, maar wel door de gemeente/Wonen zie brief (RIS305713).

4.4: Het initiatief wat door BPD is voorgesteld is een gemengd programma Wonen/Economie. Dit initiatief is afwijken i.v.m. het woonprogramma. Bestemming is bedrijf. Het initiatief van Munnik is dit niet.

4.7: Wij vanuit de gemeente willen BPD faciliteren bij een kwalitatief gemengd programma. Hier dient nader onderzoek voor gedaan te worden. De Connexxion-locatie is niet bestempeld als bedrijventerrein.... Om onderzoek te doen dient er eerst op hoofdlijnen een akkoord te komen over het programma. Initiatiefnemer wil weten waar hij aan toe is. Wij vanuit gemeente hebben geen middelen hiervoor, omdat het een particulier initiatief is. Bij geen akkoord ontstaat de kans dat BPD de locatie aan Munnik zal verkopen. Hierdoor is er formeel geen drempel/instrument om de realisatie van de supermarkt tegen te houden.

4.9: Het gaat hier om ambachtelijke bedrijvigheid. Dit heeft te maken met de onrendabele top. Het duurt te lang om de investering terug te verdienen (huur) of de feitelijke investeringen kunnen niet geheel terug verdiend worden (koop).

Ik hoop hiermee wat helderheid gecreëerd te hebben. Ik heb het gevoel dat men denkt dat er maar 1 traject loopt, maar er lopen 2 traject.

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: maandag 25 januari 2021 15:45
Aan: 5.1,2,e < 5.1,2,e @denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Hoi 5.1,2,e

Alles nog steeds ok bij jou in je nieuwe rol? Saskia heeft bij het stuk een aantal vragen gesteld, zie bijlage. Kan jij meekijken of je een paar antwoorden kan geven op basis van jouw ervaring in het verleden? Alvast bedankt.

Groet,

5.1,2,e

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

Verzonden: maandag 25 januari 2021 12:14

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

Onderwerp: Fwd: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Reactie van Saskia op het stuk

Groet

5.1,2,e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

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

Datum: 25 januari 2021 om 12:08:34 CET

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: Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

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.

4.1.4

@ 5.1,2,e wil jij dit doorzetten naar de opsteller?

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

Verstuurd vanaf mijn iPad

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 voor ^{5.2.1} [redacted]. Munnik Bouwmanagement is een andere partij dan de eigenaar van de grond.

^{5.2.1} [redacted] ^{5.1.2.e} [redacted]

Munnik Bouwmanagement die de bouwaanvraag heeft ingediend, heeft deze lang voor de ongezette parapluherziening ingediend. ^{5.2.1} [redacted] Indien ^{5.1.2.e} [redacted] (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 Welstandsc commissie 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

^{4.1.4} [redacted]

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

5.2.1

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

5.2.1

kleinschalige bedrijfsruimte.

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

5.2.1

	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] in
- 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) om 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.

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

4.1.4



Den Haag

Aan

Wethouder Balster
Wethouder Bruines

Datum

6 september 2021

Onderwerp

Connexxion locatie – beantwoording vragen staf d.d. 20 januari 2021

MEMO**Afzender**

5.1,2,e

Via

DT Plus

Afdeling

Portefeuille Projecten

Doorkiesnummer

5.1,2,e

Auteur

5.1,2,e

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

4.1.4

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.

1.

5.2.1

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/

5.2.1

5.2.1

5.2.1

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

Vraag/opmerking: 5.2.1

Antwo 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.



▲ Vlnr: Bert-Jan Ottens, Aad Allaart, Walter Breeman, Irene Blom en Conny Pronk. Zij zien liever woningbouw op de plek waar nu een omgevingsvergunning is afgegeven voor twee supermarkten. © Fred Leeftang

Buurt in opstand tegen vergunning voor twee supermarkten: 'Waarom? Er is zoveel woningnood'

Waarom twee supermarkten bouwen in een daarin verzadigde buurt, terwijl er zoveel woningnood is? Omwonenden van het voormalige Connexxion-terrein aan de Laan van Vredestein zijn woedend over een afgegeven omgevingsvergunning daarvoor.

Christy Dollen 04-10-21, 07:02



Het gebied tussen de Laan van Vredestein en de Oude Haagweg was voorheen de remise van Connexxion. Sinds dat bedrijf in 2017 vertrok, staat het leeg. Althans, op gebruikers van de antikraakorganisatie Adhoc na.

Lange tijd was onduidelijk wat er mee zou gaan gebeuren. Tot er een al eerder aangevraagde omgevingsvergunning werd verleend voor de bouw van twee supermarkten. Terwijl op een paar honderd meter afstand er al drie zitten aan de Hildo Kroplaan.

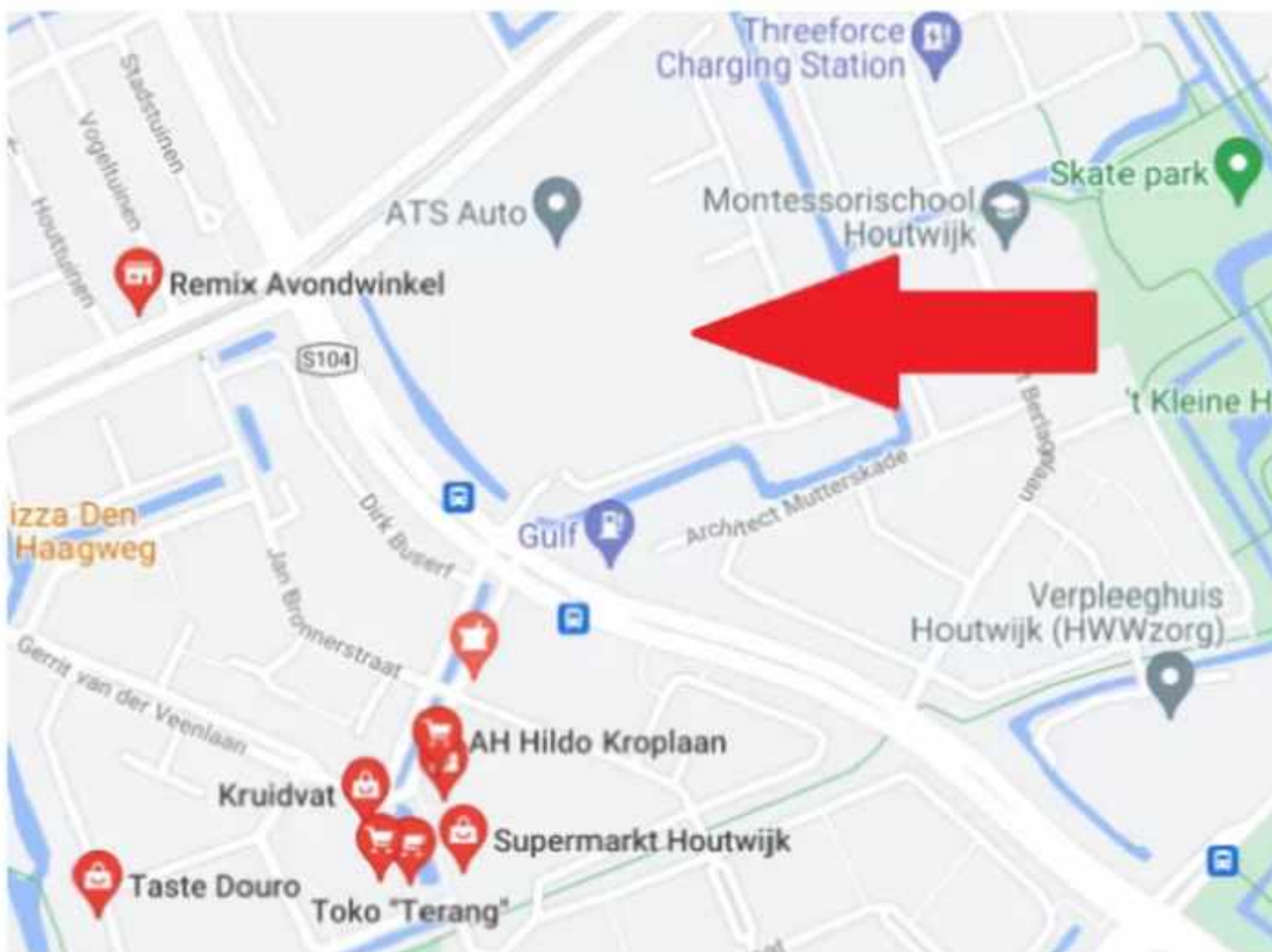


Dan krijg je overlast door vrachtwagens die af en aan rijden

- Ottens

Ga je de andere kant op, ben je op nog geen tien minuten fietsafstand zo bij het winkelcentrum aan het De Savornin Lohmanplein. Ook daar zijn twee grote supermarkten. De omwoners vrezen overlast. „Je split de woonwijk in tweeën”, zegt Bert-Jan Ottens. „Dan krijg je overlast door vrachtwagens die af en aan rijden. Die moeten laden en lossen. En van mensen van verder weg die boodschappen komen doen.”

Tekst gaat verder onder de foto.



Ottens maakt deel uit van 'het Connexxiongroepje', omwonenden die samen in verzet gaan tegen de plannen. Hun visie: bouw woningen. Daar is de nood tegenwoordig het hoogst. Voor ouderen die graag kleiner willen wonen in hun eigen wijk, zodat hun huizen vrijkomen voor gezinnen. En dat in combinatie met woningen met werkruimte voor de vrije sector. Met wellicht een ondergrondse parkeergarage met daarboven groen. En liever niet al te hoog. „Dan heb je evenwicht. Past het bij de huisblokken eromheen. En is het nog rendabel ook”, zegt mede-bewoner Aad Allaart. „Waarom twee supermarkten, als er zoveel woningnood is?”

‘Razend’

Het Connexxiongroepje voelt zich niet gehoord door de gemeente Den Haag. Genegeerd zelfs. Allaart: „We zijn eigenlijk vooral nijdig dat we niet serieus worden genomen. We worden niet betrokken bij de besluitvorming. Het lijkt er sterk op dat de verantwoordelijke wethouders elkaar in de haren zitten om een juiste en leefbare bestemming aan de wijk te geven. Mochten die supermarkten er toch komen, stel ik alles in mijn vermogen om dat tegen te houden. We zijn nu in verzet, maar eigenlijk razend.”

„We hebben een beroepschrift ingediend tegen de vergunning”, laat Conny Pronk weten. „Dat loopt nu. Weet je wat het is, een deel van de wijk verloedert. Het is ook de veiligheid die meespeelt. Er spelen vaak kinderen buiten. Als er hier vrachtwagens af en aan rijden om de supermarkten te bevoorraden, wordt dat onveiliger.”

Waar de buurt het meeste bang voor is? „Dat er iets wordt neergezet waar wij geen vat op hebben. En dat de leefbaarheid sterk vermindert”, aldus Ottens.



Alle opties liggen dus nog open

- Gemeentewoordvoester

De gemeente laat desgevraagd weten dat de bouw van een supermarkt op het terrein nog 'geen voldongen feit is'. „De gemeente is in gesprek met de grondeigenaar om te kunnen starten met een traject om te komen tot kaders voor de planontwikkeling”, aldus een woordvoester. Het is volgens haar nog te vroeg om iets te zeggen over die ontwikkeling. „De grondeigenaar is niet dezelfde partij als de vergunninghouder van de twee supermarkten. Alle opties liggen dus nog open.”

De wensen van de bewoners zijn bekend bij de gemeente. „Zodra er meer helderheid is over de wensen van de grondeigenaar, worden bewoners hierover geïnformeerd en betrokken.”

De Connexxion-locatie is overigens onderdeel van het Urgentieprogramma Betaalbare Woningbouw. „En daarmee dus ook voor de gemeente een beoogde locatie voor woningbouw. Of dit daadwerkelijk gebeurt zal moeten blijken uit gesprekken met de grondeigenaar. De gemeente heeft hier een toetsende rol in.”

**Aan**

Wethouder Balster
Wethouder Bruines

Datum

4 oktober 2021

Onderwerp

Connexxion locatie

BIJLAGE 3 – Memo Connexxion locatie**Afzender**

5.1.2,e

Via

DT DSO

Afdeling

Portefeuille Projecten

Doorkiesnummer

5.1.2,e

Auteur

5.1.2,e

BIJLAGE 3 – MEMO CONNEXXION LOCATIE

HISTORISCH VERLOOP

Vanuit de diverse beleidsafdelingen is de afgelopen tijd samengewerkt om voor de Connexxion locatie zowel een deel woonprogramma conform de Programmabrief Betaalbare Woningbouw als een deel bedrijfsruimte conform het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfshuivering te op te nemen in de herontwikkeling. In Bijlage 3 wordt het historisch verloop van het project kort toegelicht.

4.1 HIT aanvraag 2017

Schouten Bouw heeft in 2017, als eigenaar van de grond en voorganger van de huidige eigenaar BPD, een HIT-aanvraag ingediend voor 116 woningen en circa 800 m² bedrijfsruimte.

4.2 Advies Programmeertafel DSO 2019

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 'Bedrijfshuiveringstrategie Den Haag' en de nota 'Actieprogramma kleinschalige bedrijfshuivering', 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.

4.3 Brief BPD, Blauwhoed en 5.1.2,e d.d. 16 maart jl.

BPD heeft samen met Blauwhoed en 5.1.2,e Architectencombinatie op 16 maart jl. een brief gestuurd naar de gemeente Den Haag, de brief is als Bijlage 4 bij deze memo gevoegd. 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.

4.4 Behandeling DT en Programmeertafel DSO 2021

Het DT DSO heeft besloten om in overleg te treden met BPD over een aanpassing in de programmering voor de locatie. Het DT Plus heeft vervolgens aan de Programmeertafel DSO opnieuw advies gevraagd over het te hanteren programma voor de Connexxion locatie. Het advies van de Programmeertafel DSO is als Bijlage 5 bij deze memo gevoegd en luidt in het kort als volgt:

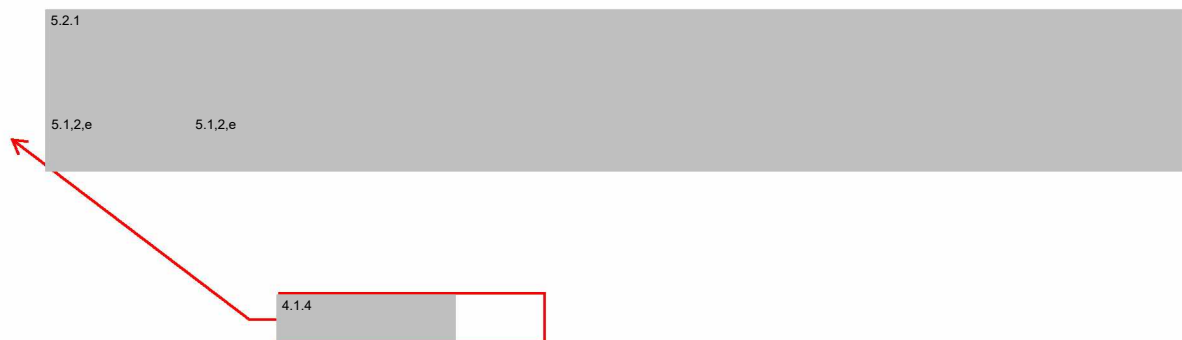
Bijgewerkt beoogd programma:

<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>

Het DT DSO heeft besloten in te stemmen met het advies van de Programmeertafel DSO en op korte termijn vervolgoverleg met BPD te laten plaatsvinden om overeenstemming te bereiken over het programma.

4.5 Overleg BPD d.d. 5 juli jl.

Op 5 juli jl. heeft overleg plaatsgevonden met BPD waarin het gewijzigde advies van de Programmeertafel DSO is gedeeld en bovenstaande nader is toegelicht. BPD blijft van mening dat de inpassing van 2.000 – 3.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte conform de wens van de gemeente voor haar zowel financieel als stedenbouwkundig niet gewenst is. Het opstarten van een PUK-traject wordt met deze uitgangspunten dus niet ondersteund door BPD. Zij heeft naar aanleiding van het overleg per mail gereageerd op het voorgestelde programma. De mail is volledigheidshalve als Bijlage 6 bij deze memo gevoegd.



Van: 5.1,2,e <5.1,2,e |@bpd.nl>
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 16:27
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Opvolgingsvlag: FollowUp
Vlagstatus: Voltooid

4.1.4

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 typing).

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
2500 DP 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.

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:47
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: terugkoppeling college SV Connexxion

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 17 januari 2022 13:17
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>
Onderwerp: RE: terugkoppeling college SV Connexxion

Goedemiddag collega's,

Dit heb ik, in afstemming met de BA van Saskia, aangepast. De beantwoording is akkoord. Hier hoeven jullie dus niets aan te doen.

Martijn wil wel graag een brief met daarin meer uitleg over de plannen voor de Connexxion locatie. 5.1.2,e is hier mee bezig.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: maandag 17 januari 2022 12:53
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>
Onderwerp: terugkoppeling college SV Connexxion

Hoi 5.1.2,e

In de terugkoppeling uit het college staat voor de beantwoording van de SV Connexxion het volgende opgenomen:

Concept-antwoord op de vragen luidend: Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid DSO/10223228

Er wordt wat duidelijker in het stuk opgenomen hoe het proces tot nu toe gegaan is, ook rondom de supermarkten. Er is onduidelijkheid over de aanvragen omgevingsvergunningen door de supermarkten die niet de eigenaren van de grond zijn. Balster zal opnemen hoe het proces precies gelopen is en welke afspraken wel/niet gemaakt zijn en hoe het precies zit met de supermarkten die er waarschijnlijk niet komen. En hij zal bezien of het nuttig is de raad met een aparte commissiebrief te informeren over het aanstaande PUK-traject.

Betekent dit dat er aanvullend iets van 5.1.2,e en/of mij wordt verwacht? Of zijn deze vragen via de eerder gestuurde mails al beantwoord?

We horen het graag.

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:48
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: SV Connexxion en het vervolg

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 13:31
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: RE: SV Connexxion en het vervolg

Hi 5.1.2,e dank voor deze duiding.

Dan graag vast de brief voorbereiden en het IRIS traject vast starten zodat de brief zsm de deur uit kan als we het daarover eens zijn.

Wellicht goed om de brief vast volgende week te agenderen voor de staf nieuwe stad. @ 5.1.2,e wil jij daarvoor zorgen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 11 januari 2022 13:22
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: SV Connexxion en het vervolg

Hoi 5.1.2,e

De brieven aan BPD voor het PUK-traject zijn nog niet verstuurd. Dit komt omdat er vanuit juridisch oogpunt nog een aantal opmerkingen waren. Beide brieven worden nu samengevoegd tot één brief, welke brief hopelijk eind deze week alsnog naar BPD wordt verzonden.

BPD zal dan eerst die brief moeten ondertekenen en aan de voorwaarden in die brief hebben voldaan alvorens het PUK-traject kan starten. Mijn advies blijft om pas een brief naar de raad te sturen zodra de brief is ondertekend door BPD en zij aan de aanvullende voorwaarden heeft voldaan. Die aanvullende voorwaarden zijn mondeling aan BPD toegelicht, maar zij heeft nog niet kennis genomen van de inhoud van de brief. Zij heeft dus ook nog geen akkoord gegeven op die aanvullende voorwaarden.

Ik kan natuurlijk wel alvast een concept brief voor de raad gaan opstellen zodat wij die in IRIS kunnen zetten zodra BPD aan de voorwaarden heeft voldaan. Voor alle duidelijkheid, het is m.i. dus niet mogelijk en niet verstandig om begin volgende week een brief richting de raad te sturen.

Ik ben uiteraard bereikbaar voor verdere toelichting en overleg.

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: dinsdag 11 januari 2022 13:07

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: SV Connexxion en het vervolg

Goedemiddag collega's,

Martijn wil toch graag op korte termijn een brief naar de raad sturen met daarin dat we op deze locatie vol inzetten op woningbouw.

Deze brief kan toch deze week geschreven worden vast door IRIS heen en dan begin volgende week direct uit zodra BPD de PUK-brief heeft ondertekend en aan de aanvullende voorwaarden heeft voldaan?

Brief kan dan tegelijkertijd uit met de beantwoording van de schriftelijke vragen. Nav behandeling in het college moet er nog een aanpassing in de beantwoording plaatsvinden. Ik hou jullie op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

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

Verzonden: maandag 3 januari 2022 13:32

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: SV Connexxion en het vervolg

Hoi 5.1.2,e

Allereerst de allerbeste wensen natuurlijk voor 2022!

Dank voor deze terugkoppeling en fijn dat de behandeling op 11 januari plaats kan vinden. De projectopdracht voor de start van het PUK-traject is op 15 december goedgekeurd door het DT DSO. Wij zijn nu in afwachting van een ondertekende PUK brief door BPD, en haar akkoord op aanvullende voorwaarden die zijn gesteld. Deze stukken worden deze week, of uiterlijk begin volgende week naar BPD verzonden.

Het lijkt mij verstandig om de commissie en de raad pas verder te informeren zodra BPD de PUK-brief heeft ondertekend en aan de aanvullende voorwaarden heeft voldaan. Zodra ik BPD heb gesproken zal ik jou van een update voorzien en jou laten weten wanneer er een brief naar de commissie en raad kan gaan. Akkoord wat jou betreft?

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: donderdag 30 december 2021 08:34

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: SV Connexxion en het vervolg

Goedemorgen collega's,

Fijne feestdagen gehad hoop ik?

De schriftelijke vragen met betrekking tot de Connexxion locatie zijn akkoord en liggen in het college van 11 januari. Prima dus.

Martijn heeft nog wel een verzoek. Het gaat om het volgende:

Graag een apart commissiebrief opstellen waarin we aankondigen wat de stavaza is met betrekking tot deze locatie, dat we hier woningen gaan realiseren en de raad meenemen in de planning van het PUK-traject.

Vast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:50
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Connexxion-locatie

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 15 juli 2020 13:44
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxion-locatie

Ha 5.1.2,e

Weet jij of er afspraken zijn gemaakt omtrent de Connexxion-locatie? De locatie is namelijk opgevoerd in de Programmabrief betaalbare woningbouw en is expliciet benoemd in een artikel van omroep West.

Het voornemen was om de Connexxion-locatie in de laatste staf in te brengen. BPD heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben om tot een goed voorstel te komen. Dit zal dus na het reces gebeuren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70



5.1.2,e

✉ redouan.allaoui@denhaag.nl



Den Haag

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:48
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: FW: Connexxion in het college morgen

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 10 januari 2022 17:26
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Connexxion in het college morgen

Hierbij voor de annotatie!

Verzonden vanaf mijn Galaxy

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

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Datum: 10-01-22 17:08 (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>, 5.1.2.e <5.1.2.e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Hoi 5.1.2.e

Zie hieronder de beantwoording van de vragen. Mocht jij hierover vragen hebben dan hoor ik het graag.

- 5.1.2.e en 5.1.2.e zullen vragen naar de weigeringsgronden mbt de nieuwe supermarkten: in november 2017 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de bestaande remise te slopen en hiervoor twee supermarkten terug te plaatsen. In eerste instantie is de aanvraag buiten behandeling gesteld, omdat er onvoldoende gegevens waren ingediend om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Na lang uitstel heeft de vergunningaanvrager beroep ingediend bij de rechtbank tegen het niet tijdig besluiten op de vergunningaanvraag door de gemeente Den Haag. Op 30 juni heeft de rechtbank de vergunningaanvrager in het gelijk gesteld en de gemeente Den Haag gesommeerd binnen twee weken een besluit te nemen. Dit besluit is door de gemeente Den Haag genomen op 15 juli 2021 waarmee de aanvraag alsnog in behandeling is genomen. Verder is de aanvraag getoetst aan de daarvoor geldende toetsingscriteria. In artikel 2.10 Wabo zijn de weigeringsgronden gegeven die gelden voor deze aanvraag. Hieruit bleek dat er geen reden aanwezig is om de gevraagde vergunning te weigeren. Gelet op het limitatieve en imperatieve stelsel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, heeft het college de vergunning moeten verlenen en komt het college geen beleidsvrijheid toe om anders te kunnen beslissen op de aanvraag. 5.2.1
- Saskia zal vragen of er een juridisch risico is dat de vergunningshouder toch nog juridische stappen kan ondernemen om een supermarkt te realiseren: de vergunninghouder is geen eigenaar van de grond, om de supermarkten te kunnen realiseren heeft zij de beschikking over de grond nodig. Indien BPD de locatie

verkoopt aan de vergunninghouder worden waarschijnlijk twee supermarkten 5.2.1

5.2.1

5.1.2,e

5.1.2,e

5.2.1 Vanuit mijn laatste contact met BPD is mijn indruk dat BPD zo snel mogelijk een PUK-traject gericht op woningbouw wil 5.2.1

5.2.1

4.1.4

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 10 januari 2022 13:06

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

Onderwerp: RE: Connexxion in het college morgen

Iets meer duiding op de vraag van wethouder van Asten:

5.2.1

5.2.1

Groet 5.1.2,e

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

Verzonden: maandag 10 januari 2022 12:54

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

Onderwerp: Connexxion in het college morgen

Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1.2,e

Vraagje. Morgen ligt de afdoening van de SV mbt de Connexxion locatie in het college.

Uit het BA overleg komen de volgende vragen van de wethouders:

- Robert en Hilbert zullen vragen naar de weigeringsgronden mbt de nieuwe supermarkten
- Saskia zal vragen of er een juridisch risico is dat de vergunningshouder toch nog juridische stappen kan ondernemen om een supermarkt te realiseren.

Kunnen jullie hier iets over zeggen zodat Martijn deze vragen direct kan afdoen in het college?

Vast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:45
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Concept brief Commissie Ruimte inzake Connexion

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Verzonden: woensdag 9 februari 2022 12:30
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: Concept brief 5.1.2,e Ruimte inzake Connexion

Hoi 5.1.2,e

Even een update van mijn zijde. De brief voor de Commissie Ruimte heb ik nog niet in roulatie gebracht in IRIS. De reden is dat BPD overweegt om geen PUK-traject te doorlopen, maar gewoon een plan (in overleg met omwonenden) uit te werken en in te dienen.

Mocht zij wel tot een PUK-traject overgaan dan verwacht ik dat zij de PUK-brief pas over een aantal weken tekent. Dit i.v.m. het feit dat er op dit moment een kort geding tegen BPD loopt welke is aangespannen door de houder van de supermarkt omgevingsvergunning. De zitting vindt deze week plaats en een uitspraak waarschijnlijk de komende weken.

Ik houd je op de hoogte van de voortgang en je kunt mij uiteraard bellen voor verdere toelichting. Is de beantwoording van de vragen van 5.1.2,e al in de Commissie Ruimte behandeld trouwens?

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 @den Haag.nl

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 17:46
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: Concept brief 5.1.2,e Ruimte inzake Connexion

Hoi 5.1.2,e

Dank, ik zal de brief in IRIS zetten met een voorbehoud.

Aan BPD is deze ([PUK-brief](#)) PUK-brief verzonden. Hierin zijn op pagina 5 onder 'ad3' de programmatische uitgangspunten opgeschreven. Waaronder een passage over kleinschalige bedrijfsmatige voorzieningen. Dit zijn de uitgangspunten voor het programma. Maatschappelijke functies zijn daarin dus niet benoemd, alhoewel een zorgcluster volgens mij wel als maatschappelijk gezien kan worden.

Gezien de lange weg die vooraf ging aan het komen tot een PUK-traject adviseer ik je om in dit stadium geen nieuwe programmatische wensen in te brengen. Ik kan mij ook voorstellen dat de afdeling Economie juist in het PUK-traject wil onderzoeken hoe de kleinschalige bedrijfsmatige voorzieningen ingepast kunnen worden. Dit in plaats van specifiek maatschappelijke functies. Hoe dit zich uit gaat werken in het PUK-traject weet ik nog niet.

Ik ben bereikbaar voor verdere toelichting.

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: dinsdag 25 januari 2022 14:25

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

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

Onderwerp: RE: Concept brief Commissie Ruimte inzake Connexion

Akkoord met de brief.

Nog wel een vraag van Martijn die hier afgelopen zondag nog was:

“is de bedoeling om in de plint ook maatschappelijke functies te realiseren? biedt de planvorming hier ruimte voor? ”

Ik hoor het graag.

Groet 5.1.2,e

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

Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 13:10

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

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

Onderwerp: Concept brief Commissie Ruimte inzake Connexion

Hoi 5.1.2,e

Zie via deze link ([Concept brief Commissie Ruimte](#)) de concept brief voor de Commissie Ruimte inzake de Connexion locatie. Deze brief heeft nog niet IRIS doorlopen en is met een aantal collega's afgestemd.

Deze brief aan de Commissie kan pas in IRIS worden gezet en pas worden gedeeld met de Commissie zodra BPD de PUK-brief heeft ondertekend en aan de aanvullende voorwaarden uit de PUK-brief heeft voldaan. Ik verneem graag jouw mogelijke opmerkingen op de brief zodat ik deze kan verwerken.

BPD heeft de PUK-brief ontvangen, zodra zij aan de voorwaarden heeft voldaan zal ik jou berichten.

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

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:49
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 15 december 2021 19:13
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: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Ok dank voor de update en succes.

Fijne avond.

Groet 5.1.2,e

Verzonden vanaf mijn Galaxy

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

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Datum: 15-12-21 19:06 (GMT+01:00)
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: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Jazeker. Het stuk is aangeleverd voor parafering in IRIS. Op dit moment is de parafering onderbroken, omdat de brief moet worden aangepast. Helaas ben ik al sinds gisteren bezig om de brief aan te passen, maar tot op heden zonder succes. Dat komt omdat ik geen stukken kan downloaden en uploaden in IRIS.

5.1.2,e dan ook dat het morgen nog gaat lukken.

groet 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Verzonden: woensdag 15 december 2021 15:03
Aan: 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>
Onderwerp: FW: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Zit dit al in IRIS?

Deadline staat op 17 december maar ik heb nog niets gezien. Verder uitstel is ook niet mogelijk.

Het moet in ieder geval in het college van 12 januari liggen. Twee welken kerstreces dus uiterlijk woensdag 22 december aanleveren.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 30 november 2021 10:27

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: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Goedemorgen collega's,

Bij deze. Paar kleine puntjes.

Wellicht kan er in het eerste antwoord in duidelijke bewoordingen worden uitgelegd dat iedereen een vergunning kan aanvragen maar dat dat dus niet betekent dat dat er dan ook komt.

Zou het gewoon in IRIS zetten zonder overleg met een BA van Bruines. Dat is de normale procedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

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

Verzonden: dinsdag 30 november 2021 09:41

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: Beantwoording vragen raadslid 5.1.2,e inzake Connexxion locatie

Hoi 5.1.2,e

Zie bijgevoegd onze opzet voor beantwoording van de vragen van raadslid 5.1.2,e inzake de Connexxion locatie.

Ter informatie, de projectopdracht voor start PUK-traject wordt dinsdag 7 december in het DT DSO behandeld. Daarna ontvangt BPD van ons twee brieven, namelijk een standaard PUK-brief, en een brief met daarin een aantal voorwaarden voor een start van het PUK-traject. 5.2.1

5.2.1

4.1.4

Kun jij de vragen inhoudelijk beoordelen en mij laten weten of jij nog aanvullingen wenst? En welke bestuursadviseur van Bruines kan ik dezelfde vraag stellen? Na jullie input worden deze vragen door 5.1.2,e in IRIS gezet.

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

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 12:45
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: 2 minuten debat Connexxion locatie commissie ruimte 6 april

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 24 maart 2022 08:05
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: 2 minuten debat Connexxion locatie commissie ruimte 6 april

4.1.4

Goedemorgen 5.1.2,e

5.2.1

Vraagje. Op 6 april staat er een 2 minutendebat over de Connexxion locatie op de commissie ruimte. Volgens mij was het punt dat het CDA wil dat hier geen supermarkten komen toch?

Mijn vraag is of dit nog door moet gaan nu het duidelijk is dat zowel de gemeente als de eigenaar van de grond hier geen supermarkt willen maar woningen willen bouwen.

Zie ook:

[Geen supermarkten maar woningen op voormalig Connexxion-terrein | Den Haag | AD.nl](#)

Het mag natuurlijk doorgaan hoor aar volgens mij is iedereen het wel eens met elkaar 😊

Hoor het graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Bestuursadviseur Wonen Wijken en Welzijn

M: 5.1.2,e

4.1.4

5.1,2,e
4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

4.1.4 5.1,2,e

4.1.4 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e < 5.1,2,e 4.1.4

Verzonden: woensdag 8 april 2020 15:01

Aan: 5.1,2,e < 5.1,2,e 4.1.4

CC: 5.1,2,e < 5.1,2,e 4.1.4 5.1,2,e < 5.1,2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: Re: 4.1.4 4.1.4 5.1,2,e 4.1.4
5.1,2,e)

5.1,2,e

Ik heb geprobeerd om in chronologische volgorde antwoord te geven op de opmerkingen/vragen die jij hebt gesteld:

4.1.4 5.1,2,e

om een economische functie. Hij staat wel in de memo beschreven.

- 4.1.4

4.1.4 4.1.4

- 4.1.4 5.1,2,e de Connexion-
locatie, 4.1.4 zijn plannen die nog in de studiefase zitten. 4.1.4

4.1.4

4.1.4

De plannen die op dit moment onder druk staan:

- 4.1.4

4.1.4 4.1.4

- Connexion locatie

4.1.4

4.1.4

Ik hoor graag van je.

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 16:35
Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: update: tweeminutendebatten op 23 feb ochtend en avond

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

5.1.2,e en 5.1.2,e alweer een update:

Het tweeminutendebat Connexxion-remise mag wat de initiatiefnemer (5.1.2,e) ook na de verkiezingen. Gelet op de volle agenda's de 23e plannen wij het daarom nog niet in.

Martijn is dus een weekje commissie Ruimte vrij 😊

Groet,
Sushil

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 15:27
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: tweeminutendebatten op 23 feb ochtend en avond

Collega's,

N.a.v. de procedurevergadering van vanochtend de volgende mededelingen:

- 4.1.4
5.1.2,e
5.1.2,e
- Het tweeminutendebat inzake Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid (CDA), RIS310189 wordt ingepland op 23 februari 9:00 uur. @ 5.1.2,e @ 5.1.2,e klopt het dat wij daarvoor alleen Balster uitnodigen?
- 4.1.4
5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e en 5.1.2,e
Secretariaat commissie Ruimte
(5.1.2,e | (5.1.2,e
E-mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Gemeente Den Haag
Griffie
Postbus 19157
2500 CD Den Haag
www.denhaag.nl/gemeenteraad

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 10 september 2020 18:25
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Commissie Ruimte 10/9

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

5.1.2,e

Ha 5.1.2,e

n.a.v. jouw onderstaande vraag onderstaand de lijst uit de brief. Om de keuze/motivatatie van de locaties van logische voorbeelden en korte toelichting te voorzien, zou ik de volgende locaties eruit lichten:

Connexxion locatie Loosduinen

Kansrijke in Loosduinen. Vanuit de Commissie Loosduinen is de locatie ook wel een ingebracht (Visie Loosduinse Vaart). De locatie werd in het verleden als stalling van bussen niet efficiënt gebruikt. Locatie is in bezit van een BPD en daarmee onder controle voor ontwikkeling. De gemeente ziet een kans om hier i.s.m. BPD een interessant woongebied van te maken, met tevens nog wat werkgelegenheid. Mogelijkheid van een gemixt woningbouwprogramma waarbij ambities van sociaal en middeldure huur te realiseren zijn.

4.1.4

4.1.4 5.1.2,e

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4 5.1.2,e

Urgentieprogramma sociale en betaalbare woningbouw (woningaantal indicatief)		
Houtwijklaan (busremise Connexxion)		Staedion
4.1.4		
5.1.2,e		
4.1.4		
5.1.2,e	4.1.4	4.1.4
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		4.1.4
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
4.1.4		
>> verder toe te voegen projecten		
Totaal urgentieprogramma		

Tabel 2 Aanzet voor eerste tranche Urgentieprogramma sociale en betaalbare woni

Tot zo ver,

Met vriendelijke groet,

Ir. 5.1.2,e 5.1.2,e (5.1.2,e)

Programmamanager woningbouw
Aanjager van de woningbouwproductie

Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Projectmanagement

T: 5.1.2,e

M: 5.1.2,e

E: 5.1.2,e @denhaag.nl

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

Verzonden: woensdag 9 september 2020 20:41

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

Onderwerp: 5.1,2,e Ruimte 10/9

Ha 5.1,2,e

Jij bent er morgenavond bij in de commissie Ruimte toch? Martijn heeft behoefte aan een rijtje locaties in de drie niet-prioritaire gebieden waar wij mogelijkheden zien, zoals het connexxion-terrein. Voor als hij om voorbeelden wordt gevraagd. Kun jij er daar een stuk of wat van mailen?

Dank alvast,

5.1,2,e

Vriendelijke groet,

5.1,2,e

bestuursadviseur wethouder Balster
wonen, wijken, welzijn

5.1,2,e / 5.1,2,e

kamer D10.09 Spui

werkdagen: ma di wo do vr

Gemeente Den Haag

Postbus 12640

2500 DN Den Haag

www.denhaag.nl

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 16 december 2020 11:53
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: FW: Adviezen op de moties van Wonen

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Voltooid

4.1.4

Dag 5.1.2,e

Hieronder de adviezen.

Groet

5.1.2,e

=====

4.1.4

Motie grondgebonden koopwoningen (CDA) - Omarmen.

Betreft een onderzoeksvraag.

Wanneer je in **DHZW** of bijvoorbeeld Loosduinen (Connexxion) grotere gebieden tot ontwikkeling brengt, zal een kleinere invulling met grondgebonden woningen best voorstelbaar zijn.

Wel aangeven (verwachtingenmanagement) dat het gelet op de verstedelijkingsopgave van de stad geen grote programma's zullen zijn.

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4

4.1.4