



Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2017/999
RIS298574

PROJECTDOCUMENT LOCATIE ASSUMBURGWEG BRANDWEERKAZERNE (SBK-NUMMER ES149)

Het College van Burgemeester en Wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- de gemeente eigenaar is van het stuk grond met daarop de bebouwing van de voormalige brandweerkazerne (hierna: de Kazerne);
- Vestia erfpachter is van de naast de Kazerne gelegen grond met opstallen;
- bovengenoemde locaties onderdeel uitmaken van de voorgenomen ontwikkeling Assumburgweg, wat bestaat uit circa 542 woningen en circa 4946 m² overig programma (hierna te noemen: locatie Assumburgweg);
- de locatie Assumburgweg als deelgebied 2 onderdeel is geweest van projectdocument Moerwijk-Oost (2007, RIS147723) en de gemeente en Vestia enkele jaren in gesprek zijn geweest over de herontwikkeling van de locatie van de Kazerne en aanpalend woningbezit;
- voor de locatie Assumburgweg in het Masterplan Knoop Moerwijk (2009, RIS168337) reeds centrumstedelijk verdichting is voorzien;
- Vestia en de gemeente als gevolg van de crisis op de woningmarkt in 2010 besloten de plan ontwikkeling voor 7 jaar op te schorten;
- de gemeente als gevolg daarvan heeft gekozen voor tijdelijke doorexplotatie van de Kazerne voor 7 jaar;
- gemeente op 16 december 2016 haar ambities middels de Agenda Ruimte voor de Stad heeft vastgesteld (RIS 295016);
- initiatiefnemer (Stebru) de gemeente en Vestia in 2016 benaderd heeft met een planinitiatief voor de locatie;
- partijen de intentie hebben om - op basis van de op dit moment haalbare businesscase - voor de herontwikkeling van de locatie Assumburgweg afspraken te maken over de verdere uitwerking van de ontwikkeling en realisatie. Deze afspraken op hoofdlijnen door Partijen zijn vastgelegd in de hoofdlijnenovereenkomst 'Assumburgweg';
- de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de gemeentelijke visie en de verdichtingsopgave in het kader van de Agenda Ruimte voor de stad, maar afwijkt van het vigerende bestemmingsplan;
- de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan de invulling van de motie voor betaalbare woningbouw en op basis van het programma wordt ingezet om circa 30% sociale huur woningen te realiseren;
- de voorgenomen ontwikkeling in architectuur en stedenbouw aansluit bij de ambitie voor Moerwijk Oost;
- Moerwijk-Oost is aangewezen als proeftuin Nieuwe Generatie Stadswijken en locatie Assumburgweg onderdeel daarvan uitmaakt;

besluit:

- I. in te stemmen met de inhoud van het projectdocument Locatie Assumburgweg Brandweerkazerne (SBK-nummer ES149) onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de Grondexploitatie Assumburgweg (brandweerlocatie) (ES149);

1. Inleiding

1.1 Aanleiding herontwikkeling

Voorliggend projectdocument geeft de kaders en uitgangspunten weer voor de beoogde ontwikkeling van de locatie Brandweerkazerne Assumburgweg. De aanleiding voor de ontwikkeling betreft de wens voor het vastleggen van de ambitie voor beoogde planontwikkeling van de locatie op basis van een initiatief van Stebru, waarmee invulling wordt gegeven aan de opgave vanuit de Agenda Ruimte voor de Stad voor verdichten, vergroenen en verduurzamen en de in 2007 al beoogde herontwikkeling van de Brandweerkazerne.

Moerwijk-Oost is een gebied binnen de naoorlogse wijk Den Haag Zuidwest waar de effecten van het stilvallen van de herstructurering, de nieuwe woningwet en de toegenomen druk op de goedkope woningvoorraad het meest voelbaar en zichtbaar zijn en waar de concentratie van bewoners met armoede- en achterstandsproblematiek steeds groter wordt. De drie vastgoedeigenaren, Vestia, de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (*hierna: WOM DHZW*) en de gemeente, hebben gezamenlijk een plan van aanpak Onderzoek gebiedsaanpak Moerwijk-Oost opgesteld. Het doel is tot afstemming in de programmering te komen in een gezamenlijk op te stellen ruimtelijk plan en ontwikkelstrategie voor heel Moerwijk-Oost. Ten behoeve van dat onderzoek heeft bureau Must in opdracht van de drie partijen de afgelopen maanden een verkenning gebiedsaanpak Moerwijk-Oost uitgevoerd. De eerste uitkomsten van deze verkenning zijn op 13 september 2017 met een scala van externe partijen gedeeld in het werkatelier Den Haag Zuidwest in het kader van de uitwerking Agenda Ruimte voor de Stad. De definitieve uitkomsten van deze verkenning en de daaropvolgende besluitvorming en communicatie worden voor eind 2017 verwacht. Van de resterende opgave in Moerwijk-Oost is de locatie Assumburgweg de eerste locatie waar de herontwikkeling nader wordt ingevuld.

De ontwikkellocatie ligt in Den Haag Zuidwest, Moerwijk-Oost en wordt globaal begrenst door de Rechterenstraat, de Assumburgweg en de Erasmusweg. In 2009 is de voormalige Brandweerkazerne (*hierna: Kazerne*) anticiperend aangekocht. Het plan was de locatie tot ontwikkeling te brengen in samenhang met de herstructurering van het aangrenzende Vestia-bezit. De gemeente heeft in die periode voor dit deel van Moerwijk een integrale gebiedsontwikkeling voorbereid. Vanwege de crisis op de woningmarkt is in 2010 besloten de herstructurering ter plaatse van de brandweerkazerne uit te stellen. De Kazerne wordt door de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag tijdelijk verhuurd als bedrijfsverzamelgebouw (circa 2000m² BVO). Medio 2019 loopt de overeenkomst voor de tijdelijke verhuur af¹. Nadat in 2012 de positie van Vestia veranderde en Vestia geen herstructureringsactiviteiten mocht ondernemen, zijn geen activiteiten ondernomen om de locatie Assumburgweg solitair te herontwikkelen.

In de afgelopen twee jaar hebben zich voor wat betreft de locatie nieuwe ontwikkelingen voorgedaan:

- Bij de afdoening van de moties 17 en 24 (RM2016.029 DSO/2015.1113, RIS291201) is de locatie Assumburgweg opgevoerd als locatie waar versneld nieuw programma sociale huurwoningen geprogrammeerd kan worden;
- Vestia heeft bij de gemeente aangegeven dat zij beschikt over investeringsmiddelen die zij, met toestemming van haar toezichthouders, graag wil inzetten in het kerngebied waar Vestia actief zal blijven;
- Een particuliere initiatiefnemer, Stebru, heeft zich gemeld met een integraal plan voor nieuwbouw van woningen, bedrijfsruimte en parkeren en er zijn tussen initiatiefnemer en Vestia gesprekken gevoerd voor het betrekken van het aangrenzende gebied van Vestia;

¹ De oorspronkelijke overeenkomst loopt tot 15 april 2018. In het kader van de beoogde ontwikkeling kan de tijdelijke huur van de locatie na voorjaar 2018 voor een beperkte termijn worden voortgezet, middels een allonge op de overeenkomst.

- Als gevolg daarvan is er eind 2016 een projectopdracht vastgesteld;
- Eind 2016 is de Agenda Ruimte voor de Stad vastgesteld (RIS 295016).

Deze ontwikkelingen hebben de aanleiding gevormd om met de drie partijen Vestia, Stebru en de gemeente de mogelijkheden voor planontwikkeling op de locatie nader te verkennen. Vestia is daarbij door haar toezichthouders beperkt in het aangaan van financiële risico's voor zover deze samenhangen met planontwikkeling. Door samenwerking en een integrale benadering ontstaat de mogelijkheid om bij het station Moerwijk een intensief stedelijk programma te realiseren.

Voor de locatie wordt een planinvulling voorzien die past binnen onder meer de verdichtingsambitie die in de Agenda Ruimte voor de Stad voor deze locatie wordt gezien en die ruimte biedt voor zowel een substantieel programma aan woningbouw als aan commerciële functies. Zo wordt een kader gegeven dat aansluit op de behoefte en dat op korte termijn tot ontwikkeling kan komen.

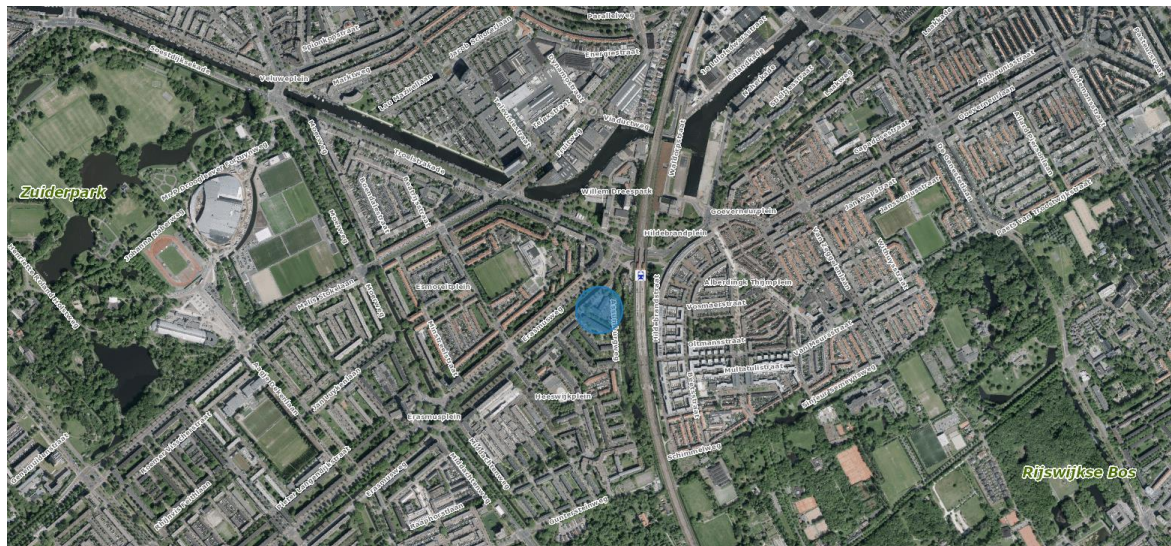
Om dit plan succesvol en voortvarend te ontwikkelen, is een slagvaardig besluitvormingsproces met een korte doorlooptijd gewenst. In dat kader is er voor gekozen om gelijk een projectdocument (met geheime grondexploitatie) op te stellen.

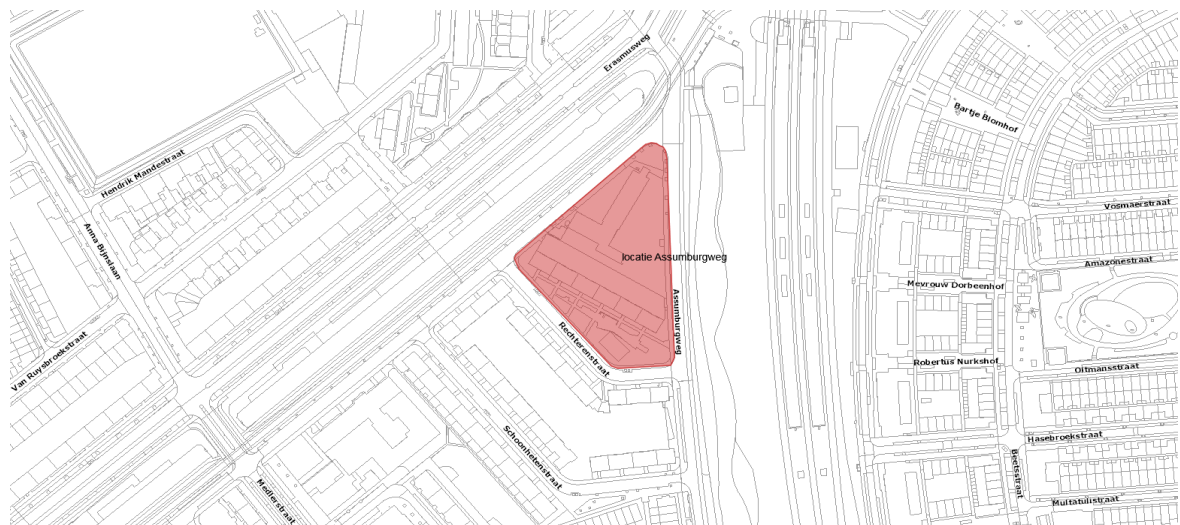
1.2 Ligging en kenmerken van de locatie

De locatie Brandweerkazerne Assumburgweg is gelegen in Moerwijk-Oost in Den Haag Zuidwest Stadsdeel Escamp, grenst direct aan NS Station Den Haag Moerwijk en wordt omsloten door de Rechterenstraat, de Assumburgweg en de (ventweg van de) Erasmusweg.

De locatie is circa 1,1 hectare groot (inclusief openbare ruimte circa 1,8 hectare).

De gehele locatie is in (bloom) eigendom van de gemeente Den Haag. Op het deel van de locatie aansluitend op station Moerwijk staat een voormalige brandweerkazerne, die sinds 2011 tijdelijk wordt verhuurd voor wijkgebonden bedrijvigheid. Op het andere deel van de locatie staat een woongebouw van Vestia (Rechterenstraat 2 tot 100, even nummering) met 48 sociale huurappartementen. Dit deel van de locatie is in erfpacht uitgegeven aan Vestia.



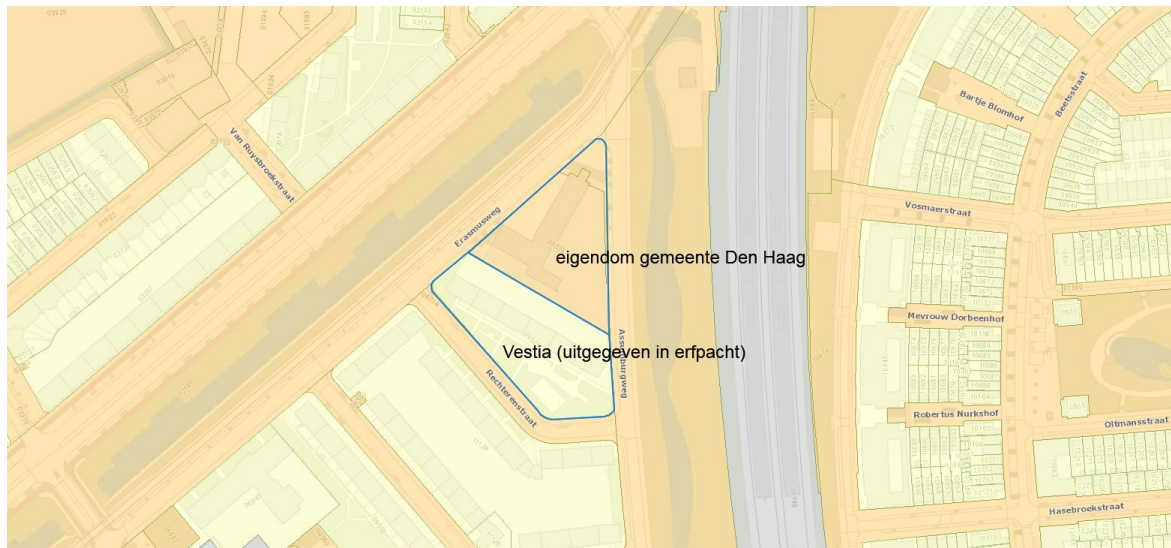


Afbeelding 1 en 2 ligging herontwikkelingslocatie Brandweerkazerne Assumburgweg in Moerwijk-Oost en omgeving.





Afbeelding 3 lucht- en locatiefoto's



Afbeelding 4 (economische) eigendomssituatie

1.3 Voorgeschiedenis

De herontwikkeling van Moerwijk-Oost kent een lange voorgeschiedenis. Zo is in het kader van de Structuurvisie Den Haag 2020 het Masterplan Knoop Moerwijk opgesteld (dec. 2009, RIS168337), waarin verdichting rond openbaar vervoersknopen centraal staat. De locatie Assumburgweg is daarin een verdichtingslocatie met een hoogstedelijk en gemengd milieu voor bewonersgroepen voor wie mobiliteit en nabijheid van het centrum belangrijk is. Ook duurzaamheid en verbetering van bestaande ecologische structuren zijn belangrijke thema's uit het Masterplan. De strategische aankoop van de voormalige brandweerlocatie heeft plaatsgevonden in het kader van deze beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 5: Masterplan Knoop Moerwijk 2009, deelgebied Assumburgweg

Met het uitbreken van de crisis op de woningmarkt in 2010 zijn de ontwikkelingen rond Knoop Moerwijk stilgevallen, waaronder de brandweerlocatie Assumburgweg. Naast de crisis op de woningmarkt hebben de hoge kosten voor infrastructurele plandelen van het Masterplan geleid tot het stilvallen van deze ontwikkeling. Ook andere ontwikkelingen in Moerwijk-Oost zijn stil komen te liggen. Om de herstructurering van Den Haag Zuidwest weer op gang te helpen is in 2014 de WOM DHZW opgericht.

1.4 Ambities Assumburgweg en omgeving

Het nu voorliggende planinitiatief zet het station Moerwijk op de kaart als een van de stadscentres van Den Haag én een showcase voor Moerwijk: hier begint het nieuwe Zuidwest! De stedenbouwkundige inpassing, functionele opzet en architectonische uitwerking passen binnen de ambities van de Agenda Ruimte voor de Stad (vergroenen, verdichten, verduurzamen) en de nota Eycline Skyline. Bij verdere uitwerking van het plan wordt een hoge dichtheid en functiemenging gecombineerd met een hoge gebruikswaarde en verblijfskwaliteit van de stationsomgeving.

Behalve kwaliteit en vulling van plinten zal vooral de inbedding in de stedelijke context en de aansluiting aan het maaiveld bepalend zijn voor de kwaliteit op ooghoogte (eyeline). De uitwerking van typologie van buitenruimte en bebouwing, vooral bij ontwikkelingen in de hoogte is bepalend voor de bijdrage aan de Haagse silhouet (skyline). Het betreft een ontwikkeling in hoogstedelijke dichtheid, voor een gemengde doelgroep, met een gemengd stedelijk programma, met hoge duurzaamheidsambitie wat betreft energietransitie, klimaatbestendigheid en het verbeteren van ecologische structuren en van de kwaliteit van verbindingen en van de buitenruimte. Ook kan hierbij gedacht worden aan kansen voor circulair bouwen.

Gezien de nabijheid van station Moerwijk is hier een ontwikkeling volgens het concept van Transport Oriented Development (TOD) denkbaar, met nieuwe en duurzame mobiliteitsconcepten en de nadruk op openbaar vervoer, voetgangers en fiets.

Het resultaat staat symbool voor de gewenste vernieuwing van de het gebied: inclusief, duurzaam, 'out of the box', optimistisch.

Bij de verder planuitwerking worden nadere afspraken gemaakt over het architectonische ambitieniveau en de wijze van kwaliteitsborging.

Deze gestelde ambitie geldt niet alleen voor de voorliggende ontwikkeling (zie 1.5 scope van het projectdocument), maar geldt ook voor het omringende gebied tussen de Assumburgweglocatie en het station. Indien er bij uitwerking van het plan, rekening houdend met de gestelde ambitie, sprake is van programmatische en/of financiële kaderwijzigingen zal hiervoor een projectdocumentherziening bestuurlijk worden voorgelegd.

Het voorliggende planinitiatief wordt daarmee ook gezien als een katalysator voor andere ontwikkelingen in Moerwijk-Oost en verder.

Aan de andere zijde van Knoop Moerwijk staan de ontwikkelingen ook niet stil. Daar start de ontwikkeling van de Petroleumhaven (zie projectdocumentherziening RIS 297715) met de start verkoop van de eerste lichting kavels in Kleinschalig Opdrachtgeverschap eind november 2017.

1.5 Scope van het projectdocument

De scope van de ontwikkeling binnen dit projectdocument beperkt zich daarbij tot de locatie Assumburgweg zoals aangegeven in afbeelding 2. De met dit projectdocument beoogde ontwikkeling wordt echter wel gezien als een opmaat en impuls voor de aanpak van het gebied direct rondom NS-station met kansen voor upgradering van het stationsplein en fietsenstalling, verbetering van de verkeersafwikkeling Knoop Moerwijk, de verbinding van de ecologische hoofdstructuur aan beide zijden van het spoor en een extra programmatische toevoeging nabij het station. Dit wordt gezien als een 2e fase en valt buiten de scope van dit projectdocument.

2. Maatschappelijke effecten

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan Programma 15, Stadsontwikkeling uit de programmabegroting. Doel van programma 15 is 'een duurzame groei en vitalisering van de stad'. Subdoel van programma 15 is 'bouwgrondexploitaties'. Aan beide doelen wordt met de ontwikkeling invulling gegeven.

Het project draagt bij aan meerdere beleidsdoelen uit het collegeprogramma, te weten:

- Creëren werkgelegenheid/versterken economische structuur (banen): In het plan zit ook commerciële ruimten voor onder meer buurtgebonden bedrijvigheid. Op dit moment is er slechts sprake van tijdelijke bedrijvigheid. Door het opnemen van commercieel programma wordt dit type programma permanent aan de buurt gekoppeld.
- Accommoderen groei aantal inwoners (woningen): Het project zorgt voor de realisatie van een groot aantal woningen en zorgt daarmee voor een toevoeging aan de woningvoorraad voor onder meer starters, het sociale segment en middeninkomens.
- Verminderen CO₂, non-fossiel (duurzame stad): onder meer door de keuze voor een gasloze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame stad (zie ook hoofdstuk 8.2 duurzaamheid).
- Aantrekkelijke stad (kwaliteit buitenruimte): de planontwikkeling zal met de nieuw te realiseren buitenruimte ook op microniveau een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte. De aanpak van de buitenruimte op deze locatie biedt de kans voor een vliegwieleffect op volgende ontwikkelingen in Moerwijk-Oost.

Het project sluit daarbij aan bij de ambitie uit de Agenda Ruimte voor de Stad voor intensiveren van woningbouw in de vorm van stedelijk wonen rondom OV-knooppunten en tevens bij de ambitie uit de Woonvisie voor meer differentiatie van de woningvoorraad.

Tenslotte is de locatie onderdeel van Moerwijk (Oost), dat is aangewezen als proeftuin voor de propositie Nieuwe Generatie Stads wijken (NGS). De propositie NGS is onderdeel van Den Haag: Stad in Transitie en neemt de wijken en haar bewoners als uitgangspunt. De propositie NGS draagt zowel fysiek als sociaaleconomisch bij aan een duurzame 'omkering' van deze wijken.

Er wordt in het plan voor de locatie Assumburgweg Brandweerkazerne nadrukkelijk gekeken naar invulling van de ambities van deze propositie:

- het project kan door zijn omvang als vliegwiel dienen voor de energietransitie van een deel van Moerwijk-Oost. Door waar mogelijk kansen te benutten voor een duurzame warmtevoorziening, waarop andere herstructureringsprojecten in Moerwijk-Oost later ook aan kunnen sluiten.
- Door de commerciële ruimte zodanig flexibel te dimensioneren dat bijvoorbeeld ook leerwerkvoorzieningen mogelijk zijn. Hiermee kunnen opleiding en kennisontwikkeling ter plaatse aangeboden worden, gerelateerd aan de uitvoering van de energietransitie, die voor bewoners van Moerwijk de kans op opleiding, op werk en op opwaartse maatschappelijke ontwikkeling mogelijk maken.

3. Projectkader / randvoorwaarden

3.1 Programmatische uitgangspunten & kaders

De programmatische uitgangspunten vinden hun basis in de belangrijkste actuele beleidskaders: Agenda Ruimte voor de Stad, Woonvisie 2017-2030, de (nog vast te stellen) nota Haagse Hoogbouw: Eyeline en Skyline, De Haagse Mobiliteitsagenda en de propositie Nieuwe Generatie Stadswijken. Hierna wordt vanuit de diverse relevante invalshoeken stedenbouw/ruimtelijk, wonen en economie/bedrijvigheid ingegaan op de programmatische uitgangspunten op basis van de genoemde beleidskaders.

Stedenbouw/ ruimtelijk en programmatisch

Agenda Ruimte voor de Stad

In de Agenda Ruimte voor de Stad zijn de volgende belangrijke thema's benoemd:

- Ruimte voor stedelijk wonen
Den Haag groeit met meer dan 5.000 inwoners per jaar door meer geboortes dan sterfgevallen en door buitenlandse migratie. Door compact bouwen en transformatie van leegstaand vastgoed moet er ruimte gevonden worden voor ca. 50.000 extra woningen tot 2040, onder andere rond knooppunten van OV. Het plan Assumburgweg draagt hieraan bij.
- Ruimte voor de buitenruimte
Met het plan wordt een aanzet gegeven voor de ambities voor het verbeteren van de buitenruimte. De buitenruimte grenzend aan het plan worden dusdanig ingericht dat dit aansluit bij de ambitie om het stationsplein te upgraden naar een plein met een uitnodigende uitstraling en een hoge verblijfskwaliteit. Noodzakelijke investeringen in ondergrondse infrastructuur zoals vervanging van verouderde riolering en gas door duurzame energie, bieden mogelijk kansen om hierbij werk met werk te maken en ook bestaande fiets- en loopverbindingen en bestaande ecologische structuren uiteindelijk te verbeteren (geen onderdeel van dit projectdocument, behalve de directe omgeving van het plan).
- Ruimte voor (nieuwe) economie
Er wordt in Den Haag geïnvesteerd in een gevarieerd aanbod aan ruimte voor werk. Van inspirerende kantoorkruimte op toplocaties, levendige bedrijfsverzamelgebouwen met ruimte voor experiment en goedkope werkruimte. In het plan Assumburgweg bestaat de kans om betaalbare werkruimte voor (kleine) ondernemers in kwetsbare wijken toe te voegen. Het verduurzamen van de stad (energie en klimaatadaptatie) vraagt ook om ruimte voor hierbij passende opleidingen op alle niveaus. Gezien de ligging bij een station en het feit dat Moerwijk een Nieuwe Generatie Stadswijk is maakt onderzoek naar een meer iconische invulling, zoals bijvoorbeeld een EnergieHUB met leer/werkplekken, gewenst.
- Ruimte voor duurzame mobiliteit
De Agenda Ruimte voor de Stad zet in op het stimuleren van vormen van vervoer die weinig ruimte vragen, duurzaam en gezond zijn: lopen, fietsen en OV. Het plan Assumburgweg draagt bij aan het draagvlak voor een (toekomstig) hoogwaardig station Moerwijk. Door de directe nabijheid van het station kan hier eventueel anders omgegaan worden met parkeren (TOD). Daarbovenop kan de samenhang tussen technologische en maatschappelijke vernieuwingen en grensverleggend ondernemerschap (in de kern te vatten als 'de nieuwe economie') wortel schieten op deze plek. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de snelle veranderingen die gaande is in de logistiek: er komen steeds meer snelle en directe leveringsmogelijkheden aan de consument. Ook de veranderende detailhandelsstructuur en het online winkelen leiden tot meer en andere distributiestromen. Dat vraagt om slimme oplossingen, ook om de overlast van de toenemende hoeveelheid bestelbusjes en CO₂ uitstoot terug te dringen. De kansen voor schonere en slimmere (fijnmazige) stedelijke distributie en innovaties (the last mile) kunnen strategisch samenkomen in dit gebied.
- Ruimte voor energietransitie en klimaatadaptatie.

Moerwijk-Oost is een van de oudste naoorlogse uitbreidingsgebieden van Den Haag. Met een van de oudste ondergrondse infrastructuurnetwerken, die op een gegeven moment toe zijn aan vervanging. Dit gegeven biedt de mogelijkheid tot kansen om werk met werk te maken. Met een integrale aanpak van de noodzakelijke energietransitie (van gas naar duurzame warmtebronnen), technische vernieuwing (riolering) en klimaatadaptatie (vergoenen, minimaliseren verharding, klimaatbestendig maken van de openbare ruimte) kan dit project een voorbeeldproject voor een integrale aanpak worden.

Nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline

De stad groeit. In de Agenda Ruimte voor de Stad heeft Den Haag gekozen om die groei binnenstedelijk op te vangen en de verdichting te concentreren bij OV-knooppunten en concentraties van voorzieningen. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor de groei van het aantal inwoners in de stad door compacter te bouwen en door hogere bebouwing mogelijk te maken. Om dit te bereiken biedt de nota Haagse hoogbouw: Eyeline en Skyline regels en intenties voor hoogbouwontwikkelingen. Voor de Assumburgweg locatie zal dit beleid leidend worden bij de kwalitatieve planontwikkeling.

Verkeer

Voor parkeren geldt de Nota Parkeernormen Den Haag (2016). In de Discussienota Haagse Mobiliteitsagenda (RIS297140, juni 2017) staan mogelijke keuzes over de mobiliteit en bereikbaarheid van Den Haag tot 2040. Belangrijk is het aanmoedigen van manieren van vervoer die zuinig met de ruimte omgaan en goed zijn voor de stad en zijn inwoners. Bijvoorbeeld lopen, fietsen en openbaar vervoer. De auto blijft een rol spelen. Het is wel de bedoeling dat de auto in de toekomst een minder grote rol heeft in de openbare ruimte. Eén van de thema's in de Haagse Mobiliteitsagenda heeft dan ook niet voor niets betrekking op parkeren en is als volgt verwoord: Vraag en aanbod parkeren beter in balans. Het doel daarbij is te werken aan maatwerkoplossingen voor de hoge parkeerdruk op straat in veel wijken en buurten. Deze locatie bij een OV-knooppunt (TOD) biedt daarvoor kansen met bijvoorbeeld dubbelgebruik van parkeerplaatsen in een gebouwde parkeervoorziening en de inzet van deelauto's. Hoe een en ander er uit zal gaan zien moet nader uitgewerkt worden door de initiatiefnemer.

Wonen

- In de Agenda Ruimte voor de Stad is het gebied waar deze locatie onderdeel van is aangewezen als intensiveringsgebied voor woningbouw rond een OV-knooppunt;
- In de Woonvisie 2017-2030 wordt hierover gezegd dat bij het verbeteren en vernieuwen van wijken de eigen karakteristieken en kwaliteiten (monumentaal, groen, etc.) van wijken worden benadrukt;
- In Den Haag Zuidwest (en Mariahoeve) wordt gewerkt aan de verbetering en vernieuwing van het groen stedelijk woonmilieu tot een groen en compact woonmilieu. Rondom (OV)voorzieningen (conform Agenda Ruimte voor de Stad) wordt meer hoogbouw toegevoegd en in andere delen worden naast appartementen ook compacte grondgebonden woningen toegevoegd;
- De wens is om bij de ontwikkeling van de locatie Assumburgweg de focus te leggen op de genoemde woonsfeer, zodat de locatie een bijdrage levert aan de verdichtingsopgave en de ontwikkeling van een meer centrum stedelijk milieu rondom station Moerwijk. Dit milieu kent gemengde functies (wonen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen, werkruimte), drukte en levendigheid op straat, goede OV-bereikbaarheid en een hoge bebouwingsdichtheid;
- Doelgroepen waar aan gedacht kan worden zijn: met name kleine huishoudens (jongeren, ouderen, ondernemers, starters) met lage en middeninkomens. Daarnaast eventueel ook stedelijke gezinnen;
- Wat betreft woningtypes wordt gedacht aan een gedifferentieerd appartementenprogramma (al dan niet grondgebonden) tussen de 50-80 m2 met uitschieters naar boven en naar beneden.

- Aandachtspunten zijn de kwaliteit van collectieve (buiten)ruimtes in het gebouw (verblijf, ontmoeten, spel, groen) en goede bergingen;
- Bijzondere woonconcepten waar aan gedacht kan worden zijn gemeenschappelijk wonen voor ouderen, woonwerkconcepten, concepten voor jongeren/starters gericht op het delen van voorzieningen;
 - Uitgangspunt is dat het nieuwbouwprogramma 30% sociale woningbouw bevat met een maximum van circa 144 woningen. Voor de overige woningen kan gedacht worden aan het (lage)middensegment huur (700-900 euro), aangevuld met goedkope koop en/of naar marktopname.
 - De woningen zijn gasloos en voldoen aan de gemeentelijke richtlijn aanpasbaar bouwen;
 - Moerwijk is, evenals Mariahoeve, een proeftuin waar gemeente en partijen starten met de propositie 'Nieuwe generatie stadswijken'. Dit is een investeringsagenda specifiek voor Moerwijk op het gebied van energietransitie, duurzaam wonen, werk, lokale economie en scholing. Aansluiting bij deze Nieuwe generatie stadswijken is uitgangspunt.

Bedrijvigheid en propositie Nieuwe generatie stadswijken

In de Agenda Ruimte voor de Stad wordt ruimte voor (nieuwe) economie en toerisme benoemd als één van de vijf ruimtelijke hoofdogaven. De stad moet aantrekkelijker worden voor kleine ondernemers en zzp'ers. Een ruimtelijke randvoorwaarde hiervoor is het aanbod van voldoende (goedkope) werkruimtes en bedrijfslocaties in verschillende categorieën, waaronder (goedkope) werkplaatsen, ruimte voor industrie en bedrijfsverzamelgebouwen. In het kader van het traject 'Stad in Transitie' wordt de propositie Nieuwe Generatie Stadswijken uitgewerkt. Dit betreft een integrale opgave waarin fysieke, sociale en economische initiatieven met elkaar in samenhang worden gebracht rond stadswijken met een transitiefunctie. Daarbij is Moerwijk aangewezen als een van pilotgebieden.

Voor een goed functionerende stad en een goed functionerende stedelijke economie, is het van cruciaal belang dat de stad beschikt over voldoende bedrijfsruimte waarmee tegemoet wordt gekomen aan de vraag en behoeften van ondernemers. Het kleinschalig ondernemerschap is een bepalende factor voor het tegengaan van geïsoleerde achterstandsgebieden. De Haagse ambitie om te groeien met 80.000 inwoners creëert een groeiende behoefte aan werklocaties. Het huidige aanbod van gemeentelijke panden en gronden zal hoe dan ook niet toereikend zijn om in de ruimtebehoefte te kunnen voldoen. Bovendien wordt ruimte schaarser en duurder. Met name de urgentie rond de verdichtingsopgave van woningbouw, zet de realisatie van (binnenstedelijke) kleinschalige bedrijfshuisvesting onder druk. Hierdoor neemt de bestaande voorraad af, terwijl de vraag toeneemt.

Uit onderzoek blijkt dat er met name behoefte is aan meer kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag. Onder kleinschalige bedrijfsruimte wordt werkruimte verstaan tot 500 m², bedoeld voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten. Met ambachtelijke bedrijfsactiviteiten worden activiteiten bedoeld die gericht zijn op de vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt onder meer aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, kleine industrie, reparatie. In Moerwijk bestaat de economie voor het leeuwendeel uit dit soort kleinschalige bedrijven, die verankerd zitten in de haarvaten van het gebied. Deze groep vormt een bepalende factor voor de vitaliteit van de omgeving en is essentieel voor een gezond stedelijk weefsel.

De programmatische opgave in het gebied moet gericht zijn op:

- 1 Versterking van de economische structuur door bedrijvigheid te stimuleren;
- 2 Beginnende en kleinschalige bedrijvigheid stimuleren, faciliteren en ondersteunen;

- 3 Bewoners van Zuidwest in staat stellen om hun maatschappelijke positie te verbeteren;
 - 4 Versterken van de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur.
- Op basis van het eerste en vierde punt zijn kantoren en detailhandel niet gewenst op deze locatie. Wel is kleinschalige horeca toegestaan, dat qua type en omvang samenhangt met de woonfunctie, de verblijfskwaliteit van de stationsomgeving en de omvang van het programma.
 - Een soortgelijke richting is denkbaar voor maatschappelijke voorzieningen.

De economie van Moerwijk draait niet alleen om het aantal bedrijfsvestigingen, het gaat ook om het aanpakken van de onderliggende problematiek in de sociaal-maatschappelijke sfeer. Het bieden van ruimte voor wijkgebonden kleinschalig ondernemerschap is bij uitstek de manier om de opwaartse mobiliteit op gang te brengen en te houden. De Kazerne voorziet momenteel in een grote diversiteit aan betaalbare bedrijfsruimtes, waaronder categorieën die elders in het gebied nauwelijks te vinden zijn. Daarom moet zorgvuldig gekeken worden hoe dit type bedrijfsruimte behouden kan worden, zodat deze zogenaamde 'onderste sport van de ladder' niet verdwijnt uit het gebied. Gedacht moet worden aan het bieden van betaalbare kleinschalige bedrijfsruimten tussen circa 50m² en 200m², waarbij rekening wordt gehouden met het belang van flexibiliteit in de samenhang tussen contractvorm en vierkante meters. Daarbij kan gedacht worden aan verzamelcomplexen voor kleinschalige bedrijfsruimte, maar bijvoorbeeld ook aan zelfbouw/casco opleveren van kleinschalige bedrijfshuisvesting.

De Kazerne biedt tijdelijk plaats aan circa 2000 m² bedrijvigheid. De ambitie voor de locatie Assumburgweg is de realisatie van circa 2.500 m² flexibele bedrijfshuisvesting, gericht op wijkgebonden ondernemingen en/of wijkgerichte functies.

Bij de uitwerking van het planvoorstel worden er kansen voor het programmaonderdeel bedrijvigheid gezien vanuit het Programma Kansen voor West en het gemeentelijke Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte (RIS181978).

Kansen voor West is het samenwerkingsverband van de vier Randstadprovincies (Noord- en Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland) en de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Deze acht hebben voor de tweede keer gezamenlijk een programma gemaakt om de regionale economie in de Randstad een innovatieve impuls te geven. Dit gebeurt door het geven van subsidies (vanaf 2015) aan het bedrijfsleven in de regio. Het programma wordt voor een belangrijk deel gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Het gemeentelijke Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfshuisvesting richt zicht op de stimulering van o.a. realisatie van nieuwbouw voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijfshuisvesting.

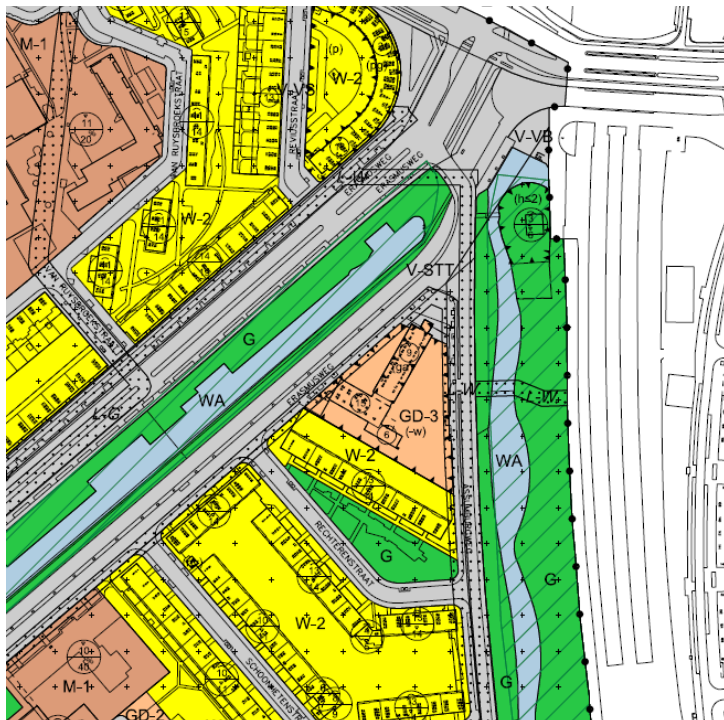
Nieuwe Generatie Stadswijken

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is benoemd is Moerwijk aangewezen als proeftuin voor de propositie Nieuwe Generatie Stadswijken. Kenmerkend aan een Nieuwe Generatie Stadswijk is dat daar integraal gekeken wordt naar de combinatie van noodzakelijke investeringen in duurzaamheid (gasnetten, rioleringen, klimaatbestendige buitenruimte), het verbeteren van de woningvoorraad (verduurzamen en levensloopbestendig maken) en het bieden van sociaal-maatschappelijke ontwikkelingsmogelijkheden (opleiding, scholing, lokale werkgelegenheid, sociaal ondernemerschap, preventie). Specifiek voor de Assumburgweglocatie worden programmatisch naast woningbouw kansen gezien voor een mix met kleinschalige (wijkgerichte) bedrijvigheid en leerwerkplekken. Er worden kansen gezien om werken, leren, duurzaamheid en de energietransitie samen te brengen, bijvoorbeeld in een EnergieHUB: hét expertisecentrum van duurzame energievoorzieningen en –oplossingen voor de

toekomst. Een broedplaats en opleidingscentrum in, voor en door Moerwijk, met tevens een stedelijke en regionale functie. In zo'n EnergieHUB vindt een kruisbestuiving plaats tussen (startende) bedrijven die zich bezighouden met duurzaamheid en energietransitie en directe samenwerking met MBO en HBO opleidingen. Een broedplaats met een mix van kleinschalige bedrijvigheid en leerwerkplekken. Deze kansen moeten bij de planontwikkeling verder worden onderzocht.

3.2 Juridisch-planologische kaders en overige beleidsmatige kaders

De ontwikkellocatie valt binnen het vigerend bestemmingsplan Moerwijk (RIS296158), dat op 27 november 2014 is vastgesteld en per 20 februari 2015 onherroepelijk is geworden. In het bestemmingsplan is de bebouwing op de locatie Brandweerkazerne Assumburgweg conserverend bestemd. Voor de herontwikkeling is dan ook een herziening van het juridisch planologisch kader noodzakelijk.



Afbeelding 6 Uitsnede uit plankaart bij vigerend bestemmingsplan

Voor eisen met betrekking tot welstand wordt verwezen naar de Welstandsnota. De ontwikkelingen op de locatie zijn onderhevig aan de reguliere Welstandstoetsing. In de Welstandsnota (2004) valt de locatie onder welstandregime Bestaande Stad en karaktergebied Wederopbouw. De randvoorwaarden voor de (her)inrichting van de (semi)openbare ruimte zijn vastgelegd in het Handboek Openbare ruimte (2013).

4. Programma en ruimtegebruik

Het planvoorstel (zie afbeelding 7) voor deze locatie kent een opzet met circa 542 woningen en circa 4946 m² overige functies waaronder bedrijvigheid, leerwerkplekken en mogelijk ondersteunende horeca. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op het programma en ruimtegebruik.

Programma	Type	Aantal woningen/ m ²
woningen	Sociale huur	144 won.
	Middeldure huur	398 won.
Totaal aantal woningen		542 won.
Bedrijven(/leerwerkplekken)		4.946 m ²

Tabel 1 Programma

4.1 Woning typologieën

Het plan gaat uit van circa 542 appartementen verdeeld over een aantal torens evenwijdig aan de Assumburgweg oplopend in hoogte richting het station en een schijfvormig gebouw evenwijdig aan de (ventweg van de) Erasmusweg met een hoogteaccent op de hoek richting de Rechterenstraat. De beoogde woningtypes zijn gevarieerd van omvang, maar passend bij de beleidsmatige uitgangspunten (zie hoofdstuk 3.1 onder wonen) voor met name kleine huishoudens (jongeren, ouderen, ondernemers, starters) met lage en middeninkomens. De oppervlakte van de appartementen liggen grotendeels tussen de 62 en 80 m², maar het plan biedt ook ruimte voor een aantal kleine starters/studenten studio's van circa 31 m² en voor grotere appartementen van circa 108 m² voor stedelijke gezinnen.

4.2 Sociaal programma

Het plan bevat een programma van circa 144 sociale huurappartementen. De focus daarvan ligt op basis van de behoefteopgave van de woningbouwcorporatie Vestia op 2- en 3-kamerwoningen. Het sociale programma wordt geconcentreerd in een deel van de torens.

4.3 Bedrijven en overige functies

Het plan gaat uit van circa 4946 m² overige (niet woon) functies, gericht op een mix van bedrijvigheid (circa 2500 m²) en leerwerkplekken (circa 2500m²), welke gesitueerd zijn in de (2-laagse) plint van het schijfgebouw langs de Erasmusweg en in de plinten van de twee woontorens langs de Assumburgweg aan de zijde van het station. De uiteindelijke invulling van deze commerciële ruimten met kleinschalige wijkgebonden bedrijvigheid, leerwerkplekken en de mogelijkheden om daarbij synergie te bereiken in de vorm van bijvoorbeeld een EnergieHUB (zie ook hoofdstuk 3) zal bij de planuitwerking nog nader moeten worden onderzocht. Ook ondersteunende horeca is daarbij een mogelijkheid en kans.

5. Stedenbouwkundig plan en kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur, het functionele ontwerp en bijbehorende bouwhoogtes en de inrichting openbare ruimte.



Afbeelding 7 Planvoorstel Assumburgweg-locatie

5.1 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het planinitiatief loopt parallel aan de huidige kadastrale afbakening van de betrokken locaties van de Kazerne en de Vestia-woningen aan de Rechterenstraat, met een iets naar buiten versprongen rooilijn ten opzichte van de bebouwing in het aansluitende deel van Moerwijk-Oost. Het initiatief bestaat uit een stedelijke wand met hoogteaccent aan (de ventweg van) de Erasmusweg, een reeks torens aan de Assumburgweg en een verhoogd groen plein met daaronder een parkeergarage op maaiveldniveau. De torens zijn bereikbaar en toegankelijk vanaf de Assumburgweg en zijn met hun achter- en zijkanten opgenomen in het verhoogde plein. Het verhoogde plein is toegankelijk vanaf de Assumburgwegzijde en bevat deels private buitenruimte voor de bewoners, deels openbaar toegankelijk groen met speelgelegenheid. Ook wordt gedacht aan wateropvang voor het hemelwater van de toekomstige bebouwing. Op de kop van de locatie wordt voorzien in een stedelijk plein dat aansluit aan de toegang tot station Moerwijk. De autobereikbaarheid van de locatie en de toegang tot de parkeergarage zijn gepland aan de kant van de Rechterenstraat. Met dit initiatief kan hier een representatieve stadsentree ontstaan met een hoge dichtheid en een gemengd stedelijk programma.

In verband met het verbeteren van de doorstroming van het autoverkeer op de Erasmusweg is het voornemen om in de toekomst de huidige aansluiting van de Assumburgweg op de Erasmusweg te laten vervallen. Dit biedt nu de mogelijkheid om aan twee zijden van de projectlocatie meer ruimte te geven aan groen en water en aan comfortabele langzaam verkeersroutes:

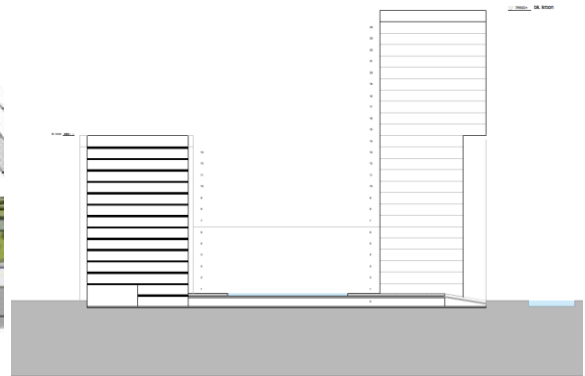
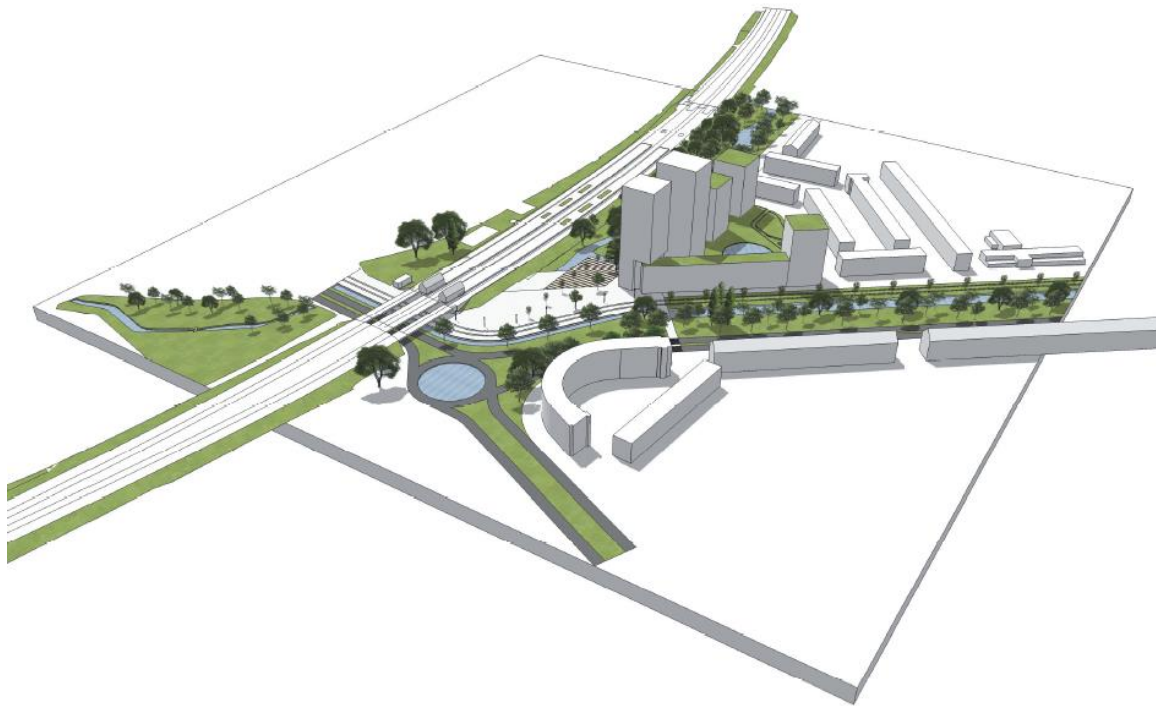
- Aan de kant van de Assumburgweg kan ter hoogte van het project de huidige verkeersfunctie gedeeltelijk opgeheven worden (tot een eenrichtingsstraat voor bestemmingsverkeer). Dit biedt de mogelijkheid om de rooilijn van de bebouwing op te schuiven richting het groen en kansen om de bestaande ecologische groenzone te verbreden en de bestaande auto-infrastructuur gedeeltelijk om te zetten naar een comfortabele looproute naar het station.
- Ook aan de kant van de Erasmusweg kan de huidige verkeersfunctie van de ventweg gedeeltelijk vervallen en kan meer ruimte gegeven worden aan groen, water, een comfortabele langzaam verkeersverbinding richting station Moerwijk en kan de rooilijn opschuiven richting het de Erasmusweg.

Door het opheffen van de aansluiting van de Assumburgweg ontstaat op de kop van de projectlocatie ruimte voor comfortabele looproutes naar het station en een representatief stationsplein.

In de beoogde 2e fase van het project (geen onderdeel van dit projectdocument, zie ook hoofdstuk 1.4 scope van het project) wordt dan ook hierin voorzien door de toegang tot het station te verleggen. Daardoor wordt het station beter toegankelijk vanuit Moerwijk en Spoorwijk én kan eventueel in de huidige spooronderdoorgang ruimte ontstaan voor het verbeteren van de doorgaande ecologische verbindingzone Erasmusweg/Laak. De toekomstige situatie van het station, autoverkeer en groen en water zullen in het vervolg nader onderzocht en uitgewerkt moeten worden.

5.2 Functioneel concept

Het plan voorziet in circa 542 appartementen en in circa 4.946m² commerciële ruimte in de plinten van de bebouwing (met uitzondering van de torens met sociale huurappartementen), gericht op een mix met kleinschalige (wijkgerichte) bedrijvigheid en leerwerkplekken.



Afbeelding 8 Stedenbouwkundige volumes en bouwhoogtes

5.3 Bouwhoogtes

Het plan bestaat uit een stedelijke wand met minimaal 5 bouwlagen en een hoogteaccent van circa 13 bouwlagen aan de kant van de Erasmusweg. De torens aan de Assumburgweg lopen in bouwhoogte op van minimaal circa 50 meter naar maximaal 100 meter richting NS station Moerwijk.

5.4 Schematische inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte betreft de aanpassing van de rondom het plan gelegen wegenstructuur. De planopzet gaat uit van een verlegde rooilijn en daardoor aanpassing van het profiel. Aan 2 zijden van het plangebied grenst een ecologische zone. Deze groen/blauwe kwaliteiten zijn een belangrijke kracht van het gebied. Bij de invulling van het plan wordt onderzocht of hierop kan worden aangesloten en hoe deze belangrijke ecologische karakteristiek kan worden versterkt. Om hieraan invulling te geven is het uitgangspunt om de Assumburgweg en de ventweg van de Erasmusweg langs het plan zoveel mogelijk autoluw te maken en de te vervallen aansluiting op de Erasmusweg her in te richten.

In het plan zit ook deels openbaar toegankelijke ruimte op het leefdek op de parkeergarage tussen de bebouwing in.

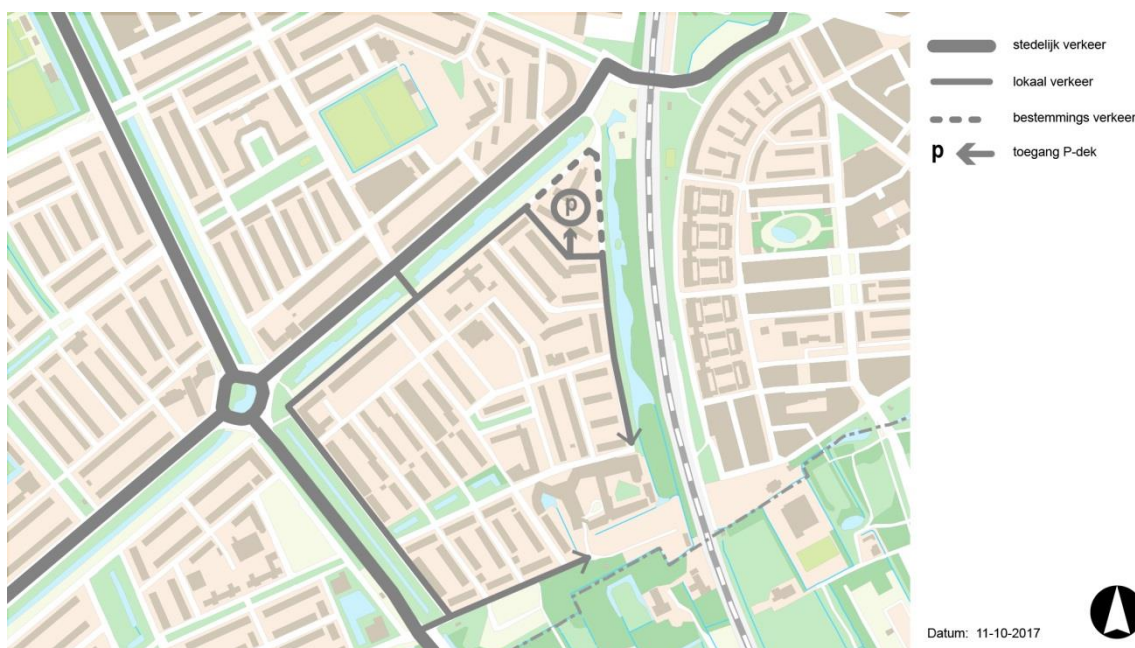
Voor de uitwerking van de openbare ruimte gelden de volgende kaders:

- Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met laden en lossen voor de bedrijvigheid en de bereikbaarheid van de hulpdiensten evenals voor de bestaande functies nabij het station. Een eenrichtingsontsluiting lijkt daarbij tenminste noodzakelijk;
- Naast het openbare gebied geldt ook voor het (uitgegeven) semi openbare binnenterrein het Handboek openbare ruimte. Bij de aansluiting tussen beide gebieden is een duidelijke scheiding tussen openbaar en semi- openbaar gewenst;
- Er is sprake van gestapelde bouw en afval moet inpandig ingezameld worden. In het ontwerp voor de openbare ruimte moet ruimte opgenomen worden voor het aanbieden van de afvalcontainers uit het plan. Daarbij dient rekening gehouden te worden met gescheiden afvalinzameling;
- Ten behoeve van toegankelijkheid dient er in het ontwerp van de (sociale) woningbouw rekening te worden gehouden met het inpandige bergen van een scootmobiel. Dit stelt eisen aan de breedte van de bergings(in)gang. Hiervoor worden geen voorzieningen in openbare ruimte opgenomen;
- In het plangebied dient een speelvoorziening aanwezig te zijn, welke openbaar toegankelijk is;
- Voor deze locatie is sprake van residentiekwaliteit.

6. Verkeer en parkeren

6.1 Omschrijving ontsluiting locatie

Het plangebied ligt in Moerwijk-Oost, dit gebied maakt onderdeel uit van de zogenaamde Knoop Moerwijk. Knoop Moerwijk is het gebied rond het station Moerwijk in de gemeente Den Haag. Forse barrières van spoor, water en stadswegen doorsnijden het gebied. Het gebied is hierdoor onsamenvastend en gefragmenteerd. Tegelijkertijd ligt de Knoop Moerwijk op de kennis-as tussen Rotterdam-Delft-Den Haag-Leiden en centraal in het stedelijke gebied van de agglomeratie. De bereikbaarheid met openbaar vervoer (trein, tram en bus), fiets en auto is prima. De ontsluiting voor autoverkeer richt zich op de Erasmusweg. Voor fietsverkeer zijn er fietspaden in alle mogelijke richtingen.



Afbeelding 9 verkeersafwikkeling/ontsluiting locatie

Het plan gaat uit van ontsluiting van het plangebied via de Rechterenstraat. Het huidige profiel van de Assumburgweg en de ventweg van de Erasmusweg langs het plangebied wordt gewijzigd. De insteek daarbij is zoveel mogelijk autoluw, dan wel alleen bestemmingsverkeer. Het plan gaat uit van het vervallen van de aansluiting op de Erasmusweg. Dit is vanuit verkeerskundig oogpunt en verkeersveiligheid (hulpdiensten) mogelijk en kan een positieve bijdrage bieden aan de doorstroming van de Erasmusweg en de gewenste, toekomstige upgrading van het stationsplein.

6.2 Randvoorwaarden ten aanzien van bereikbaarheid en verkeersveiligheid

Via de bestaande ontsluitingsstructuur kan deze locatie prima worden ontsloten. Het is daarbij denkbaar dat de structuur van woonstraten (30 km-zone) wordt gewijzigd om de bebouwingmogelijkheden te optimaliseren.

Daarnaast kunnen er aanpassingen plaatsvinden op de kruising met de Erasmusweg (waaronder het laten vervallen van de aansluiting van de Assumburgweg op de Erasmusweg ter hoogte van Station Moerwijk), waarmee de doorstroming op de Erasmusweg zal verbeteren. De (auto)toegankelijkheid van dit deel van de buurt wordt hierdoor minimaal beperkt en het biedt kansen om meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers bij het station. Een dergelijke aanpassing en nadere uitwerking hiervan wordt in de planontwikkeling meegenomen.

Tijdens de bouw moet aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor alle verkeersstromen. De bereikbaarheid en de bouwlogistiek moet met de verschillende partijen tijdig in het proces worden afgestemd. De locatie wordt tijdens het planproces aangemeld middels de BVC²-procedure bij het netwerk Stadsregie.

In verband met de verkeersveiligheid is goede zichtbaarheid bij de in- en uitrit van de parkeergarage vereist.

6.3 Parkeren (auto en fiets)

De planopzet gaat uit van bebouwing langs de randen van de locatie evenwijdig aan de Assumburgweg en de Erasmusweg met daartussen een gebouwde parkeervoorziening met daarop een leefdek. Door de opzet van het plan wijzigt het wegprofiel en vervalt de parkeermogelijkheid langs de weg. Als gevolg daarvan moet niet alleen het parkeren voor bewoners en personeel van voorzieningen maar ook het bezoekersparkeren op eigen terrein worden opgelost. Aandacht voor de beheersbaarheid van de toegankelijkheid van de parkeergarage ten behoeve van bezoekers is noodzakelijk bij de verdere uitwerking van het plan.

Voor de te realiseren parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van bestaande auto- en fietsparkeernormeringen volgens de actuele parkeernota, tenzij de initiatiefnemer met een gedegen onderbouwd en aannemelijk alternatief parkeervoorstel komt waarom er met minder parkeerplaatsen op eigen terrein en dus ook in de openbare ruimte kan worden volstaan.

Medio 2017 is geïnventariseerd d.m.v. een enquête of er draagvlak bestaat bij de bewoners en andere belanghebbenden voor invoering van betaald parkeren in Moerwijk-Noord en Oost. Op basis van de uitkomst daarvan is er besloten om op dit moment nog niet over te gaan tot de invoering van betaald parkeren (zie RIS297755).

² BVC staat voor Bereikbaarheid Verkeersveiligheid en Communicatie.

7. Uitvoeringsaspecten Grondexploitatie

In dit hoofdstuk worden alle relevante uitvoeringsaspecten behandeld.

7.1 Verwerving

De locatie van de voormalige Brandweerkazerne is al geruime tijd geleden door de gemeente verworven. De gemeente voert een grondexploitatie en maakt bouw- en woonrijp. De locatie van Vestia is destijds voor bestaande bebouwing uitgegeven in eeuwigdurend erfpacht en zal niet worden verworven door de gemeente.

7.2 Uitplaatsing/herhuisvesting

Op de locatie is sprake van bestaande bebouwing, te weten de bebouwing (garage, kantoor en sporthal) van de voormalige brandweerkazerne en het gebouw van Vestia aan de Rechterenstraat 2-100 (even zijde, 48 woningen).

De voormalige brandweerkazerne wordt door de Centrale Vastgoedorganisatie sinds 2011 tijdelijk verhuurd en geëxploiteerd ten behoeve van wijkgebonden bedrijvigheid en een sportvereniging (zie ook hoofdstuk 1.1). Alle aanwezige bedrijvigheid was voor aanvang gebruik nadrukkelijk bekend met de tijdelijkheid van het gebruik. Het huidige contract eindigt per 15 april 2018. In overleg met de huurder en vertegenwoordiging van de onderhuurders is voor de zomer gekeken naar mogelijkheden voor kortstondige verlenging van het contract, om het gebruik tijdelijk door te zetten zolang dit de ontwikkeling van de locatie dit toelaat. Op basis van de planning zal het contract met een allonge worden verlengd tot medio 2019. De partijen in de Kazerne zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van nieuwe huisvesting.

Met het oog op het belang dat de gemeente hecht aan wijkgebonden functies, wil de gemeente de huidige partijen in de Kazerne faciliterend ondersteunen door mee te denken in de zoektocht naar (tijdelijke) vervangende bedrijfsruimte (individueel dan wel waar mogelijk gezamenlijk voor de 'kantoorfuncties' en voor de 'garagefuncties'), zo mogelijk binnen een straal van 2 km. In dat kader heeft de gemeente begin oktober 2017 een extern bureau opdracht gegeven voor een onderzoek om vervangende - al dan niet tijdelijke - huisvestingsmogelijkheden de omgeving in kaart te brengen.

Voor de portiek-etageflat van Vestia met 48 woningen zal later in het ontwikkelproces (moment: na goedkeuring beginselplan) een procedure voor actiegebiedaanwijzing plaatsvinden. De woningen worden daarmee aangewezen voor sloop en de bewoners krijgen een urgentieverklaring, een verhuisvergoeding van Vestia en een jaar de tijd om een andere woning te zoeken. Vestia zal hiervoor de eerste communicatie over het voornemen tot de actiegebiedaanwijzing richting haar huurders verzorgen. Tevens zullen de huurders (en andere geïnteresseerden/belanghebbenden) over de planvorming in het gebied worden geïnformeerd in het communicatieproces (zie hoofdstuk 12).

7.3 Sloop

De nieuwe ontwikkeling komt op de locatie van de oude brandweerkazerne en het woongebouw van Vestia aan de Rechterenstraat. De oude brandweerkazerne, waarbij een kelder aanwezig is, is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente gesloopt. Het woongebouw is eigendom van Vestia en zal door Vestia worden gesloopt. De bebouwing van zowel de brandweerkazerne (jaren '50 van de vorige eeuw) als de portiekwoningen (jaren '70 van de vorige eeuw) dateert uit een periode waarin de kans op het gebruik van asbest bij de bouw groot is. Beide gebouwen zijn gefundeerd op palen. Daarnaast is er een losstaande trafo aanwezig op het terrein welke ook gesloopt dient te worden voor de nieuwbouw. De trafo zal terug moeten komen in de nieuwe situatie (inpandig of losstaand, locatie nader af te stemmen).

7.4 Bodem

Op de locatie is van 1970 tot circa 2010 een brandweerkazerne actief geweest. In de huidige brandweerkazerne zijn sinds 2011 tijdelijk bedrijven aanwezig voor reparatie en onderhoud aan auto's. Deze activiteiten vinden allen plaats boven (vloeistofdichte) betonvloeren en worden om die reden niet als bodembedreigend beschouwd. In het verleden hebben wel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden op de locatie. Aan de noordoostzijde van de locatie lagen een ondergrondse benzinetank en een ondergrondse gasolietank (beide met een inhoud van 6.000 l). De afleverpompen stonden ervoor. Deze tankinstallaties zijn vermoedelijk in 1989 verwijderd. Aan de zuidzijde van de brandweerkazerne is sprake geweest van stalling van autowrakken. Aan weerszijden (zijde Erasmusweg en zijde Assumburgweg) van de kazerne zijn verschillende olie-benzineafscheiders aanwezig. Verder zijn geen specifieke bodembedreigende activiteiten bekend.

Uit eerder op het noordelijke deel van de locatie (brandweerkazerne) uitgevoerd bodemonderzoek is wat betreft de algemene bodemkwaliteit gebleken dat zowel in de bovengrond als de ondergrond sprake is van lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Het zuidelijke deel van de locatie (portiekwoningen met groenstroken en speelterreinen) is niet eerder onderzocht. Direct ten zuiden van de locatie is vastgesteld dat de grond licht verontreinigd is met lood, het grondwater is licht verontreinigd met barium. Er zijn binnen een afstand van 25 m geen gevallen van ernstige verontreiniging bekend.

Gebleken is dat de locatie van de twee tanks (met 2 pompen) en de locaties van de olieafscheiders in het verleden nog in onvoldoende mate zijn onderzocht. Mogelijk is hier sprake van verontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Met het oog op de beoogde planontwikkeling op de locatie moet er rekening mee gehouden worden dat een (actualiserend) verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 voor de gehele locatie moet worden uitgevoerd, waarbij ook in pandig onderzoek moet worden verricht. Verder zal de bodem ter plaatse van de niet eerder onderzochte verdachte activiteiten (voormalige tankinstallaties en olieafscheiders) moeten worden onderzocht.

7.5 Archeologie

Het plangebied heeft ten zuiden van de brandweerkazerne een verwachting op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) en in het bestemmingsplan Moerwijk een dubbelbestemming waarde-archeologie. Ervan uitgaande dat bij de toekomstige ontwikkeling de vrijstellingsgrens van 50 m² en 50 cm overschreden worden en de bodemingrepen aanleiding geven tot archeologisch onderzoek, is in het kader van de ruimtelijke procedures archeologisch vooronderzoek nodig om de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate vast te stellen en de omgang met eventuele vindplaatsen te bepalen.

Het noordelijke deel van het terrein (de brandweerkazerne) is al onderzocht door middel van bureau- en booronderzoek, waarmee is aangetoond dat het geen archeologische waarde (geen vindplaatsen) heeft. Voor het zuidelijke deel met archeologische verwachting is in het verleden al een bureauonderzoek uitgevoerd. Begin oktober 2017 zijn in het kader van een inventariserend veldonderzoek boringen uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de bodemopbouw en de bewoningsmogelijkheden, bodemverstoringen en de aanwezigheid van vindplaatsen. Op basis van de boringen kan geconcludeerd worden dat ook de Vestia-locatie geen archeologische waarde heeft.

7.6 Flora en Fauna

Op basis van een Quicksan onderzoek naar Flora en Fauna (uitgevoerd juli 2017) kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. In de nabije omgeving zijn wel ecologische verbindingzones aanwezig. Vanwege de kleinschalige aard van de werkzaamheden, afstand en tussenliggende gebieden worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland (*hierna: NNN*) verwacht. Een nadere toetsing aan de Wet Natuurbescherming of het NNN is niet nodig.
- Door de aanwezige kieren en gaten in de dakranden en gevels zijn het woonblok en de oude brandweerkazerne geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Daarnaast kan de naastgelegen groene Erasmuszone onderdeel zijn van een foerageergebied en vliegroute van vleermuizen. Op grond hiervan kan niet worden uitgesloten of vleermuizen het plangebied gebruiken als vaste verblijfplaats en vlieg- of migratieroute.
- Door de aanwezige kieren en gaten in de dakranden en gevels is het woonblok geschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw. Op grond hiervan kan niet worden uitgesloten of gierzwaluwen het plangebied gebruiken als vaste nestlocatie.

Nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen dient conform vastgestelde protocollen te worden uitgevoerd.

Aanbevolen wordt om in de spouwmuren van de nieuwe woningen voorzieningen op te nemen voor vleermuizen. Deze kunnen bestaan uit een geschikte spouwmuur met invliegopeningen (open stootvoegen) en afgedekt isolatiemateriaal of speciaal voor vleermuizen ontworpen inbouwkasten in de spouwmuren. Hiernaast kunnen tevens kasten en voorzieningen opgenomen worden voor gebouw bewonende vogels als huismussen en gierzwaluwen.

Bomen

In de huidige situatie zijn circa 65 bomen aanwezig op de projectlocatie. Deze bomen zullen verwijderd moeten worden omdat de nieuwe ontwikkeling op de locatie van deze bomen gesitueerd is. Er zijn geen monumentale bomen aanwezig. Onderzocht moet worden of de te verwijderen bomen verplant kunnen worden.

Uitgangspunt is om de bomen minimaal te compenseren in het nieuwe ontwerp of in de nabije omgeving. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moet compensatie plaatsvinden middels storting in het bomenfonds.

7.7 Waterhuishouding

Er dient voldaan te worden aan de Watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland (HHD). Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat rekening moet worden gehouden dat het percentage verhard/bebouwd en onverhard gelijk moet blijven en er dus minimaal evenveel groen moet terugkomen dan wel andere maatregelen getroffen dienen te worden. Er zijn geen waterkeringen volgens de legger HHD aanwezig bij de projectlocatie.

7.8 Kabels en Leidingen

Voor de locatie is een Klic-melding gedaan. In de nabijheid van de locatie liggen kabels en leidingen waaronder een regionale hoge druk-gasleiding (40 bar) van de Gasunie. Deze buisleiding loopt onder de Erasmusweg (andere zijde van het tramspoor). Omdat de locatie alleen binnen het gebied ligt met 1%-letaliteit zal de bijdrage aan het groepsrisico gering zijn. Dit moet uiteindelijk wel in de ruimtelijke onderbouwing verantwoord worden door middel van een risicoberekening i.v.m. calamiteit. Aandachtspunt daarbij is te zorgen dat de vluchtwegen zo veel mogelijk naar de Assumburgweg gericht zijn.

Op basis van een Quickscan externe veiligheid onderzoek (zie ook hoofdstuk 8.1) zal de voorgenomen ontwikkeling in de nabijheid van deze leiding niet leiden tot het treffen van aanvullende maatregelen. Bij nieuwbouw is geen gebruik te maken van aardgas (gasloos) randvoorwaarde.

Indien de nieuwe ontwikkeling (al dan niet gedeeltelijk) ter plaatse van het bestaande wegprofiel gesitueerd gaat worden zullen de kabels en leidingen verlegd moeten worden. De meeste huidige kabels en leidingen bevinden zich onder het trottoir.

7.9 Uitgifte

Gemeente is in 2016 door Stebru en Vestia benaderd voor een integrale ontwikkeling op de locatie waarbij een gedeelte grond van de gemeente betreft. In dat kader is het logisch deze grond 1 op 1 uit te geven aan Stebru. Uiteraard zal hierbij de waarde van de grond marktconform dienen te zijn.

Partijen hebben de intentie om - op basis van de op dit moment haalbare businesscase - voor de herontwikkeling van de locatie Assumburgweg afspraken te maken over de verdere uitwerking van de ontwikkeling en realisatie. In dat kader hebben partijen een hoofdlijnenovereenkomst opgesteld (zie bijlage 1). Dit moet uiteindelijk resulteren in uitgifte van een eeuwigdurend erfpachtrecht.

7.10 (Bouw- en) Woonrijp maken

Voor het bouwrijp maken zal het terrein van de gemeente opgeleverd worden zonder opstallen en de bodem geschikt zijn voor beoogd gebruik.

De locatie zal zoveel mogelijk aansluitend aan de ontwikkeling woonrijp (residentiekwaliteit) gemaakt worden. Het semi-openbare dek zal door de ontwikkelaar zelf woonrijp gemaakt moeten worden. Het zal wel moeten voldoen aan de eisen van de gemeente (zie 7.11).

7.11 Beheer openbare ruimte

Voor de (semi) openbare ruimte geldt in dit gebied de residentiekwaliteit. De (semi) openbare ruimte dient te voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte.

De inrichting van de openbare ruimte ter plaatse wordt gerealiseerd door Dienst Stadsbeheer, waarna deze voor beheer en onderhoud wordt overgedragen aan Dienst Publiekszaken/Stadsdeel Escamp. Zoals aangegeven onder hoofdstuk 5.4 is er sprake van een semi-openbare ruimte in de vorm van het leefdek op de parkeervoorziening/garage. De semi-openbare ruimte is onderdeel van het uit te geven kavel. Het beheer hiervan wordt afzonderlijk door de initiatiefnemer in het kader van de ontwikkeling geregeld.

Het planvoorstel is zodanig geformuleerd dat de totale beheerkosten van de openbare ruimte niet toenemen.

Indien er sprake is van wegonttrekking zal hiervoor t.z.t. de nodige procedure (onttrekkingsbesluit) worden doorlopen.

8. Milieu en duurzaamheid

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu en duurzaamheidsaspecten behandeld.

8.1 Milieu

Gezien de ligging van het plangebied nabij spoor, de Erasmusweg als belangrijke binnenstedelijke verkeersader en een hoge druk-gasleiding, moet er bij de planontwikkeling extra aandacht aan geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid worden besteed. In het kader van de benodigde juridisch-planologische procedure zullen de benodigde onderzoeken in dat kader worden uitgevoerd.

Vooruitlopend daarop is een verkennend quickscan onderzoek uitgevoerd naar bovengenoemde milieuaspecten op basis van de planopzet.

Hieronder wordt ingegaan op de uitkomsten van het verkennend onderzoek (zie bijlage 2). Bij een bestemmingsplanherziening zullen de bijbehorende nadere milieuonderzoeken worden uitgevoerd. Voor het windklimaat en de bezonning moet aan het Haagse beleid voldaan worden.

Geluid

Binnen het projectgebied Assumburgweg heerst een hoge geluidsbelasting afkomstig van weg- en railwegverkeerslawaai als gevolg van de ligging langs de Erasmusweg en de spoorlijn Den Haag-Delft. Bij het realiseren van een geluidsgevoelige bestemming, in dit geval woningen, zal getoetst moeten worden aan de voorkeursgrenswaarde. Deze wordt ter plaatse van het projectgebied overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt naar alle waarschijnlijkheid aan de oostrand van het projectgebied overschreden. De gevels van de betreffende woningen moeten doof worden uitgevoerd. Voor de overige woningen dienen hogere waarden te worden aangevraagd. Hierbij moet voldaan worden aan het beleid hogere grenswaarden van gemeente Den Haag. Daarnaast moet het binnenwaardeniveau van max. 33 dB worden gehaald. Hiervoor is onderzoek naar geluidwering gevels benodigd.

Luchtkwaliteit

De grenswaarden voor de luchtkwaliteit wordt met de nieuwe planontwikkeling naar verwachting niet overschreden. De luchtkwaliteit binnen het plangebied staat dus de realisatie van gevoelige functies niet in de weg en de ontwikkeling (en de bijbehorende toename van verkeersbewegingen) zal naar verwachting niet in betekenende mate bijdragen aan de lokale luchtkwaliteit. Tevens liggen de achtergrondwaarden van de luchtkwaliteitsparameters ter plaatse van het projectgebied ver onder de wettelijke grenswaarden. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. In het Actieplan luchtkwaliteit 2015-2018 (RIS283356) is een beleidsregel over de projectie van gevoelige functies langs drukke wegen opgenomen. Om te voorkomen dat nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen worden gerealiseerd, moet bij de (ruimtelijke) planontwikkeling een gezondheidsadvies ingewonnen worden bij de GGD. Beoordeling van de luchtkwaliteit zal daar onderdeel van zijn. Deze beleidsregel staan in dit geval de projectie van een schoolfunctie (/leerwerkplekken) binnen het plangebied niet in de weg. Uit de monitoring van de luchtkwaliteit op deze locatie in het kader van de programmatische aanpak van de luchtkwaliteit (het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) blijkt dat in 2020 op het Hildebrandplein de wettelijke grenswaarden voor stikstopdioxide, fijnstof en ultrafijnstof ruimschoots worden onderschreden. De luchtkwaliteit is op deze locatie dus ruimschoots voldoende om een gezond woon-, leef- en verblijfsklimaat te waarborgen.

Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren 10-6 van de nabij gelegen hogedruk aardgastransportleiding en de rijkswegen A4 en A12. Door toevoeging van personen binnen het projectgebied zal het groepsrisico wel enigszins toenemen. Hierdoor dient het groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien de projectlocatie geheel binnen het invloedsgebied van de buisleiding ligt, is naar alle waarschijnlijkheid een groepsrisicoberekening noodzakelijk bij deze verantwoording.

Voor de rijkswegen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording aangezien deze op grote afstand (3 kilometer) zijn gesitueerd.

8.2 Duurzaamheid

De Haagse ambities op het gebied van klimaat en energie zijn verwoord in het Klimaatplan Den Haag (RIS 180174) en de Energievisie Den Haag 2040 (RIS 180173). Ambitie van de gemeente Den Haag is om in 2040 als stad klimaatneutraal te zijn, met als tussenstap 30% minder CO₂-uitstoot in 2020 (ten opzichte van 1990). De kansen voor CO₂-reductie liggen vooral in de sectoren wonen en werken. Bij mobiliteit is het huidige beleid al gericht op CO₂-reductie doordat wordt ingezet op een modal shift van auto naar OV en fiets. De Energievisie schetst een beeld van de maatregelen die nodig zijn om de Haagse energiehuishouding te verduurzamen. Daarom maakt duurzaamheid integraal onderdeel uit van de opgave.

Bouwbesluit: nieuwbouw dient te voldoen aan het bouwbesluit en de daaraan gekoppelde energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Vanaf 2015 geldt dat voldaan moet worden aan een EPC van 0,4.

GPR beleid: GPR staat voor Gemeentelijke Praktijkrichtlijn Duurzaam Bouwen. De Gemeente Den Haag voert als beleid dat minimaal voldaan moet worden aan een GPR-waarde van 7 voor woningbouw en een GPR-waarde van 8 voor utiliteitsbouw. Deze GPR-waarde is niet afdwingbaar. Een GPR-waarde van minimaal 7 of hoger kan opgenomen worden in de gronduitgifte. Volgens het gemeentelijk beleid mogen initiatiefnemers ook een vergelijkbaar meetinstrument gebruiken mits minimaal een vergelijkbare ambitie geleverd wordt.

De beoogde locatieontwikkeling is behandeld in het Haags Duurzaamheidsteam (HDT). Het complete advies van het HDT is te vinden in bijlage 3.

Op hoofdlijnen is de duurzaamheidsambitie voor deze locatie:

- GPR minimaal 7 voor woningbouw en 8 voor utiliteitsbouw en EPC maximaal 0,4, maar streven naar een zo veel mogelijk energie neutrale ontwikkeling;
- Gasloos bouwen: de (resterende) energievraag moet middels een duurzame bron worden geleverd; In het kader van de opgave voor een klimaatneutrale stad voor 2040 wordt voor heel Den Haag gekeken naar de energietransitie (zie ook collegevoorstel 'Op naar een duurzame warmtevoorziening in 2040', RIS 297287). Den Haag Zuidwest is een van de wijken in Den Haag waarvoor een energieplan wordt opgesteld. Bij de verdere planuitwerking moet door initiatiefnemer contact worden gezocht met het team Energietransitie van de Dienst Stadsbeheer om de mogelijkheden te onderzoeken om met de locatie Assumburgweg bij het energieplan aan te sluiten.
- Het plangebied wordt aan twee zijden omringd door een ecologische zone. Het behoud en waar mogelijk versterken van de ecologische zones zijn belangrijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling;
- Natuur inclusief bouwen:

Als gemeente Den Haag zijn we in samenwerking met de drie grote woningbouwcorporaties Staedion, Vestia en Haag Wonen en twee kleine corporaties DUWO en Arcade gestart met het opstellen van een Soortenmanagementplan (SMP) voor Den Haag voor onze gebouwwonende soorten: gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Met behulp van een SMP voor de stad kunnen populaties gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen duurzaam worden behouden, ofwel de gunstige staat van instandhouding worden geborgd. Dit betekent dat we als gemeente samen met deze belangrijke partners bij sloop/renovatie en nieuwbouw het voortouw nemen voor onze gebouwwoners. In dat kader dienen voor het plan maatregelen getroffen te worden voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen. Ook

voor het overige (niet sociale) programma geldt het treffen van maatregelen voor huismussen, vleermuizen en gierzwaluwen als ambitie.

Eveneens wordt voor deze locatie ingezet op de realisatie van een groene buitenruimte die qua inrichting en soortkeuze functioneel is voor bovengenoemde soorten en qua karakter aansluit bij de omliggende ecologische hoofdstructuur. Naast voorzieningen voor dieren kan bij natuur-inclusief bouwen gedacht worden aan groene gevels en groene daken en het opnemen van zomin mogelijk verharding.

Opties voor maatregelen voor groen- en natuur inclusief bouwen moeten in overleg met de Stadsecoloog worden uitgewerkt.

9. Financiële consequenties

Resultaat:

Uit de grondexploitatieberekening voor het plan blijkt dat locatie Assumburgweg een geprognosticeerd nadelig saldo heeft van € 1.465.000 nadelig op NCW (Netto Contante Waarde) per 1-1-2017. Het saldo op eindwaarde bedraagt € 1.683.000 nadelig per 31-12-2023).

De meest bepalende kostenpost is de inrichting van de openbare ruimte rond het plan. Voor een deel komt dit dat omdat de rooilijn naar voren komen en de ondergrondse infrastructuur moet worden aangepast. Hier tegen overstaat dat het hierdoor mogelijk wordt om een groter programma met hogere grondopbrengsten te realiseren.

De impact van het risicoprofiel op het weerstandvermogen € 1.020.000 nadelig.

Dekking

Het totaal benodigde dekking is € 2.485.000 en wordt gedekt uit het budget Nieuw Beleid 2014 “voldoende betaalbare woningen”.

Van dit bedrag zal € 1.465.000 worden gedoteerd aan de Voorziening Negatieve Plannen ter afdekking van het negatieve saldo en € 1.020.000 aan de reserve grondbedrijf om de impact op het weerstandsvermogen af te dekken.

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de (geheime) grondexploitatie die als bijlage 4 is bijgevoegd.

Het planvoorstel is zodanig geformuleerd dat de totale beheerkosten van de openbare ruimte niet toenemen.

10. Risicobeheersing

Het risicoprofiel voor de Assumburgweg is geraamd op € 1.020.000 negatief. Het risicoprofiel is opgebouwd uit projectrisico's en kansen en marktrisico's.

Voor de risicobeheersing is het in eerste instantie onderzoek noodzakelijk is de bodem rond tanks en olieafscidders in de kazerne, flora en fauna ,(m.n. vleermuizen en gierzwaluwen) en geluidshinder. De uitkomsten zullen bepalend zijn of er maatregelen noodzakelijk zijn. Indien dit het geval zijn zullen de verschillende opties onder andere moeten worden beoordeeld op effectiviteit en financiële gevolgen.

Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de geheime grondexploitatie (bijlage 4) .

11. Planning

De belangrijkste mijlpalen binnen de planning zien er als volgt uit:

- Aangaan grondreserverings/samenwerkingsovereenkomst april 2018
- Procedure beginselplan februari - mei 2018
- Opstellen ontwerp bestemmingsplan mei - september 2018
- Bestemmingsplanprocedure september 2018 - maart 2019
- Actiegebied aanwijzing oktober 2018 - oktober 2019
- Aangaan gronduitgifte overeenkomst december 2019
- Aanvraag bouwvergunning maart 2019
- bouwrijp maken oktober 2019 - februari 2020
- Start bouw februari 2020

12. Communicatie

Op 13 september 2017 zijn in de werkconferentie Den Haag Zuidwest in het kader van de uitwerking van de Agenda Ruimte voor de Stad de eerste uitkomsten van de in opdracht van de WOM DHZW, Vestia en gemeente Den Haag door bureau Must uitgevoerde gebiedsverkenning voor Moerwijk-Oost gepresenteerd met een scala van externe partijen, waaronder ook enkele bewoners (niet uit Moerwijk). De reacties tijdens de werkconferentie waren positief en de wens voor ontwikkeling en groei in het stadsdeel werd breed gedeeld. Nadat de gebiedsverkenning is afgerond met besluitvorming bij de betrokken drie partijen, is het de bedoeling in januari 2018 de buurt nader te informeren en consulteren over de plannen voor Moerwijk-Oost, inclusief de ontwikkelingen voor de locatie Brandweerkazerne Assumburgweg. Dit communicatiemoment voor bewoners en andere belangstellenden wordt gezamenlijk getrokken door de WOM DHZW, Vestia en gemeente.

Na deze communicatie op niveau van Moerwijk-Oost zal de verdere communicatie met belanghebbenden (waaronder tijdelijke huurders van de Kazerne en omwonenden) op projectniveau plaatsvinden.

Omdat de ontwikkeling van de Assumburgweglocatie een particulier initiatief betreft ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de communicatie bij de initiatiefnemer (in lijn met de handreiking communicatie particuliere initiatieven, RIS255688). De directe communicatie met huurders van het woonblok wordt verzorgd door (dan wel in nauw overleg met) Vestia. De directe communicatie met de huurder en onderhuurders van de Kazerne gebeurt door (dan wel in nauw overleg met) de gemeente.

Voor het verdere communicatietraject wordt op hoofdlijnen uitgegaan van de volgende communicatiemomenten:

- Informatiebijeenkomst over het bouwplan om bewoners en belanghebbenden nader te informeren en consulteren, opvolgend op eerste communicatiemoment Moerwijk-Oost en vaststelling projectdocument;
- (nieuws)brieven en/of website van betrokkenen om belangstellenden periodiek op de hoogte te houden van de voortgang;
- informatiebijeenkomst ten tijde van vergunningaanvraag en/of in het kader van de herziening van het bestemmingsplan, waarbij partijen (zoals omwonenden en belangstellenden) in de gelegenheid worden gesteld hun bedenkingen/zienswijzen op het bouwplan kenbaar te maken.

13. Procedures

Vanwege strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan zal een juridisch-planologische procedure worden doorlopen in de vorm van een bestemmingsplanherziening. Indien van toepassing dient er ook een procedure in het kader van onttrekking openbare ruimte te worden doorlopen (zie ook hoofdstuk 7.11) en een actiegebiedaanwijzing bij sloop bestaande woningbouw.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn bij dit projectdocument gevoegd:

1. Hoofdlijnenovereenkomst 'Assumburgweg' (inclusief bijlagen)
2. Quickscan milieuonderzoeken
3. Advies HDT
4. (geheime) GREX