

TIL Concept Beeldkwaliteitsdocumenten kavel A en B Petroleumhaven

Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag,

overwegende dat:

- het Stedenbouwkundig Raamwerk Laakhaven West – Petroleumhaven (RIS251778) op 11 september 2012 is vastgesteld;
- op 29 augustus 2017 de Herziening projectdocument Petroleumhaven (RIS297713) is vastgesteld;
- op 1 juli 2021 bij de evaluatie van de Nota Eyeline-Skyline het amendement Sta voor de Beeldkwaliteit is aangenomen om voor ieder hoogbouwproject in Den Haag een Beeldkwaliteitsdocument op te stellen (RIS309384);
- op 2 februari 2023 de Voorovereenkomst blok A-B is gesloten;

besluit:

- I. in te stemmen met het bijgevoegde concept Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B;
- II. dit document vrij te geven voor inspraak voor een periode van 6 weken vanaf het besluit door college op grond van de Inspraak- en participatieverordening gemeente Den Haag 2012 door publicatie in het Gemeentebblad;
- III. bij de besluitvorming over het Beeldkwaliteitsdocument aan de raad voorleggen om medewerking te verlenen aan het aanpassen van het bouwvolume van het gebouw met twee torens naar respectievelijk 70 m en 50 m hoog conform de randvoorwaardenkaart in het Beeldkwaliteitsdocument.

Den Haag, 27 augustus 2024

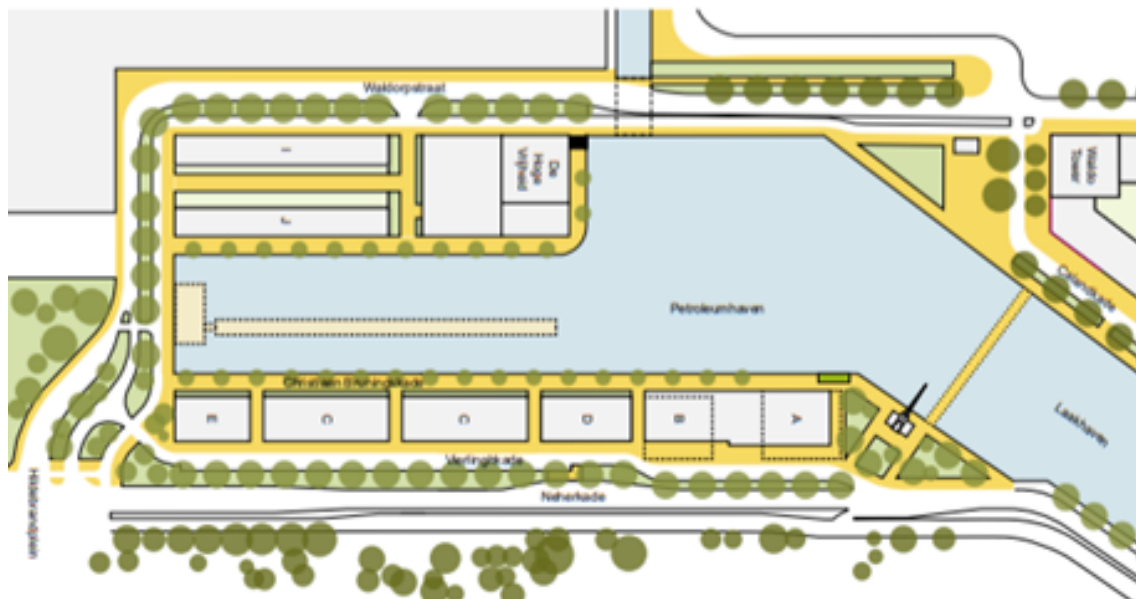
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
Ilma Merx

de burgemeester,
Jan van Zanen

1. Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B

Aanleiding



Locatie kabel A en B en kaveldeling Petroleumhaven

Dit Beeldkwaliteitsdocument (BKD) is opgesteld voor de ontwikkeling van één gebouw met twee woontorens op kavel A en B in de Petroleumhaven van respectievelijk 70 en 50 meter hoog. Op kavel B wordt bovendien een parkeergarage ontwikkeld die dient voor kavel A en B, maar ook moet dienen voor de overige kavels in de Petroleumhaven aan de zijde van de Neherkade (Petroleumhaven-Oost, kavel C, D, E)).

De herontwikkeling van de Petroleumhaven bestaat uit een mix van grondgebonden zelfbouwoningen (KO) en hogere appartementencomplexen. Aan de zijde van de Waldorpstraat zijn alle woningen in aanbouw of (recent) opgeleverd. Aan de zijde van Neherkade worden de zelfbouwkavels en het appartementencomplex op kavel D (CPO) dit jaar opgeleverd. De bouw van de kavels A, B en E moet nog starten. De realisatie van de woningen op blok E en de jachthaven zullen het sluitstuk vormen van de herontwikkeling van de Petroleumhaven en kan pas worden gestart zodra kavel A en B is opgeleverd.

Doel en status

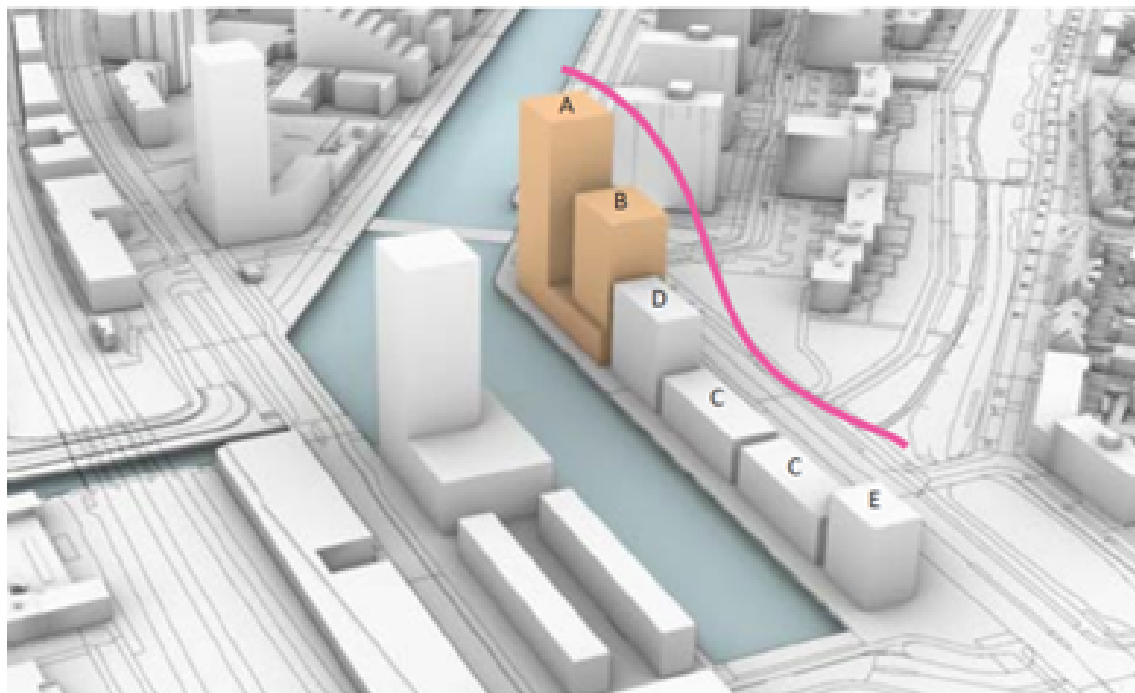
Het doel van het BKD is om een aantal gebied specifieke criteria vast te leggen, waarop de gemeente en de adviescommissie omgevingskwaliteit de omgevingsvergunning zal toetsen. Deze criteria zijn een specificatie ten opzichte van het omgevingsplan en de welstandsnota, die voor de gehele stad van toepassing is. Op deze manier biedt het BKD de ruimtelijke condities voor de realisatie van twee woontorens en gaat het de ruimtelijke kwaliteit voor kavel A-B Petroleumhaven borgen. Het BKD dient na vaststelling door de raad, samen met de welstandsnota, als toetsingskader voor de adviescommissie omgevingskwaliteit.

Proces opstellen BKD

De planvorming voor kavel A en B was al in een vergevorderd stadium toen in 2021 is besloten dat voor hoogbouwplannen beeldkwaliteitsplannen c.q. - documenten moeten worden opgesteld. Zie het amendement op de tussentijdse evaluatie nota Haagse hoogbouw Eycline en Skyline (RIS306342). Vervolgens is de uitwerking van het plan (o.a. de logistiek van het gebouw en de openbare ruimte) en het opstellen van een BKD parallel verlopen. In het BKD is een randvoorwaardenkaart opgenomen met o.a. uitgangspunten voor de logistiek en ontsluiting alsmede de maximale bouwhoogten voor. Ten behoeve van toelichting op deze ontwikkeling en op het bijbehorende BKD is op 17 juni jl. een bewonersbijeenkomst georganiseerd. De opkomst was laag en heeft niet tot aanpassing van het concept-BKD geleid.

In december 2023 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor dit plan ingediend. De behandeling hiervan wordt aangehouden tot na vaststelling BKD.

2. Extra volume kavel B



Massaopbouw Petroleumhaven cf. beeldkwaliteitsdocument

In 2012 zijn toetsingskaders voor de ontwikkeling in de Petroleumhaven vastgesteld; het Stedenbouwkundig Raamwerk Laakhaven West – Petroleumhaven (RIS251778) en het gelijknamige bestemmingsplan (RIS254082). In 2017 is de herziening van het projectdocument Petroleumhaven (RIS297713) vastgesteld.

De ontwikkeling op kavel A en B wijkt op een aantal punten af van deze kaders:

- Het bouwvlak van de toren op kavel A is voor ongeveer de helft gelegen in een ander bouwvlak van met een maximale bouwhoogte van 17 meter. Het programma van kavel A bestaat uit 146 sociale huurwoningen. Dit is 30% van het aantal woningen in de gehele Petroleumhaven.
- Voor kavel B was het uitgangspunt om een parkeergarage te ontwikkelen voor de kavels A t/m E. Met de toevoeging van een woontoren voor 93 middeldure huurwoningen tot 50 meter op de parkeergarage op kavel B wijkt deze ontwikkeling af van de kaders met een maximale bouwhoogte van 17/26 meter.
- Ook wordt met deze ontwikkeling van een aantal regels van de Haagse hoogbouwvisie afgeweken, namelijk:
 - a. 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als buitenruimte, zoals daktuinen.
 - b. Max 50% van de footprint van de stedelijke laag is bebouwd. Dit wordt 2/3e.
 - c. Minimaal 40% van de footprint van de stedelijke laag wordt ingericht met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit. Dit wordt 1/3e.
 - d. Windhinder. Dit moet op het naastgelegen plein worden opgelost.

Argumenten om dit plan mogelijk te maken zijn:

- De woningcorporatie mag de parkeergarage niet ontwikkelen. Uit ervaring blijkt dat een kleine zelfstandige parkeergarage niet kostendekkend is te bouwen en te exploiteren. De beoogd ontwikkelaar kan de parkeergarage realiseren mits er woningen op de locatie worden toegevoegd.
- De bouw van de parkeergarage voor de bewoners van de kavels A, B, C, D en E wordt hiermee mogelijk gemaakt. Zonder de parkeergarage is er geen parkeergelegenheid voor de bewoners van de genoemde kavels.
- Het toevoegen van 93 middeldure huurwoningen in de Petroleumhaven. Dit is bijna 20% van het totaal aantal woningen in de Petroleumhaven. Deze betaalbare woningen zijn van belang voor de onmisbare beroepsgroepen van de stad. In het huidige projectdocument zijn geen middeldure woningen opgenomen. Daarnaast worden 146 sociale huurwoningen, 30% van aantal woningen Petroleumhaven, gerealiseerd.
- Regels Hoogbouwvisie, Eye- en Skyline:

De nota Eyeline en Skyline stelt dat voor kleine kavels aanvullende specifieke eisen kunnen worden opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan Petroleumhaven-Oost-kavel A en B wordt weergegeven binnen welke ruimtelijke kaders onderstaande aanpassingen mogelijk zijn. Na de ter inzage legging wordt het Beeldkwaliteitsdocument voorgelegd ter besluitvorming door de raad. Hiermee zijn deze kaders vastgesteld.

Volgens de herziening van het Projectdocument Petroleumhaven (RIS297713) wordt op bouwblok A een woontoren met sociale huurwoningen ontwikkeld van 50 meter hoog. Het bestemmingsplan biedt ruimte om deze tot 70 meter hoog te bouwen. Op het naastgelegen bouwblok B wordt volgens het projectdocument een parkeergarage gebouwd waarvoor volgens het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 17 meter geldt.

Om een haalbaar plan te maken wordt kavel A tot 70 meter hoogte ontwikkeld met sociale huurwoningen. Voor kavel B wordt voorgesteld om boven op de parkeergarage woningen te realiseren. Dit gebouw wordt ca. 50 m hoog ten behoeve van middeldure huurwoningen en is daarmee strijdig met de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan.

De footprint van kavel B is breder dan het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit heeft te maken met de benodigde breedte van de parkeergarage (draaicirkels en benodigde helingbanen) en de realisatie van de tweede woontoren.

Volgens de nota Eyeline en Skyline mag maximaal 50% van de totale footprint van de stedelijke laag bebouwd worden. De twee woontorens vormen samen ca. 72% van de footprint. De overschrijding met 22% is het gevolg van een tweede woontoren op kavel B. Vasthouden aan 50% betekent een smallere toren en een financieel inefficiënte plattegrond. Hiermee vermindert het aantal woningen fors, wat resulteert in een onhaalbare businesscase.

Daarnaast is het niet mogelijk om minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag als horizontale buitenruimte (zoals daktuinen) terug te laten komen. Wel wordt de bovenzijde van de stedelijke laag, tussen de twee woontorens, voorzien van groen en de torens (waar mogelijk) van een groen dak. Naast toren A is een driehoekig plein c.q. openbaar gebied gelegen. Het plein wordt voorzien met groen en bomen.

In de huidige situatie en conform de toegestane hoogte in het omgevingsplan is al sprake van windhinder. Dit is niet op te lossen in het gebouw. Het gaat met name om een plek in het toekomstige verblijfsgebied, het aangrenzende plein. Op deze plek wordt een verhoogde plantenbak ontworpen, die de windhinder moet ondervangen.

Procedure ter inzagelegging

Het BKD Petroleumhaven-Oost-kavel A en B wordt ter visie gelegd, conform de inspraakverordening, gedurende een periode van zes weken met ingang van de dag na publicatie van dit besluit in het Gemeenteblad.

Belanghebbenden kunnen het ontwerp inzien op:

- www.denhaag.nl onder bestuurlijke stukken via het RIS;
- op het Haags Informatiecentrum (in het atrium van het stadhuis).

Belanghebbenden kunnen hun reactie (zienswijze) tijdens de inspraakprocedure schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders:

- door een e-mail te sturen naar marike.pet@denhaag.nl onder vermelding van 'zienswijze Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B'.
- per post via postbus 12600, 2500 DJ Den Haag, onder vermelding van 'zienswijze Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B'.

Belanghebbenden kunnen ook telefonisch hun zienswijze bespreken met een medewerker van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling T: 06-52 48 50 80.

Op 17 juni jl. heeft een informatieavond voor belanghebbenden plaatsgevonden.

Na de inspraakperiode zullen de inspraakreacties worden gebundeld en voorzien van een reactie. Dit zal worden samengebracht in een afzonderlijk Nota van Beantwoording en als bijlage aan het raadsvoorstel worden toegevoegd. Als daar aanleiding toe is, kan het concept BKD worden aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties.

Vervolgstappen

- Na de inspraakperiode en mogelijke aanpassingen wordt het BKD voorgelegd voor besluitvorming aan de raad.
- Nadat het BKD is vastgesteld door de raad zal de aanvraag omgevingsvergunning door de gemeente en de adviescommissie omgevingskwaliteit op basis van het BKD worden getoetst.
- Het projectdocument Petroleumhaven en de bijbehorende grondexploitatie zullen vanwege de aanpassing van de massa op kavel B worden herzien. De herziening van het projectdocument wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad.
- Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan de grond in erfpacht worden uitgegeven aan de ontwikkelaar.
- In de gronduitgifte overeenkomst zal ook worden vastgelegd hoe de parkeerplaatsen t.b.v. de kavels A t/m E duurzaam ter beschikking blijven voor deze bewoners. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is bepaald op basis van het vigerende parkeerbeleid.