

**Datum**

11 april 2025

**Ons Kenmerk**

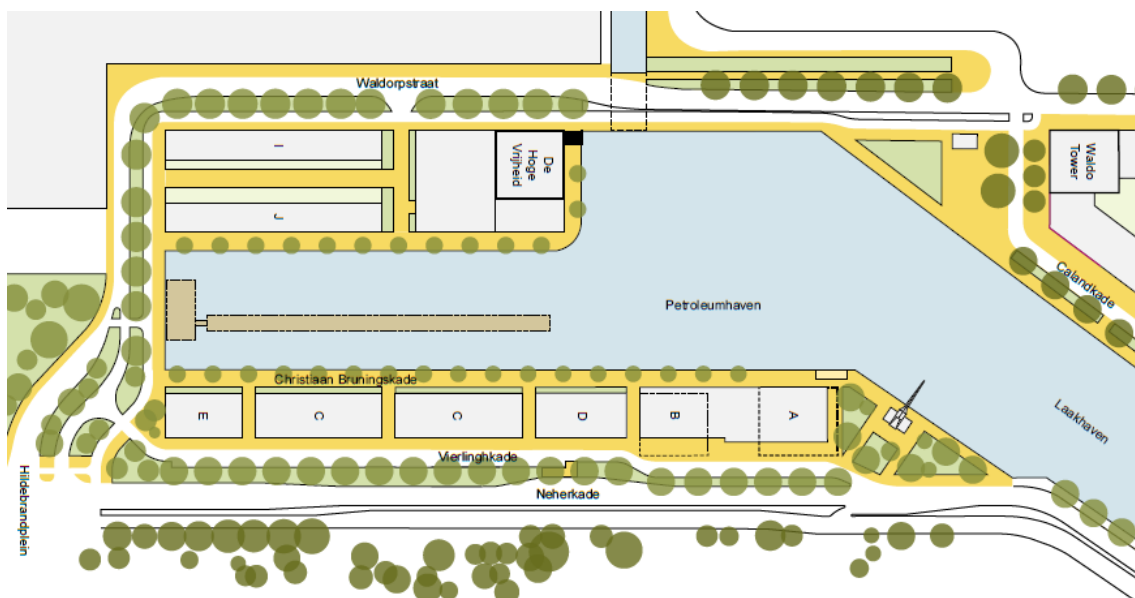
DSO/10857760

RIS321735

## Voorstel van het college inzake Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven Oost kavel A en B

### 1. Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B

#### Aanleiding



*Locatie 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 die 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 de Neherkade zijn een groot deel van de zelfbouwkavels en is het appartementencomplex op kavel D (CPO) in 2024 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 beeldkwaliteitsdocument 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 beeldkwaliteitsdocument de ruimtelijke condities voor de realisatie van twee woontorens en gaat het de ruimtelijke kwaliteit voor kavel A-B Petroleumhaven borgen. Het beeldkwaliteitsdocument dient na vaststelling door de raad, samen met de welstandsnota, als toetsingskader voor de adviescommissie omgevingskwaliteit.

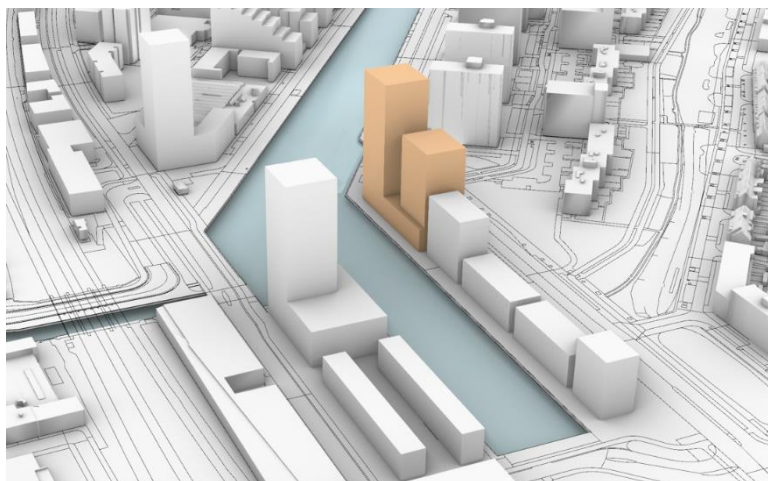
## Proces BKD

De planvorming voor kavel A-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 'Sta voor de beeldkwaliteit' (RIS306342) op de tussentijdse evaluatie van de nota Haagse hoogbouw. Vervolgens is de uitwerking van het plan (o.a. de logistiek van het gebouw en de openbare ruimte) en het opstellen van een beeldkwaliteitsdocument parallel verlopen. In het BKD is een randvoorwaardenkaart opgenomen met o.a. uitgangspunten voor de logistiek en ontsluiting alsmede de uiterste rooilijnen en de maximale bouwhoogten.

Ten behoeve van de toelichting op deze ontwikkeling en op het bijbehorende beeldkwaliteitsdocument is op 17 juni 2024 een bewonersbijeenkomst georganiseerd. De opkomst was laag en heeft niet tot aanpassing van het concept-beeldkwaliteitsdocument geleid. Het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen van 17 september tot 28 oktober. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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

## 2. Extra volume kavel B



*Massaopbouw Petroleumhaven cf. het 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. Het plan moet ook voldoen aan de nota Haagse Hoogbouw (RIS298448).

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 met een maximale bouwhoogte van 17 meter. Het programma van kavel A bestaat uit 147 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 95 middel dure 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 nota Haagse hoogbouw 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 2/3<sup>e</sup>.
  - c. Minimaal 40% van de footprint van de stedelijke laag wordt ingericht met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit. Dit wordt 1/3<sup>e</sup>.

In de nota Haagse Hoogbouw is een afwijkingsregel toegestaan voor kleine kavels waarop de toepassingseisen voor hoogbouw niet geheel toegepast kunnen worden. Kavel A en B is zo'n kavel. Het bouwvlak van de kavel bestaat uit een voor hoogbouw uitzonderlijk smalle bouwstrook van 17 à 18,5 meter diep. Beide torens kragen aan de zijde van de Neherkade om die reden vanaf de 3<sup>e</sup> bouwlaag uit. De regel *'50% van de footprint van de stedelijke laag mag bebouwd worden'* is hierdoor niet te realiseren en heeft direct impact op enkele andere regels.

- Windhinder. Dit wordt aangepakt door vergroening op het naastgelegen plein.

Argumenten om dit plan mogelijk te maken zijn:

- De woningcorporatie mag de parkeergarage, die ook bestemd is voor andere locaties dan de sociale woningbouw, niet ontwikkelen. Uit ervaring blijkt dat een kleine zelfstandige parkeergarage voor bewoners niet kostendekkend is te bouwen en te exploiteren. Het bleek daarom lastig om een ontwikkelaar te vinden die met deze opgave aan de slag wil. De beoogde 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, E en jachthaven wordt hiermee mogelijk gemaakt. Zonder de parkeergarage is er geen parkeergelegenheid voor de bewoners van de genoemde kavels.
- Het toevoegen van 93 middel dure 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 middel dure woningen opgenomen.
- Realisatie van 147 sociale huurwoningen, 30% van het aantal woningen in de Petroleumhaven.

Ruimtelijk is de hoogte van 70 en 50 meter op respectievelijk kavel A en B vertaald in een randvoorwaardenkaart en opgenomen in het beeldkwaliteitsdocument.

### Vervolgstappen

- Nadat het beeldkwaliteitsdocument 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 is verleend 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.

Wanneer de vervolgstappen volgens planning verlopen kan de bouw van kavel A en B juni 2025 starten.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 25 februari 2025,

Besluit:

- I. Het beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost-kavel A en B vast te stellen en te beschouwen als gebied specifieke criteria, zoals geformuleerd in de welstandsnota onder paragraaf 2.3
- II. Akkoord op 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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,