



Datum
11 oktober 2024

Registratienummer
DSO/10765855
RIS319905

Geamendeerd voorstel van het college inzake Nota van Uitgangspunten Hofzichtlaan-Het Kleine Loo

Voor u ligt het voorstel en een toelichting van het college over de Nota van Uitgangspunten Hofzichtlaan-Het Kleine Loo. Met de Nota van Uitgangspunten worden de kaders vastgelegd voor de sloop en het bouwrijp maken van een voormalig schoolgebouw aan de Ametisthorst 425 in de wijk Mariahoeve. De locatie is aangewezen in het Urgentieprogramma Betaalbare Woningbouw (RIS305713) als potentiële ontwikkellocatie voor betaalbare woningen.

Aanleiding

Met dit project wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het tekort van betaalbare woningbouw in de stad. De gemeente heeft het voornemen om 50-60 sociale huurwoningen toe te voegen op deze locatie en een ruimte van 200-400 m² maatschappelijk i.r.t. het nog vast te stellen ambitiedocument Mariahoeve. Koopwoningen zijn uitgesloten, omdat het programma en de bijbehorende middelen uitsluitend beschikbaar gesteld zijn voor sociale en middeldure huur. Naar verwachting draagt de ontwikkeling bij aan de doorstroming in Mariahoeve.

Beeldkwaliteit

De ontwikkeling voor deze locatie speelt in op de karakteristieke en cultuurhistorische waarden van de wijk. Dit doet zij door met de bepalende delen van de verkavelingsstructuren aan te sluiten bij de kenmerkende opbouw van de wijk. Het plan is dan een voortzetting op de bestaande structuur en zal in opzet aansluiten op de daarachterliggende woongebouwen. De NvU sluit daardoor aan op de principes van de wederopbouwwijk. Daardoor staan de karakteristieke en cultuurhistorische waarden van Mariahoeve niet onder druk.

De NvU volgt uit een zorgvuldige afweging tussen de nieuwe ontwikkeling en de erfgoedwaarden van de wijk. De toevoeging van het woongebouw sluit aan bij de kenmerken van de wijk en de karakteristieke structuur van dit gedeelte van Mariahoeve verandert niet. De Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed heeft bij de totstandkoming van de NvU tijdens collegiale overleggen ook aangegeven dat de ontwikkeling de waarden van de wijk voldoende respecteert.

Groen

De locatie van de NvU grenst aan de Oostzijde (Hofzichtlaan) en Zuidzijde (Het Kleine Loo) aan de bestaande boomstructuur die onder de Stedelijke Groene Hoofdstructuur vallen (SGH). De boomstructuur wordt niet aangetast door de ontwikkeling. Op de kavel zelf dienen naar verwachting 16 bomen gekapt te worden. Uit het bomenonderzoek van december 2021 bleek dat één boom in goede staat verkeerd. De overige bomen waren in redelijke, matige, slechte, of afgestorven staat. Alle 16 bomen worden bomen teruggeplaatst.

Daarnaast wordt ook de verharding verminderd t.o.v. de huidige situatie. Naar schatting verandert de samenstelling van het terrein als volgt:

- Huidig: 30% bebouwd, 11% groen, 59% verhard.
- Toekomstig: 24% bebouwd, 29% groen, 28% verhard, 19% waterdoorlatend (parkeerplaatsen)

De watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland is toegepast. Daaruit is gebleken dat er geen water toegevoegd hoeft te worden. Er wordt ook geen water weggehaald.



Afbbeelding 1: de huidige situatie m.b.t. verharding



Afbbeelding 2: de toekomstige situatie m.b.t. verharding

Communicatie

Er hebben twee participatiebijeenvakomsten plaatsgevonden voor belanghebbenden uit Mariahoeve i.s.m. woningcorporatie Staedion. De eerste bijeenkomst vond plaats op 17 mei 2023 om de buurt te informeren over de beoogde ontwikkeling en op te halen waar er behoefte aan is in de buurt. Op 9 oktober 2023 vond er een tweede bijeenkomst plaats om de wijk te informeren over de randvoorwaarden en de vorderingen van de Nota van Uitgangspunten. In de Nota van Uitgangspunten is een hoofdstuk opgenomen over de input van de participatie.

Financiën

Om een eerste inschatting te krijgen van de financiële consequenties is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Er wordt een negatief saldo van €390.000,- verwacht. Deze kosten worden gedekt vanuit de reserve Extra impuls voor betaalbaar wonen voor sociale woningbouw en starterswoningen. Na de vaststelling van de NvU zullen de te maken (voorbereidings-)kosten verantwoord worden als immateriële vaste activa zodat deze ingebracht kunnen worden in de beoogde grondexploitatie.

Afwijking van het bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan dat actief is sinds 2013 betreft een maatschappelijke bestemming met een maximum bebouwingspercentage van 40% en een maximum bouwhoogte van vier meter. Om woningbouw mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Vervolg en rol van de raad

De woningcorporatie Staedion zal het plan binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten verder uitwerken.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt verder gewerkt aan het projectdocument. Dit projectdocument wordt in de tweede helft van dit jaar ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Overige toelichting en motivering worden nader toegelicht in de bijgevoegde Nota van Uitgangspunten. De Financiële haalbaarheidsanalyse is geheim en zal voor de commissieleden op een besloten deel van het RIS gepubliceerd worden.

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 11 oktober 2024,

overwegende dat:

- De locatie Hofzichtlaan-Het Kleine Loo is aangewezen als ontwikkellocatie in de programma betaalbare woningbouw: Haags samen wonen (RIS305713);
- Er in Den Haag een groot gebrek is aan betaalbare woningbouw;
- De ontwikkeling de doorstroming in de wijk Mariahoeve kan verbeteren;

besluit:

- I. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Hofzichtlaan-Het Kleine Loo;
- II. In te stemmen met de volledige sloop van de bebouwing op de kavels, voorafgaand aan de vaststelling van de grondexploitatie;

- III. In te stemmen met de dekking uit de reserve Extra impuls voor betaalbaar wonen voor sociale woningbouw en starterswoningen voor de toekomstige grondexploitatie;
- IV. In te stemmen met de nadere uitwerking van het project op basis van de Nota van Uitgangspunten tot een Projectdocument en bijbehorende grondexploitatie in overeenstemming met de uitgangspunten van de NvU en de haalbaarheidsstudie;
- V. De kosten die hiervoor gemaakt worden (voorbereidingskosten incl. eventuele sloop) te activeren onder immateriële vaste activa conform artikel 3 lid 6 van de Verordening Beheersregels Grondexploitaties en Strategisch Bezit 2018 van de gemeente en artikel 5.3.2 van Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de Commissie BBV, zodat deze bij de vaststelling van de grondexploitatie ten laste van de grondexploitatie gebracht kunnen worden;
- VI. ***Een woonprogramma te realiseren dat bestaat uit 75% sociale huurwoningen en 25% middeldure huurwoningen.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 23 januari 2025.

De griffier,

De voorzitter,