



# Den Haag

**Datum**

31 maart 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10844590

RIS321718

**Voorstel van het college inzake Planuitwerkingskader (PUK) Oude Haagweg 4 - 36**

Het college legt het concept PUK Oude Haagweg 4 - 36 voor aan de raad. Een PUK heeft als doel om de ruimtelijke en functionele voorwaarden waaraan de herontwikkeling dient te voldoen in beeld te brengen en te beschrijven. De inhoud van het PUK is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen, diensten van de gemeente en in samenspraak met ontwikkelaar OC OHW.

Na de beraadslaging in en instemming van de raad zal het college over gaan tot vaststelling van het PUK. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van de raad, zoals geuit in de motie "Laat raad eerder meebeslissen" (RIS309399).

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 maart 2025,

besluit:

in te stemmen met het concept-PUK Oude Haagweg 4 - 36, als basis voor de verdere uitwerking van de plannen, van het juridisch planologisch kader en de vervolgovereenkomst met in ieder geval een anterieur deel.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2025.

De griffier,

De voorzitter,

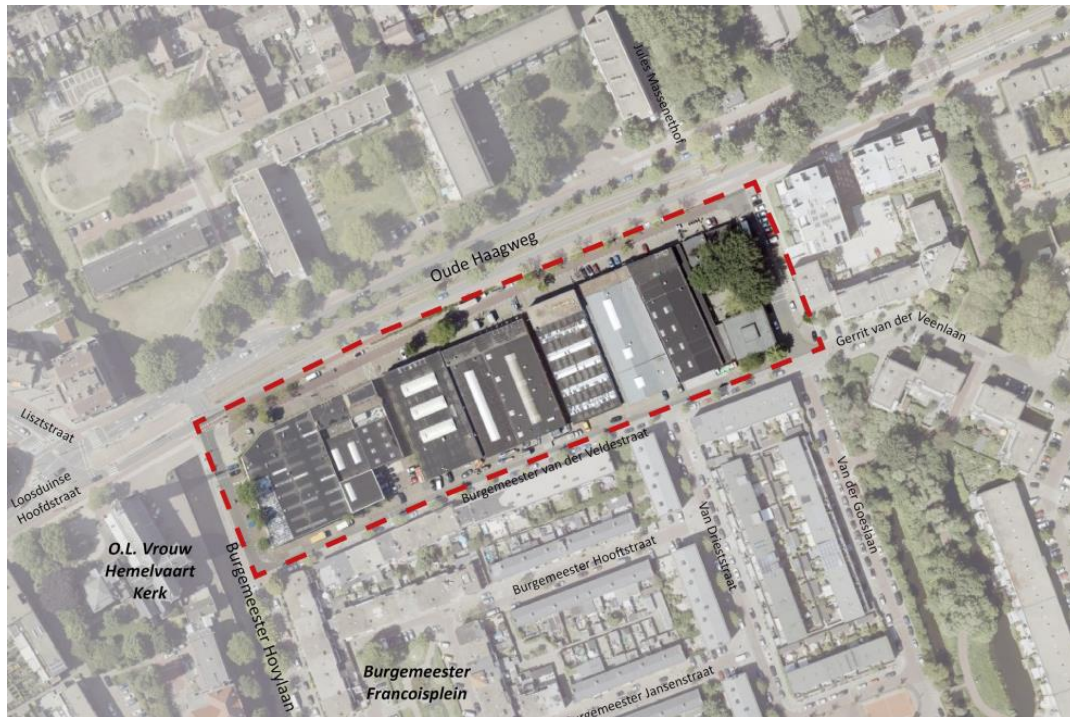
## 1. Toelichting

De gemeente Den Haag wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw en kleinschalige bedrijfsruimte op de locatie Oude Haagweg 4 – 36 in Den Haag. Hiertoe is in samenwerking met ontwikkelaar OC OHW (hierna ‘OC OHW’) vanaf november 2023 gewerkt aan een Planuitwerkingskader (PUK). Het past in het gemeentelijk beleid om de realisatie van woningen en kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te maken. De beoogde woningen op de locatie Oude Haagweg 4 - 36 zijn opgenomen in de woningbouwprognose van de gemeente Den Haag en zijn nodig om de doelstellingen te behalen.

## 2. Doelstelling

Dit planuitwerkingskader bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor bouwplanontwikkeling op de percelen aan de Oude Haagweg 4 – 36 in Den Haag. Met de positieve besluitvorming op het PUK kan de ontwikkeling verder ter hand worden genomen door OC OHW en kan de gemeente verdere afspraken met OC OHW rondom kostenverhaal en de uitgifte van percelen verder uitwerken in een vervolgovereenkomst met in ieder geval een anterior deel.

## 3. Locatie



Plangebied Oude Haagweg 4 - 36

Het bedrijventerrein aan de Oude Haagweg 4 – 36 is grotendeels bebouwd met platte loodsen van één of twee lagen. De gebouwen hebben een bestemming 'bedrijf' en één gebouw aan de Burgemeester van der Veldestraat 'maatschappelijk'. Het oorspronkelijke bedrijventerrein is qua gebruik de laatste decennia wat verkleurd. Voor de bedrijvigheid vindt het laden en lossen grotendeels aan de achterzijde via de Burgemeester van der Veldestraat plaats. Dit levert forse overlast, onveiligheid en een rommelige uitstraling op in deze woonstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Oude Haagweg, aan de zuidzijde is de Burgemeestersbuurt gelegen, een woonwijk uit de jaren '20-30.

#### **4. Inhoud PUK**

##### *4.1 Programma*

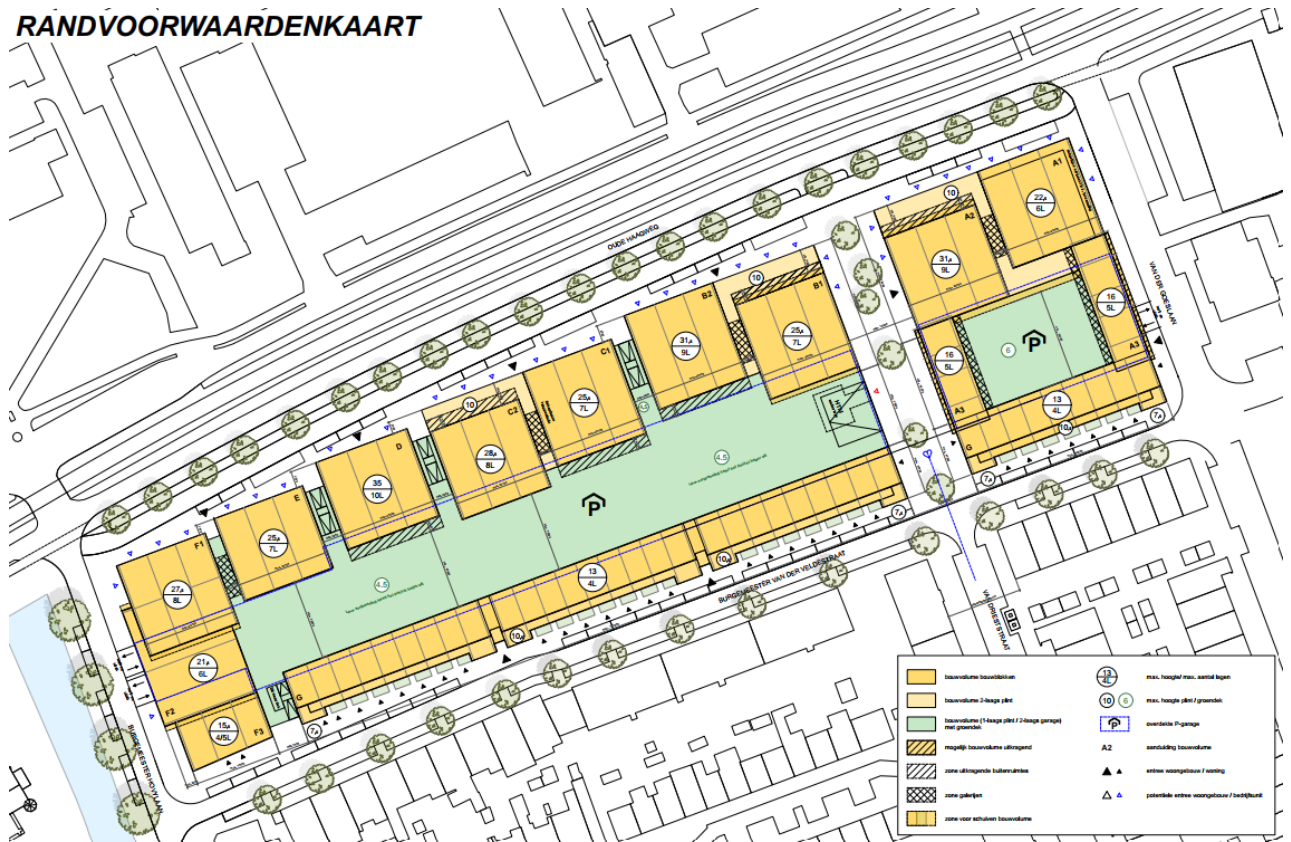
In het PUK is het volgende programma opgenomen:

- i. circa 300 – 350 woningen conform het woonbeleid zoals opgenomen in de Woonvisie Den Haag 2022 (RIS313365). Het PUK-traject is eind 2023 gestart met dit woonbeleid als uitgangspunt, vandaar dat is besloten niet aan te sluiten op de Woonvisie 2040;
- ii. er vindt een verkenning plaats of in dit plan kan worden bijgedragen aan het Stimuleringsplan Innovatieve Woonvormen (RIS316966);
- iii. samen met Haag Wonen wordt in de vervolgfase verkend óf en zo ja, hoe kan worden bijgedragen aan realisatie van woonplekken voor het beleidskader 'Den Haag geeft thuis, beleidskader aanpak dakloosheid 2023-2030 (RIS316085). Dit betreft een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting;
- iv. circa 6.000 – 6.500 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte welke dient te passen in het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte (RIS297199 en RIS311819) en wordt gestapeld in twee lagen, waarvan minimaal 3.700 m<sup>2</sup> op de begane grond, waarbij een minimale vrije hoogte van 4,50 m op de begane grond en 3,50 m op de verdieping wordt gehanteerd. Op de verdieping wordt onder meer een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd.

#### 4.2 Randvoorwaarden

Het PUK is als bijlage 1 bijgevoegd, hieronder vindt u de randvoorwaardenkaart.

### RANDVOORWAARDENKAART



Randvoorwaardenkaart PUK

In het PUK-traject is gestart met het opstellen van een concept buitenruimteplan. Een cruciale voorwaarde is het behoud van de ventweg langs de Oude Haagweg. Deze ventweg dient namelijk als bevoorradingsroute voor de bedrijfsruimten die eveneens langs de Oude Haagweg zijn gesitueerd. Het laden en lossen vindt daardoor niet meer plaats in de Burgemeester van der Veldestraat waardoor deze straat zich als woonstraat kan ontwikkelen. De ventweg en de Burgemeester van der Veldestraat worden eenrichtingsverkeer om de doorstroming te bevorderen en sluipverkeer door de Burgemeestersbuurt te voorkomen.

Het profiel van het trottoir, parkeerstrook, ventweg, groenstrook en vrij liggende fietspad langs de Oude Haagweg is zichtbaar op pagina 34 van het PUK. Het openbare ruimteplan is afgestemd in het VOV, ACOR en het DSB Portaal. Met het plan wordt een aaneengesloten bomenrij in een twee meter brede groenstrook langs de Oude Haagweg toegevoegd, tussen het vrijliggende fietspad en de ventweg. Mede hierdoor wordt de maatvoering van het Handboek Openbare ruimte niet overal gehaald; het fietspad wordt 30 cm smaller en het trottoir op enkele plaatsen 10 cm smaller, maar is voor het merendeel breder dan de vereiste 2.40 m. Daardoor wordt het wel mogelijk om de ventweg conform het Handboek Openbare ruimte in te richten.

Op pagina 37 van het PUK is een groenkaart opgenomen, hierin wordt ingegaan op de te verwijderen en te verplaatsen bomen. Er staan nu 45 bomen in het plangebied, waarvan er 21 moeten worden gekapt en er 17 bomen worden verplaatst. Indien blijkt dat deze 17 bomen niet verplaatst kunnen worden dan dienen ze vervangen te worden door bomen van gelijke grootte. Daar tegenover staat dat er 22 bomen in de volle grond worden toegevoegd plus 16 bomen op de daktuin. Een bomeneffectanalyse is als bijlage D bij het PUK gevoegd.

Verder wordt, in afwijking van nota Haagse Parkeernormen (RIS309940) toegestaan dat het bezoekersparkeren voor de gehele ontwikkeling op maaiveld in de openbare ruimte mag worden opgelost. Het aantal benodigde bezoekersparkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte rondom het bouwplan aangelegd. Ook zullen laad-en losplekken aan de ventweg worden gerealiseerd.

De bedrijven Van Zweden, Kanibri en Domino's pizza keren terug in de ontwikkeling. Voor Mani Bouwmachines zal OC OHW alternatieve huisvesting aanbieden. Met de andere bedrijven in het gebied heeft OC OHW tijdelijke huurovereenkomsten gesloten welke opzegbaar zijn.

#### 4.3 Participatie

Vanaf september 2017 hebben diverse informatieavonden plaatsgevonden waarin omwonenden, de commissie Loosduinen en andere belanghebbenden zijn betrokken. Voor het PUK is op 27 juni 2024 een informatieavond gehouden. Het verslag van deze avond is terug te vinden in bijlage F van het PUK. Het plan is goed ontvangen door omwonenden en de commissie Loosduinen. In het vervolgtraject zal OC OHW belanghebbenden blijven informeren over de verdere uitwerking van haar plannen. Ook voor de verdere uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zal in de toekomst participatie plaatsvinden. Dit wordt door gemeente en OC OHW gezamenlijk voorbereid.

### 5. Kansen en aandachtspunten

Met de realisatie van het plan de Burgemeester wordt:

- a. een directe bijdrage geleverd aan de woningbouw en kleinschalige bedrijfsruimte doelstellingen van de gemeente Den Haag;
- b. de inrichting van de buitenruimte verbeterd, bijvoorbeeld door het verlengen van de Van Drieststraat door het plangebied;
- c. de Burgemeester van der Veldestraat weer een woonstraat, waar geen laden en lossen van bedrijvigheid meer plaatsvindt;
- d. een aandachtspunt is de nadere uitwerking van het kruispunt Burgemeester Hovylaan - Oude Haagweg waarbij wordt aangesloten op de ventweg met een goede bereikbaarheid voor de voetganger en fietser;
- e. de hoofdboomstructuur van de stad versterkt door het toevoegen een bomenrij en groen langs de Oude Haagweg.

### 6. Financiële consequenties

De Oude Haagweg 4 – 36 is grotendeels in eigendom bij ontwikkelaar OC OHW (of daaraan gelieerde partijen), met een deel van de eigenaren heeft OC OHW afspraken gemaakt en een deel van de percelen is in eigendom van de gemeente. Afspraken over het verkopen van deze percelen, kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte en o.a. het (plan)kostenverhaal worden, na het vinden van overeenstemming hierover, vastgelegd in een vervolg overeenkomst met ook een anterieur deel. De gemeente is hierover in gesprek met OC OHW, maar er is nog geen overeenstemming bereikt.

OC OHW is daarnaast zelf verantwoordelijk voor het bereiken van overeenstemming met de andere eigenaren in het plangebied over aankoop van die percelen. De gemeente heeft hierin geen rol.

De gemeentelijke apparaatskosten voor het PUK-traject zijn gedekt met een door OC OHW getekende PUK-brief (60% is al betaald en 40% wordt gefactureerd na aanbieding van het PUK aan het college). Meerkosten voor het PUK-traject, en het eventueel niet betalen van de 40% worden gedekt binnen het gebiedsteam.

De gemeentelijke apparaatskosten voor de anterieure overeenkomst worden vooraf gedekt door de gemeente en aan OC OHW doorberekend via de anterieure overeenkomst.

## **7. Vervolg**

Na positieve besluitvorming over het PUK worden de gesprekken met OC OHW over het kostenverhaal en de grondrouting vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst zal OC OHW haar plannen verder uitwerken en kan zij een aanvraag omgevingsvergunning in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) of een wijziging Omgevingsplan indienen. Parallel wordt verder gewerkt aan het ontwerp van de openbare ruimte.