



Datum
9 juli 2024

Registratienummer
DSO/10746377
RIS319455

Geamendeerd voorstel van het college inzake Plan Uitwerkingskader Badhuisweg 4

Met dit document legt het college het concept Plan Uitwerkingskader (PUK) voor de nieuwbouw-ontwikkeling van de Badhuisweg 4 voor aan de raad. Het 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 concept-PUK is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende (beleids)afdelingen van de gemeente, in samenspraak met de initiatiefnemer, ontwikkelcombinatie MyB/TenBrinke, en op basis van het doorlopen participatie-traject.

Geschiedenis

De locatie is gesitueerd tussen de Utrechtsestraat, Haarlemsestraat, Harstenhoekweg en Badhuisweg, en kent een lange geschiedenis. Op die plek stonden tot eind 2018 drie oude, karakteristieke hotelvilla's. Deze geschakelde villa's zijn tussen 1885 en 1913 gebouwd. De villa's werden in de beginperiode vooral aan badgasten verhuurd. Daarna hebben de villa's vele eigenaren en bewoners gehad, met voornamelijk functies als hotel en restaurant.

In de jaren 90 van de vorige eeuw kwamen de panden in het bezit van Bewi Vastgoed. Door gebrek aan onderhoud gingen de panden steeds verder achteruit. In 2018 bleek de bouwkundige staat van met name het pand aan de Harstenhoekweg in zo'n slechte staat te verkeren (inmiddels vielen de bakstenen eruit en werd het gebouw op één hoek ondersteund), dat het pand direct moest worden gesloopt in verband met de veiligheid voor de omgeving. Betrokken bewoners zijn een petitie gestart en hebben enkele duizenden handtekeningen opgehaald voor behoud van de panden. Bewi Vastgoed had plannen voor sloop-nieuwbouw. De panden lagen niet in het beschermd stadsgezicht en de eigenaar was in het bezit van een geldige sloopmelding. De panden mochten daarom worden gesloopt. Eind 2018 is gestart met de sloop en sindsdien ligt de grond braak.

Voor de locatie zijn de afgelopen jaren verschillende initiatieven geweest. Sommige initiatieven kwamen niet verder dan het Haags Initiatieventeam (HIT) en kregen daar een negatief advies. Ook Bewi Vastgoed is met diverse initiatieven gekomen. Uiteindelijk heeft Bewi Vastgoed de kavel overgedaan aan een nieuwe partij: ontwikkelcombinatie MyB/TenBrinke. MyB/TenBrinke heeft in de tweede helft van 2022 een PUK afgenomen. Het initiatief van MyB/TenBrinke gaat uit van een appartementencomplex met circa 77 koopwoningen.

Het realiseren van een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeergelegenheid en collectief groen, op deze locatie, past binnen de huidige bestemming 'Gemengd-2'. De beoogde bouwmassa en de gewenste hoogte wijken af van het vigerende bestemmingsplan.

Hieronder leest u verder over het voorgenomen initiatief en de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden voor de locatie.

De locatie Badhuisweg 4



Projectlocatie Badhuisweg 4: het braakliggende kavel gesitueerd tussen de Utrechtsestraat, Haarlemsestraat, Harstenhoekweg en Badhuisweg.

Onderbouwing concept randvoorwaarden

Den Haag groeit sterk en deze groei zet de komende jaren door. Daarmee ontstaat grote druk op de woningmarkt. De ruimte om te groeien buiten de stad is beperkt. Den Haag heeft mede daarom een hoge ambitie om binnenstedelijk veel extra woningen te realiseren, terwijl ruimte erg schaars is. Daardoor zal er slim en ruimte-efficiënt gebouwd moeten worden op locaties in de bestaande stad, die vrijkomen voor woningbouw. De locatie Badhuisweg 4 is één van die locaties die voorziet in deze behoefte.

De Badhuisweg 4 ligt op een overganglocatie tussen verschillende stedelijke weefsels. De overgang manifesteert zich met name in een ruimtelijke omslag van vrijstaande/geschakelde bebouwing en gesloten bouwblokken naar de grotere schaal van de badplaats. De inpassingsopgave voor deze locatie die in dit PUK wordt omschreven, gaat met name over hoe op deze plek een schaalvergroting plaats kan vinden die passend is in de genoemde ruimtelijke overgang in deze omgeving. Hierbij is het voorstelbaar dat er een groter programma kan worden gerealiseerd. Dit betekent niet dat hiermee eenvoudigweg de grens van de maat en schaal van de badplaats wordt opgeschoven. Het betekent een transformatie van de locatie, waarbij het gegeven van drie losse volumes plaats maakt voor een zogenaamd 'Haags Woonhotel'.

¹ Een 'Haags Woonhotel' is een voor deze stad – Den Haag – kenmerkend type woonvorm, in de meeste gevallen uitgevoerd in de beeldbepalende architectuurstijl van de 'Nieuwe Haagse School'. Deze stijl is populair bij Haagse woongebouwen uit de eerste helft van de vorige eeuw, zoals bijvoorbeeld Duinwijck, Boschzicht, Arendsburg, Willemparkflat en De Hofstad. De oorspronkelijke woonhotels hebben een luxe, maar serene uitstraling. Typerend voor hun structuur zijn onder andere de grote centrale hoofdentree, de royaal vormgegeven buitenruimten, de representatieve gevels en de gestructureerde reliëfrijke gevelopbouw. NB: dit gebouwconcept heeft niets van doen met de functie 'hotel'.

Ondanks de schaalvergroting, de verschijningsvorm en de uitstraling, blijft het “Haags Woonhotel” aangesloten bij de beeldkwaliteit en identiteit van dit deel van Den Haag.

Stedenbouwkundig worden hier maximaal 80 woningen mogelijk geacht. Het initiatief gaat uit van circa 77 koopwoningen, merendeel in de dure sector. Maximaal 30% van het totaal aantal woningen zullen ‘betaalbare koop’ woningen worden. Ontwikkelcombinatie MyB/TenBrinke zal zich inspannen om dit te realiseren. Deze betaalbare koopwoningen zijn bedoeld voor woningzoekenden met een (economische) binding met Scheveningen. Voor MyB/TenBrinke is dit een handreiking naar het gebied. Hiermee wil MyB/TenBrinke ervoor zorgen, dat de woningen niet alleen toegankelijk zijn voor de hogere inkomensgroepen, maar dat de ontwikkeling ook bijdraagt aan een evenwichtige en leefbare wijk waar iedereen zich thuis kan voelen.

Ingegeven door de woningbehoefte in de buurt, zal een variatie van meergezinswoningen gerealiseerd worden. De grootte van de woningen zal circa 50 tot 130 m² bedragen. De stalling van de auto’s zal inpandig worden opgelost: onder het gebouw komt een half verdiepte parkeergarage. De in- en uitrit van de garage is gelegen aan de Haarlemsestraat. Fiets-parkeren en bergingen zijn intern opgelost. Daarnaast biedt het plan ruimte aan een collectieve binnentuin, met groene kwaliteit en een goede fysieke toegankelijkheid. De aanleg, het onderhoud en het beheer van deze collectieve binnentuin en ander groen op het kavel of aan het appartementencomplex, komt voor rekening en risico van de ontwikkelaar en/of de eigenaren van het appartementencomplex.

Duurzaamheid en groen

Als gevolg van de positionering binnen een groenstedelijk woonmilieu (Belgisch Park), kent het gebied de volgende uitgangspunten:

- Koesteren en versterken van de bestaande stedelijke groenstructuur. Bomen vormen hierin het groene kapitaal, zoals beschreven in het coalitieakkoord 2023-2026 (RIS316672). Op het betreffende perceel bevinden zich momenteel geen bomen.
- Vergroenen op gebiedsniveau (focus op buitenruimte en ontmoeting). Het complex wordt ingebed in een kwaliteitsvolle groene omzoming, zoals deze karakteristiek is voor gebouwen volgens het concept ‘woonhotel’. Deze sluit tevens aan op de voortuinen zoals deze in de omliggende straten te vinden zijn.
- Vergroenen op gebouwniveau: het puntensysteem natuurinclusief bouwen (RIS 313059) en het Evaluatie puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (RIS309253) dienen te worden toegepast. Hiermee wil het college van b&w groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen.

De gemeente Den Haag staat voor een grote uitdaging. De stad moet verdichten, vergroenen en verduurzamen, om aan toekomstige verwachtingen te voldoen (Agenda Ruimte voor de stad RIS295016). Het verdichten is nodig om de huidige en toekomstige woningnood op te vangen. Het vergroenen en verduurzamen vraagt om toekomstbestendige en leefbare ontwikkelingen. Bovendien heeft de gemeente het streven om in 2030 een klimaatneutrale stad te zijn. Hiervoor zijn structurele aanpassingen nodig in de manier waarop er wordt gebouwd. Voor nieuwbouw gelden dan ook hoge duurzaamheidsambities, waarbij ervoor wordt gezorgd dat de gebouwen een lange levensduur hebben, zuinig in gebruik en bestand zijn tegen toekomstige klimaatveranderingen.

De Nota Duurzaamheid “Schone energie in een groene stad” (RIS301829) beschrijft op hoofdlijnen hoe Den Haag de energievoorziening, leefomgeving, mobiliteit en het grondstoffengebruik toekomstbestendig wil maken. Voor de Badhuisweg betekent dit, dat er specifieke gebouw- en omgevingsmaatregelen nodig zijn. Het gaat respectievelijk om de thema’s: energie, mobiliteit, grondstoffen, groen, klimaatadaptatie, gezondheid en milieu. Voor de Badhuisweg ligt de focus op de thema’s energie, groen en klimaatadaptatie (hitte en wateroverlast).

Voor wat betreft ‘vergroenen’ bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Badhuisweg 4 zal, naast de omzoming, ook vergroening plaatsvinden in de binnentuin van het complex. In de oude situatie was het terrein vrijwel helemaal verhard of bebouwd. Dit PUK biedt ruimte voor ca 1.100 m2 vergroening op maaiveld. Daarnaast bieden de gevels en daken mogelijkheden hiervoor.

Herinrichting kruispunt

In de huidige situatie is de kruising Badhuisweg-Harstenhoekweg-Kurhausweg complex. In het bijzonder voor het langzaam verkeer aan de zijde van de kavel Badhuisweg 4 is het, uit oogpunt van verkeersveiligheid, gewenst om meer ruimte te creëren. Het gaat dan om de aanleg van een vrij liggend fietspad en een volwaardig trottoir. Om deze voorzieningen te kunnen realiseren, is een strook van ca. 100 m² van het kavel benodigd. De initiatiefnemer heeft deze strook op verzoek van de gemeente gereserveerd. Besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden, aankoop door de gemeente is derhalve nog niet zeker. Indien deze strook aan de Badhuisweg door de gemeente wordt aangekocht ten behoeve van de herinrichting van het kruispunt, dan dient deze strook tijdelijk netjes te worden ingericht en in een later stadium dienen er afspraken te worden gemaakt over de aanleg, onderhoud en het beheer hiervan.

Tevens wil de initiatiefnemer graag een perceelgedeelte van 34 m2 openbare ruimte, gelegen aan de Haarlemsestraat, van de gemeente verwerven, zodat een duidelijkere rechte overgang tussen privé- en openbaar terrein voor het bouwplan kan worden gerealiseerd. De gemeente staat hier niet negatief tegenover. Voordat er daadwerkelijk tot verkoop kan worden overgegaan, zal bestuurlijke goedkeuring verleend moeten worden. Voor beide grondtransacties geldt, dat de verkoop c.q. aankoop tegen marktconforme condities zal moeten plaatsvinden.

Het initiatief Badhuisweg 4 en de herinrichting van het kruispunt zijn aparte projecten en niet volgordeijk.

Participatietraject

De voorbereidingen voor dit concept-PUK en het participatietraject zijn gestart in de tweede helft van 2022. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie met belanghebbenden en omwonenden. Dit moet in een vroegtijdig stadium gebeuren en in overleg met de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over de voorgenomen bouwplanontwikkelingen. De initiatiefnemer moet hierbij aantonen hoe belanghebbenden zijn geïnformeerd en hoe zij op de voorstellen hebben gereageerd.

Om de participatie op een professionele wijze te laten plaatsvinden, heeft initiatiefnemer MyB/Ten Brinke het participatiebureau KICKSTAD ingeschakeld. In het voorjaar 2023 is het plan van aanpak “*Participatieplan Badhuisweg 4*” gepresenteerd aan de verantwoordelijk wethouder en beschikbaar gesteld via de projectwebsite www.projectpagina.nl/badhuisweg.

In mei 2023 is de participatie over de conceptrandvoorwaarden van de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling voor de locatie Badhuisweg 4 van start gegaan. In het Kurhaus aan de Gevers Deynootweg te Scheveningen - op een steenworp afstand van de ontwikkellocatie - organiseerde initiatiefnemer ontwikkelcombinatie MyB/TenBrinke in samenwerking met de gemeente een start(kick-off)bijeenkomst. Hiervoor waren circa 650 bewoners en ondernemers uit de directe omgeving van de ontwikkellocatie uitgenodigd. Circa 120 belangstellenden gaven gehoor aan de uitnodiging. Tijdens de informatiebijeenkomst waren medewerkers van de ontwikkelaar, de architect en de gemeente aanwezig, om vragen te beantwoorden en toelichting te geven op de voorlopige randvoorwaarden voor de locatie en het initiatief.

Daarnaast is een drietal 'thematafels' georganiseerd, met als onderwerpen 'Omvang & Uitstraling gebouw, Verkeer & Parkeren en Duurzaamheid'. Deze bijeenkomsten vonden plaats in de Wijkwinkel aan de Gentsestraat 22, respectievelijk in juni, juli en oktober. De verslagen van de kick-offbijeenkomst en van de thematafelbijeenkomsten zijn terug te vinden in het *Participatieverslag* van ontwikkelcombinatie MyB/TenBrinke, bijgevoegd bij het concept PUK.

Bureau KICKSTAD heeft na de startbijeenkomst diverse extra participatieactiviteiten ondernomen, zoals Pop-Upparticipatie. Bewoners en ondernemers zijn regelmatig op de hoogte gehouden door bewonersbrieven, die huis-aan-huis zijn verspreid.

Stakeholders

Van alle belanghebbenden en betrokkenen, vormde de Bewonersvereniging Noordelijk Scheveningen (BNS) een grote en betrokken stakeholder. De BNS vertegenwoordigt een groot deel van de omwonenden in Noord-Scheveningen. De BNS wilde graag in gesprek met de initiatiefnemer over het voorgenomen initiatief en met de gemeente over, onder meer, de onderwerpen participatie en het gekozen stedenbouwkundig model voor de Badhuisweg 4. Hetgeen meerdere malen heeft plaatsgevonden. Een samenvatting van de diverse gesprekken en briefwisselingen tussen gemeente en de BNS, is in hoofdstuk 2 van het concept Plan Uitwerkingskader terug te vinden. Een korte samenvatting van gesprekken met initiatiefnemer MyB/TenBrinke en de BNS is bijgevoegd als bijlage.

Financiering en juridisch planologisch kader

De locatie betreft voornamelijk gemeentelijke grond welke in erfpacht is uitgegeven. De ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats.

Voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning, zal voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer, waarin voor de niet gedekte kosten een bijdrage zal worden overeengekomen.

Het is mogelijk wenselijk om voorafgaande aan het formele vergunningentraject een beginselplanprocedure te doorlopen.

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 9 juli 2024,

besluit:

***in te stemmen met het bijgevoegde concept Plan Uitwerkingskader voor de Badhuisweg 4, als basis voor verdere uitwerking van de plannen en voor verdere uitwerking van het juridisch planologisch kader, met dien verstande dat de beeldkwaliteitsparagraaf van dit Planuitwerkingskader wordt gewijzigd zoals voorgesteld in de bijlage van dit amendement, inclusief referentiebeelden, voordat deze door het college wordt vastgesteld. Een afschrift hiervan wordt aan de gemeenteraad verzonden.**

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

De griffier,

De voorzitter,