

**Datum**

28 januari 2025

**Ons Kenmerk**

DSO/10841046

RIS321151

## **Voorstel van het college inzake PUK Winkelcentrum Mariahoeve**

Het college legt het concept PUK voor Winkelcentrum Mariahoeve voor aan de raad. Een Plan-uitwerkingskader (PUK) heeft als doel om de ruimtelijke en functionele voorwaarden, waaraan de ontwikkeling dient te voldoen, in beeld te brengen en te beschrijven. De inhoud van het PUK Winkelcentrum Mariahoeve is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen en diensten van de gemeente en in samenspraak met ontwikkelaar Molsbergen Development.

Met dit PUK wordt het mogelijk om het winkelcentrum te herontwikkelen, met behoud van commerciële en maatschappelijke ruimte en daarnaast 350 tot 450 woningen toe te voegen. Deze herontwikkeling biedt kansen om het winkelcentrum te moderniseren en te behouden als hart van de wijk Mariahoeve. Hiervoor is het noodzakelijk dat het winkelcentrum naast winkels en horeca, ook maatschappelijke functies en plekken voor ontmoeting kan huisvesten. Zo is er aan de parkzijde van het winkelcentrum een wijkbibliotheek voor Mariahoeve voorzien. De ambities van Molsbergen Development en de gemeente hebben elkaar gevonden in dit planuitwerkingskader.

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 21 januari 2025,

besluit:

- I. in te stemmen met het bijgevoegde concept-PUK Winkelcentrum Mariahoeve, als basis voor de verdere uitwerking van de plannen en voor verdere uitwerking van de plannen en het juridisch planologisch kader;
- II. dit besluit tot instemming met het PUK in het kader van de Omgevingswet te beschouwen als positief bindend advies voor het plan dat past binnen het PUK Winkelcentrum Mariahoeve;
- III. dit besluit te laten vervallen indien niet binnen 24 maanden nadat dit besluit is genomen een buitenplanse omgevingsplanaanvraag, die past binnen het kader van het planuitwerkingskader, wordt ingediend.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 13 februari 2025.

De griffier,

De voorzitter,

## 1. Inleiding

Midden in het hart van de wijk Mariahoeve bevindt zich het Winkelcentrum Mariahoeve. Het is de plek waar bewoners hun dagelijkse boodschappen doen en elkaar ontmoeten. Het winkelcentrum is echter gedateerd en sluit niet meer aan bij de hedendaagse winkelbehoefte.

De gemeente Den Haag wil medewerking verlenen herontwikkeling van Winkelcentrum Mariahoeve aan Het Kleine Loo 308 van Coöperatie Mariahoeve. Hiertoe is in samenwerking met de Molsbergen Development, in opdracht van Coöperatie Mariahoeve, vanaf 2022 gewerkt aan een Planuitwerkingskader (PUK).

Naast de behoefte om het winkelcentrum te revitaliseren, spelen er in de wijk Mariahoeve ook verschillende ruimtelijk-programmatische en sociaal-maatschappelijke opgaven. Voorbeelden zijn een beperkt woningaanbod voor starters, behoefte aan meer sociale samenhang in de wijk en behoefte aan extra ontmoetingsruimte (wijkagenda 2021-2025).

Voor de wijk Mariahoeve worden achtereenvolgens een ambitiedocument en een gebiedsprogramma opgesteld als uitwerking van de Omgevingsvisie Den Haag, (zie Haags Akkoord RIS316672). Het ambitiedocument Mariahoeve is gelijktijdig met de PUK Winkelcentrum Mariahoeve opgesteld en schetst een toekomstperspectief voor de wijk. Dit wordt als input gebruikt voor het gebiedsprogramma Mariahoeve, waarin ruimtelijk-maatschappelijke kaders voor de ontwikkeling van de wijk worden opgenomen.

Het PUK Winkelcentrum Mariahoeve is afgestemd op het ambitiedocument en integreert wijkbrede opgaven in de herontwikkeling van het winkelcentrum. Zo kan Winkelcentrum Mariahoeve weer echt het hart van de wijk worden.

## 2. Doelstelling

Dit PUK bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor bouwplanontwikkeling voor herontwikkeling van het Winkelcentrum Mariahoeve aan Het Kleine Loo 308 en vormt de onderlegger voor het aanvragen van een omgevingsvergunning (BOPA-procedure).

Het PUK maakt het mogelijk om af te wijken van het vigerende omgevingsplan ten aanzien van bouwhoogte (van 9 naar 60m), het bouwvlak (uitbreiding aan de parkzijde t.b.v. bibliotheek) en toevoegen van de bestemming 'maatschappelijk'. Het PUK beschrijft de ruimtelijke en functionele voorwaarden, op basis waarvan deze afwijking mogelijk is.

### 3. Locatie



Het Winkelcentrum Mariahoeve ligt aan Het Kleine Loo 308 in het centrum van Mariahoeve. De parkzijde van het winkelcentrum is bereikbaar via de Granaathorst en de Horst.

### 4. Ontwikkelstrategie

In dit PUK wordt omschreven binnen welke kaders een herontwikkeling van Winkelcentrum Mariahoeve en toevoeging van 350 tot 450 woningen mogelijk is.

#### *Programma*

Er is een programma opgesteld dat in overeenstemming is met evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit draagt bij aan het voorzieningenniveau van Mariahoeve

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Detailhandel, dienstverlening en horeca:   | 9.500 - 10.500 m <sup>2</sup> BVO |
| Gezondheidszorg, maatschappelijk en sport: | 3.000 - 4.500 m <sup>2</sup> BVO  |

#### *Woonprogramma*

Er wordt een woonprogramma van ca. 27.500 tot 30.000 m<sup>2</sup> BVO voorgesteld. Binnen dit oppervlak kunnen 350 tot 450 woningen worden gerealiseerd. Het woonprogramma voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de woonvisie 2040 (RIS319812):

#### Eigendomssituatie:

- minimaal 30% sociale huur door een toegelaten instelling;
- minimaal 50% middenhuur of betaalbare koop (of een verdeling hiertussen).

#### Woninggrootte:

- maximaal 20% van de woningen zijn reguliere woningen van 50 m<sup>2</sup> GO of kleiner.

Rekening houdend met de bestaande woningvoorraad in Mariahoeve, dient daarnaast te worden voldaan aan:

- minimaal 40% van de woningen is 50 tot 80 m<sup>2</sup>, waarvan minimaal de helft groter dan 60m<sup>2</sup> ;
- minimaal 10% van de woningen is 90 tot 120 m<sup>2</sup>.

#### *Openbare ruimte*

De Horst is nu een distributieweg en wordt in de toekomst een woonstraat die toegang geeft tot 350 tot 450 woningen. Tijdens het opstellen van de anterieure overeenkomst wordt er een schetsontwerp gemaakt voor de Horst en wordt duidelijk wat de kosten hiervan zijn. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de bijdrage van de initiatiefnemer aan deze herinrichting. Indien de gemeente meer aanpassingen wil doen dan passend binnen deze bijdrage, zoals het vervangen van de kademuur, dan zal ook de gemeente een bijdrage moeten doen.

In de anterieure overeenkomst zullen ook afspraken worden vastgelegd over de inrichting, eigendoms-situatie en het beheer van de toekomstige entreepleinen van het winkelcentrum. De parkeerterreinen aan weerszijden van het winkelcentrum blijven in eigendom en beheer van Coöperatie Mariahoeve.

### **5. Kansen en aandachtspunten**

#### Aansluiten op cultuurhistorische waarden van de wijk

De wijk Mariahoeve is door stadsstedenbouwkundige F. van der Sluijs ontworpen naar Scandinavisch voorbeeld. De wijk is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed benoemd tot 'Wederopbouwgebied van nationaal belang'. Deze waarde wordt zowel door inwoners van Mariahoeve als door erfgoedverenigingen in Den Haag onderschreven, bijvoorbeeld middels de motie 'Bescherm Mariahoeve nu' (RIS315336).

Deze motie wordt beantwoord bij het raadsvoorstel voor het ambitiedocument Mariahoeve, waarbij de raad wordt voorgesteld bescherming voor Mariahoeve aan te wijzen. De ontwikkeling van het winkelcentrum is benaderd alsof het beschermd stadsgezicht al van toepassing is. Al vanaf het begin van de planvorming is de voorgestelde aanpassing besproken met Monumentenzorg. Dit heeft ertoe geleid dat het beeldbepalende 'Makado-gebouw' (bouwdeel ten noordoosten van de entree) met zijn kenmerkende hellingbaan het uitgangspunt voor de herontwikkeling is geworden. Het toevoegen van een langgerekt volume op het Makado-gebouw sluit aan bij de langgerekte bouwvolumes langs Het Kleine Loo. Het bouwplan dient te voldoen aan de beeldkwaliteitseisen die omschreven zijn in het PUK, die in samenwerking met monumentenzorg zijn opgesteld.

#### Groen en inrichting openbare ruimte

Het uitgangspunt is om zo veel mogelijk bomen en groen te behouden en waar mogelijk extra groen en kroonoppervlak toe te voegen. De bomenrij langs het Kleine Loo dient behouden te blijven.

De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Horst. Om hier een prettige woonstraat van te maken stellen we voor de Horst herin te richten als eenrichtingsstraat met veel groen. Het intern oplossen van de bevoorrading van de winkels zal een positieve bijdrage leveren aan de verkeersveiligheid en de uitstraling van de Horst.

Om intern laden en lossen mogelijk te maken moeten er 4 bomen verwijderd worden langs de hellingbaan en 4 langs de Granaathorst. Langs de Granaathorst staan daarnaast 6 bomen op dit moment al zeer dicht langs de gevel van het winkelcentrum, bij een herontwikkeling moet onderzocht worden of deze behouden kunnen blijven. Om de uitbreiding ten behoeve van de wijkbibliotheek mogelijk te maken moeten 3 bomen verwijderd worden. In totaal zijn dit 17 bomen die mogelijk gekapt of verplant moeten worden. Bij uitwerking van het ontwerp zal een Boom Effect Analyse worden uitgevoerd om te beoordelen in hoeverre deze bomen te verplanten zijn. Indien de bomen niet verplant kunnen worden, wordt een voorstel voor een nieuwe boom binnen of aangrenzend aan het plangebied voorgesteld. In het plangebied worden ca. 33 nieuwe bomen geplant, waardoor de boombalans op +16 bomen komt. Daarnaast neemt het groenoppervlak ten opzichte van de totale oppervlakte toe met 5% van 1.399 m<sup>2</sup> naar 2.663 m<sup>2</sup>. Een overzicht van deze aantallen is in bijlage D en E van het PUK weergegeven. De aantallen worden nader gespecificeerd bij de planuitwerking.

### Duurzaamheid

Het bouwplan dient te voldoen aan vigerend beleid op het gebied van duurzaamheid, waaronder de Nota duurzaamheid, schone energie in een groene stad (RIS301829) en de Nota Haagse hoogbouw, Eyeline en Skyline (RIS298448).

De Nota duurzaamheid:

- 1) Schone energie: onderdeel van de plannen is het realiseren van een WKO-installatie, waar het bestaande winkelcentrum en de nieuwe woningen op aangesloten zullen worden. Onderzocht wordt of ook de woningen in de VvE en mogelijk nog meer woningen in de omgeving van het winkelcentrum hierop aangesloten kunnen worden.
- 2) Een aantrekkelijke leefomgeving: de nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Horst. Om hier een prettige woonstraat van te maken stellen we voor de Horst herin te richten als eenrichtingsstraat met veel groen. Hierdoor wordt ook de relatie met Wijkpark de Horst versterkt.
- 3) Schone mobiliteit: de initiatiefnemer is geïnformeerd over de wens van de gemeente om in te zetten op deelmobiliteit. Daarnaast is er aandacht besteed aan goede fietsparkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers. Het eenvoudig kunnen stallen van fietsen helpt om het gebruik van de fiets te stimuleren.
- 4) Hergebruik van grondstoffen: de initiatiefnemer wordt gevraagd bij de sloop in te zetten op circulair slopen.

Nota hoogbouw:

De eis dat minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag terugkomt als horizontale buitenruimtes zoals daktuinen, is niet opgenomen in het PUK, omdat de hoogbouw zich binnen de huidige footprint van het gebouw bevindt. Het is een herontwikkeling van een bestaand gebouw waardoor een gedeelte gesloopt wordt en vervangen door nieuwbouw. Wel is in het PUK opgenomen dat 40% van het dakoppervlak van de hoogbouw moet worden vergroend. Indien dit niet haalbaar is kan dit gecompenseerd worden op de bestaande dakvlakken.

Daarnaast is toepassing van het puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen opgenomen in het PUK.

#### Verhouding nieuwbouw-oudbouw

De nieuwbouw wordt grotendeels binnen het huidige bebouwingsoppervlak gerealiseerd. Alleen de woningen langs de Granaathorst en de ruimte ten behoeve van de bibliotheek zorgen voor een toename van bebouwd oppervlak van 10.552 m<sup>2</sup> naar 12.183 m<sup>2</sup>. In bijlage E van het PUK is met kaarten de verhouding oud- en nieuwbouw onderbouwd.

#### Voorzieningen

Toekomstige bewoners kunnen hun boodschappen bij doen in Winkelcentrum Mariahoeve. Dit extra gebruik is gunstig voor het functioneren van het winkelcentrum. In de integrale huisvestingsplannen voor Mariahoeve is de ontwikkeling van 350 tot 450 extra woningen ter plaatse van het winkelcentrum opgenomen. Er zijn voldoende scholen en overige voorzieningen aanwezig om de extra woningen te kunnen bedienen.

#### Maatschappelijke voorzieningen

Het college erkent het belang van permanente huisvesting voor maatschappelijke organisaties en bewonersinitiatieven in Mariahoeve. Op dit moment huren de bewonersorganisaties Lichtpuntjes en Kunstpost tegen gereduceerd tarief ruimte in het winkelcentrum. Het is waardevol voor de wijk als deze bewonersinitiatieven zich op een permanente plek in de wijk kunnen vestigen.

Er is in de PUK een ruim aantal vierkante meters ten behoeve van maatschappelijke ruimte opgenomen, bovengenoemde maatschappelijke voorzieningen passen binnen deze bestemming. Met de initiatiefnemer is besproken dat het waardevol is voor de wijk als deze organisaties zich permanent in het winkelcentrum kunnen vestigen. Het is echter niet publiekrechtelijk vast te leggen in een PUK dat de eigenaar de ruimte aan deze partijen dient te verhuren. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen eigenaar en huurder, waar de gemeente geen deel van uitmaakt.

Het college blijft in Mariahoeve en in de rest van de stad zoeken naar mogelijkheden om maatschappelijke voorzieningen passende vestigingsruimte te bieden.

#### Buurtbibliotheek

Het realiseren van een buurtbibliotheek in Mariahoeve is één van de doelstellingen uit het coalitieakkoord. Het toevoegen van een buurtbibliotheek zal een gunstig effect hebben op het voorzieningenniveau van Mariahoeve en biedt ruimte voor ontmoeting, waardoor het bijdraagt aan de sociale samenhang. Daarnaast biedt een buurtbibliotheek kansen voor samenwerking en ruimtedeling met één of meer maatschappelijke en/of zorgvoorzieningen. Binnen de vierkante meters maatschappelijke ruimte in het PUK, dient in ieder geval ruimte te worden ingetekend voor een bibliotheek, met een indicatieve grootte van 750 m<sup>2</sup>.

#### Verkeersafwikkeling

De nieuwe woningen zullen voor auto's ontsloten worden vanaf Het Kleine Loo, via de hellingbaan naar het parkeerdek. Langzaam verkeer wordt via De Horst ontsloten. Om de leefbaarheid op de Horst te vergroten wordt hier eenrichtingsverkeer ingesteld, komend vanaf de Granaathorst richting de Horst. Vrachtverkeer kan hierdoor slechts één richting op rijden, wat de verkeerveiligheid ten goede komt.

### Parkeren

Parkeren voor de nieuwe woningen wordt opgelost op eigen terrein. De parkeerterreinen aan weerszijden van het winkelcentrum zijn in eigendom van Coöperatie Mariahoeve en de VvE Granaathorst. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens het parkeerdek op het winkelcentrum te vergroten en geschikt te maken voor dubbel gebruik door toekomstige bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. Het bouwplan zal te allen tijde moeten voldoen aan de parkeernorm.

### Stikstof

Bij uitwerking van de plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor stikstofdepositie.

## **6. Participatie**

Vanaf het eerste initiatief is er een participatietraject doorlopen, waarin gesproken is met buurtbewoners, winkeliers, lokale ondernemingen, VvE's en belangenverenigingen. In hoofdstuk 2 van het PUK document wordt dit traject uitvoerig beschreven. In de gesprekken en bijeenkomsten zijn reacties verzameld. Deze zijn onderzocht en waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van het PUK. Aandachtspunten die in het plan zijn verwerkt:

- Behoud deel overdekte passage, comfortabel winkelen
- Ruimte voor horeca
- Aanpak kiosken
- Functies voor de buurt
- Meer groen
- Ruimte om fietsen te stallen
- Betere verkeersveiligheid, aanpak laden en lossen
- Ruimte voor een buurtbibliotheek
- Afstand nieuwe bouwvolumes tot bestaande bebouwing

Overige aandachtspunten zijn: postpunt; openbare toiletten, goede bankjes en ontmoetingsplekken, voldoende parkeergelegenheid, bereikbaarheid mindervaliden, betaalbare horeca en betaalbare woningen voor starters en senioren. De initiatiefnemer onderzoekt of deze aandachtspunten kunnen worden meegenomen in de uitwerking van het bouwplan.

## **7. Vervolg**

Na vaststelling van het PUK Winkelcentrum Mariahoeve zal Molsbergen Development, in opdracht van Coöperatie Mariahoeve, het plan binnen de kaders van het PUK Winkelcentrum Mariahoeve verder uitwerken en ontwikkelen. Na afronding van het schetsontwerp zal door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd.

Het bijbehorende kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Coöperatie Mariahoeve en de gemeente Den Haag. De omgevingsvergunning kan pas na het sluiten van deze anterieure overeenkomst worden verleend.

De initiatiefnemer is voornemens in 2026 te starten met de bouwuitvoering en streeft ernaar het nieuwe winkelcentrum op te leveren in 2029.