

**Datum**

10 juni 2025

Ons Kenmerk

DSO/10887560

RIS322485

Voorstel van het college inzake Aanvullende dekking herziening grondexploitatie Petroleumhaven 2025 (LA-39)

De Petroleumhaven is voor een groot deel in ontwikkeling ten behoeve van woningbouw genomen. Een deel van de voorziene zelfbouwoningen, appartementen en aansluitende buitenruimte is opgeleverd.

Het in 2012 vastgestelde Stedenbouwkundig raamwerk (RIS251778) & bestemmingsplan Laakhaven West/Petroleumhaven en de herziening projectdocument Petroleumhaven (LA-39, RIS297713) bieden de beleidsmatige kaders die deze ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk maken. De beoogde toevoeging van een woontoren met 95 middeldure huurwoningen op de parkeergarage op kavel B wijkt af van het herziene projectdocument en de grex uit 2017. Hierdoor moet het plankader opnieuw worden vastgesteld. In aanvulling op het Stedenbouwkundig raamwerk is daarom onlangs een Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost - kavel A en B (RIS321735) vastgesteld. Het college heeft de herziening van het projectdocument en de grex Petroleumhaven op 10 juni jl. vastgesteld.

Uit de herziening van de grex blijkt een dekkingsvraag van € 186.000. Voorgesteld wordt dit bedrag te dekken uit de Reserve Extra Impuls Betaalbaar Wonen en te doteren aan de Voorziening Negatieve Plannen. Besluitvorming over deze reserve is het mandaat van de Raad en wordt daarom aan de Raad voorgelegd.

De parkeergarage op kavel B is naast voor de ontwikkeling op kavel A en B, ook bedoeld voor de kavels C, D en E in de Petroleumhaven. Deze worden door de ontwikkelaar aan de beoogde eigenaren verkocht. Hiermee kan aan de parkeernorm voor deze kavels worden voldaan. Daarnaast zijn binnen de parkeergarage op kavel B, 6 plaatsen opgenomen die te koop zullen worden aangeboden aan de bewoners van Petroleumhaven - West (kavel F/G/H, I en J) als extra parkeerplaats. Omdat de afname van deze parkeerplaatsen niet contractueel met potentiële kopers is overeengekomen bestaat er een geringe kans dat de gemeente ze van de ontwikkelaar zal dient af te nemen en wordt voorgesteld hier een voorziening voor te treffen.

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 10 juni 2025,

besluit:

- I. kennis te nemen van het herziene Projectdocument en de herziene (geheime) grondexploitatie Petroleumhaven met een negatief saldo van € 12.500.000 op netto contante waarde per 1-1-2025 en een eindwaarde per 31-12-2029 van € 13.801.000 negatief;

- II. in te stemmen met een onttrekking van € 186.000 aan de Reserve Extra Impuls Betaalbaar Wonen voor de dekking van de herziening van de grondexploitatie Petroleumhaven en dit bedrag te doteren aan de Voorziening Negatieve Plannen;
- III. in te stemmen met het afdekken van het mogelijk risico op verwerving van maximaal zes onverkochte parkeerplekken en beheerlasten op kavel B en hiervoor € 180.000 te onttrekken uit de Reserve Extra Impuls Betaalbaar Wonen en deze middelen te doteren aan de Reserve Strategisch Vastgoed Stadsontwikkeling. Indien het benodigde bedrag lager is, zal het restant van de middelen terugvloeien naar de betreffende reserve.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

De herontwikkeling van de Petroleumhaven in stadsdeel Laak is voor een groot deel in ontwikkeling genomen. Een deel van de beoogde woningen en appartementencomplexen zijn opgeleverd. Deze herontwikkeling heeft een positief effect op de woningbouw opgave van Den Haag met woningen voor betaalbare huur, starters en zelfbouwers. De buitenruimte verandert van een haventerrein naar een leefbare buitenruimte met verblijfsplekken en een speeltuin. Langs de Neherkade heeft een historische bedrijfskraan een nieuwe plek gekregen. Bij de vervanging van de kade is de zeldzame schubvaren beschermd en in de voormalige werkhaven worden een jachthaven en drijvende tuinen aangelegd. In Petroleumhaven West is de buitenruimte inmiddels aangelegd.

Kavel A en B in de Petroleumhaven worden als één ontwikkeling gerealiseerd. Het betreft de realisatie van 147 sociale huurwoningen op kavel A en 95 midden huur huurwoningen op kavel B. Daarnaast wordt op kavel B een bewonersparkeergarage gerealiseerd die voorziet in het behalen van de parkeernorm voor Petroleumhaven Oost (kavel A t/m E).

Herziening projectdocument en grondexploitatie Petroleumhaven

De randvoorwaarden voor de ontwikkelingen in de Petroleumhaven zijn in 2012 vastgesteld en bestaan uit een Stedenbouwkundig raamwerk (RIS251778), het bestemmingsplan Laakhaven West & Petroleumhaven en de herziening projectdocument Petroleumhaven (LA-39, RIS297713). In 2017 zijn de grex en het projectdocument voor een tweede keer herzien (RIS297713).

De toevoeging van een woontoren met middeldure huurwoningen op de parkeergarage op kavel B wijkt af van de herziening uit 2017. Hierdoor moeten het projectdocument en de grex opnieuw worden herzien. In aanvulling op het stedenbouwkundig raamwerk is daarnaast een Beeldkwaliteitsdocument Petroleumhaven-Oost kavel A en B (RIS297713) vastgesteld.

Dekking grondexploitatie

Uit de herziening van de grex blijkt een dekkingsvraag van € 186.000. Voorgesteld wordt dit bedrag te dekken uit de Reserve Extra Impuls Betaalbaar Wonen en te doteren aan de Voorziening Negatieve Plannen. Besluitvorming over deze reserve is het mandaat van de Raad en wordt daarom aan de Raad voorgelegd.

Verkoop parkeerplaatsen

De parkeergarage op kavel B is, naast voor het bewoners parkeren voor de ontwikkeling kavel A-B, ook bestemd voor het bewoners parkeren van de kavels C, D en E in de Petroleumhaven. De ontwikkelaar van kavel A en B realiseert de parkeergarage en verkoopt de parkeerplaatsen, conform de in de uitgifteovereenkomst opgenomen voorwaarden, door aan de eigenaren van de kavels C, D en de ontwikkelaar van E.



Het gaat om 3 parkeerplaatsen voor kavel C en 26 voor kavel D. Deze worden na de gronduitgifte voor kavel A en B te koop aangeboden aan de eigenaren van kavel C en D. Deze kavels zijn al opgeleverd. Na gereedkomen van de parkeergarage worden de 14 parkeerplaatsen t.b.v. van blok E aan de toekomstige ontwikkelaar van kavel E verkocht. Kavel E functioneert tot oplevering van de parkeergarage als tijdelijke parkeerplaats. De bouw van de woningen op deze kavel start nadat de parkeergarage is opgeleverd.

Binnen de parkeergarage op kavel B zijn daarnaast 6 plaatsen opgenomen die te koop zullen worden aangeboden aan de bewoners van Petroleumhaven - West (kavel F/G/H, I en J) als extra parkeerplaats. Gezien het betaald parkeren regime in de wijk zullen hiervoor voldoende afnemers zijn. Tijdens de bouw van de parkeergarage zal het verkoopproces worden opgestart. Deze parkeerplaatsen kunnen ook meegenomen worden in de tender voor kavel E of te koop worden aangeboden aan de belegger voor kavel B.

Vervolg

Het vaststellen van de herziening van het projectdocument en grex is, samen met een onherroepelijke omgevingsvergunning, randvoorwaarde voor de gronduitgifte van kavel A en B. Aansluitend kan de bouw van kavel A en B starten.

De laatste bouwkavel, kavel E, doet op dit moment dienst als tijdelijke parkeerplaats. Na oplevering van de parkeergarage kan ook hier de bouw starten.

De buitenruimte wordt in fases, in aansluiting op de oplevering van de aangrenzende bebouwing, aangelegd. Sluitstuk, na oplevering kavel E, is de realisatie van de jachthaven en drijvende tuinen. De aanleg van de speeltuin naast de brandweer kan pas gerealiseerd worden nadat de herinrichting van het Hildebrandplein is gerealiseerd.