



Den Haag

Herziening Projectdocument Grotiusplaats 2017 (HA-0057)



1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave
2	Inleiding/voorgeschiedenis
3	Projectkader en randvoorwaarden
4	Programma
5	Stedenbouwkundige uitgangspunten
6	Verkeer
7	Wonen
8	Milieu en duurzaamheid
9	Uitvoeringsaspecten grondexploitatie
10	Financiële paragraaf
11	Planning
12	Communicatie

2 Inleiding/voorgeschiedenis

Dit projectdocument is het kader voor de uitvoering van de met ontwikkelaar Provast overeengekomen ontwikkeling van de Grotiusplaats. De Grotiusplaats is een gebied ten noorden van het Prins Bernardviaduct, tussen de Koninklijke Bibliotheek en de Prins Clauslaan. De noordkant wordt begrenst door Buitenlandse Zaken. Eerst zal worden ingegaan op de voorgeschiedenis. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op het ruimtelijk kader, het te realiseren programma en diverse beleidsmatige randvoorwaarden. Tot slot wordt ingegaan op het financiële kader, de planning en de communicatie.

Voorgeschiedenis

Op 13 mei 1993 (rv 152) heeft de raad het Masterplan voor de Grotiusplaats d.d. 5 februari 1993 op hoofdlijnen vastgesteld als stedenbouwkundig kader voor verdere bouwplanontwikkeling, inrichting openbare ruimte en reconstructie van de infrastructuur. De Grotiusplaats omvatte het gebied tussen het Prins Bernardviaduct, Juliana van Stolberglaan en de Bezuidenhoutseweg. De bebouwing aan de zijde van de Prins Clauslaan vormen de twee andere grenzen.

Met uitzondering van de braakliggende kavel op de Grotiusplaats is het plan gerealiseerd. Reeds ontwikkeld zijn de volgende programma's:

- Woongebouwen: o.a. Adelheidstraat en Willem Alexanderweg;
- Kantoorgebouwen: o.a. Bruggebouwen en uitbreiding Paleis van Justitie;
- Reconstructie infrastructuur: o.a. verwijderen hellingbaan voor de bussen;
- Herinrichting buitenruimte: o.a. lichtmasten en luifels Utrechtsebaan.

Oorspronkelijk stond op de Grotiusplaats een kantorenprogramma van circa 30.000 m² b.v.o. gepland (de zogenaamde "Twin-tower"; de tegenpool van de toren van het Paleis van Justitie aan de overzijde van de Utrechtsebaan). De gemeente had voor deze locatie een Grondexploitatieovereenkomst met Multi die dateerde uit 1995. De beoogde kantoorontwikkeling met Multi is als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden niet tot uitvoer gekomen. In december 2012 is voor de locatie door de gemeente een plankaderwijziging vastgesteld waarmee de beoogde kantoorontwikkeling is komen te vervallen (RIS 255710). Het nieuwe programma omvat een gemengd programma met woningen, onderwijsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbare ruimte.

Medio 2015 heeft de gemeente de overeenkomst met Multi ontbonden en is een intentieovereenkomst gesloten met projectontwikkelaar Provast voor de realisatie van een gemengd programma bestaande uit woningbouw en hotel (RIS 286380). Sindsdien hebben de gemeente en Provast intensief gewerkt aan de verdere uitwerking van deze ontwikkeling.

Provast heeft haar plan verder uitgewerkt en de gemeente heeft in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf en Provast de 'gebiedsvisie CS Oost' opgesteld, waarbij ook de ontwikkelingen rondom het Koninklijke Bibliotheekcomplex en het huidige ministerie van Buitenlandse Zaken zijn meegenomen. Daarnaast heeft de gemeente de invloeden van de Utrechtsebaan onderzocht, alsmede de constructieve en financiële en juridische aspecten van een eventuele overkapping. Nu is het moment om deze nieuwe kaders bestuurlijk te laten vaststellen door middel van een herziening van het projectdocument.

3 Projectkader en randvoorwaarden

Bestemmingsplan

De Grotiusplaats maakt deel uit van het stadsdeel Haagse Hout. Van toepassing is het bestemmingsplan 'Bezuidenhout', vastgesteld op 18 augustus 2014. Dit bestemmingsplan gaat nog uit van de bestemming Kantoren op de Grotiusplaats. Het beoogde ontwikkelprogramma past niet in het vigerende bestemmingsplan. Er zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld waarin de uitgangspunten van deze herziening worden opgenomen. Volgens planning zal dit bestemmingsplan medio 2017 ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Ruimtelijk kader: Gebiedsvisie CS Oost

In november 2016 heeft het college ingestemd met de gebiedsvisie CS Oost ten behoeve van consultatie. Deze gebiedsvisie legt de randvoorwaarden en beleidsmatige kaders vast die gelden voor de ontwikkeling op de Grotiusplaats.

Agenda ruimte voor de stad

Het projectgebied CS Oost is onderdeel van de in september 2016 gepresenteerde Agenda Ruimte voor de Stad. Deze agenda benoemt de potentiële ontwikkelingen voor Den Haag tot 2040 en de daarbij behorende ruimtelijke gevolgen voor de stad. In het kort wordt ingezet op slimme groei door middel van verdichten, verduurzamen en vergroenen. Vanwege de strategische ligging betekent dit onder andere voor CS Oost een verdichtingsopgaven door middel van intensivering en hoogbouw. Qua programma worden publieke functies, voorzieningen en woningbouw genoemd.

4 Programma

Aan de hand van het stedenbouwkundig kader uit de gebiedsvisie CS Oost hebben de gemeente Den Haag en Provast gezamenlijk een indicatief programma opgesteld, dat als uitgangspunt voor de beoogde projectrealisatie dient. Dit programma wijkt af van het projectdocument dat eerder is vastgesteld. In totaal voorziet het nieuwe programma in ca. 50.000m² woningbouw (ca. 500 woningen), ca. 800 m² commerciële functies in de plint en een ondergrondse parkeergarage.

Een belangrijke drager van het overeengekomen programma is de gedifferentieerde woonfunctie (belegershuurwoningen, goedkope huurwoningen en mogelijk ook koopwoningen).

De totale oppervlakte van de in het gebied te realiseren buitenruimte bedraagt ca. 12.800 m² (op maaiveld). Deze wordt ingericht volgens de Haagse Loper kwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie CS Oost is de overkapping van de Utrechtsebaan. Het maakt het woningbouwprogramma op de Grotiusplaats milieutechnisch gezien mogelijk en de overkapping verbetert de loopverbinding tussen de stadsdelen Centrum, het Centraal Station en Haagse Hout. Als onderdeel van de ontwikkeling van de Grotiusplaats zal de eerste fase (het gedeelte tussen de twee bruggebouwen) worden overkapt. Dit deelproject beslaat een totale lengte van 220 meter, met een oppervlakte van ca. 3.200 m².

5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op de Grotiusplaats wordt een nieuw hoogstedelijk gebied gerealiseerd. In de gebiedsvisie CS Oost zijn de belangrijkste ruimtelijke kaders bepaald voor zowel de woningen als de buitenruimte. Bij de verdere uitwerking van de planvorming zullen de ontwerpprocessen van de woontorens en de buitenruimte parallel lopen om de samenhang te waarborgen.

Uitgangspunten voor Haagse Hoogbouw ter plaatsen van de Grotiusplaats

Op de Grotiusplaats kunnen twee torens worden ontwikkeld:

- Grotius I midden op het plein, tussen de Koninklijke Bibliotheek en de Prins Clauslaan;
- Grotius II op de rand van de Grotiusplaats, grenzend aan het Prins Bernardviaduct.

Torens als Haagse Hoogbouw zijn veelal onderdeel van een groter stedelijk bouwblok, om een hoge dichtheid te behalen, logistieke functies goed te kunnen organiseren en windhinder te beperken. Het stedelijke bouwblok is de 'basis/sokkel/voet' zoals hierna beschreven. De architectuur van de torens is hoogwaardig en aansprekend, zowel in hoofdopzet als in detaillering. De torens zijn opgedeeld in drie zones met eigen kenmerken: een sokkel, een middendeel en een bekroning. Aan de plint, die onderdeel vormt van de sokkel, worden ook voorwaarden gesteld.

- Plint

De plint is 6 tot 8 meter hoog en aan alle kanten voor circa 70% van de gevellengte transparant uitgevoerd. Dit moet een goede doorkijk vanaf de straat naar binnen bevorderen. De plint heeft over deze lengte een levendig programma met deuren om deze functies te bereiken. Onder levendig programma vallen publieke voorzieningen en ruime entreepartijen van wonen dan wel functies op de verdiepingen. Bij de beoordeling van het plan moet worden aangetoond dat noodzakelijke dichte delen (zoals o.a. afval- en nooddeuren) zoveel mogelijk rondom zijn verdeeld. De gevels aan de achterzijden van Grotius II, de westkant grenzend aan de Koninklijke Bibliotheek en de zuidkant grenzend aan het Prins Bernardviaduct, zijn uitgezonderd van deze 70%-regel. De plint is niet alleen horizontaal, maar ook verticaal opgezet. De plint is onderdeel van de basis/voet van het gebouw.

- Basis/voet/sokkel

De basis van het blok is 20 meter hoog. Via dit deel van het gebouw landt de toren op de grond. De plint maakt architectonisch onderdeel uit van de basis (dit is geen horizontale losse strook). De basis moet zich in detaillering en ritmiek van de gevelopeningen en/of kleur en materiaalgebruik, gaan onderscheiden van het middendeel van het gebouw. De functies in deze eerste 20 meter leggen de relatie met de straat, daarom zijn de gevelopeningen ruim. Het programma in de basis moet geschikt zijn om levendigheid aan de straat toe te voegen: woningen (met eventuele buitenruimtes) en voorzieningen zijn hier passend. Functies met dichte geveldelen zijn op deze plek niet toegestaan. De gevels aan de achterzijde van Grotius II die grenzen aan de Koninklijke Bibliotheek en het Prins Bernardviaduct zijn uitgezonderd van deze regel. In deze gevels is de benodigde ruimten voor afval- en nooddeuren, etc. De verhouding tussen basis en torenopbouw speelt een belangrijke rol in het voorkomen of verminderen van windhinder (voorkomen van valwinden en/of windoverlast bij entrees). Eventueel benodigde windwerende voorzieningen zijn integraal onderdeel van het ontwerp. Dit komt tot uitdrukking in de plasticiteit van de bouwmassa en vormgeving van de entrees.

- Middendeel

Het Middendeel van het gebouw is samen met de bekroning onderdeel van de skyline van de stad. Het middendeel 'verjongt' ten opzichte van de plint. Dit effect kan bereikt worden door bijvoorbeeld een set back, of de footprint van de sokkel te vergroten (binnen de bandbreedte van de afspraken voor optimalisatie van sept. 2016), of door slimme gevelcompositie, detaillering en/of materialisatie. Het middendeel onderscheidt zich ook in architectuur ten opzichte van de kroon, bijvoorbeeld doordat de verdiepingsvloeren naar boven toe kleiner worden.

- Bekroning

Op de topverdiepingen verjongt de toren zichtbaar, d.w.z. dat de verdiepingvloeren naar boven toe kleiner worden (geleidelijk of in stappen over meerdere verdiepingen). Daarnaast vormt de 'kroon' een speciale afronding van het gebouw.

Belangrijkste ruimtelijke punten

1. Grotius I en Grotius II zijn familie van elkaar;
2. Behoud ambities v.w.b. pixelbenadering en groene beëindiging met terrassen;
3. Voor Grotius I en II zijn in de randvoorwaarden kaart de belangrijkste entreezones aangegeven. Op deze plekken verbijzondert de plint zich door extra hoogte en/of een extra detail om de hoofdentree te benadrukken;
4. Grotius I heeft een erg lange wand aan de Prins Clauslaan. Deze wordt vooral in het middendeel van de toren erg monotoon. Dit vlak moet worden doorbroken. Bijvoorbeeld door middel van een knik in het gebouw of wisseling in de plastic van de toren;
5. De plint heeft een publiek programma en bijbehorende uitstraling rondom (levendigheid). Onder publiek programma wordt verstaan: functies die aansluiten op de nieuwe kenniseconomie, innovatieve kantoorconcepten, commerciële voorzieningen, horeca, dienstverlening en retail (geen supermarkt). Fiets parkeren voor bewoners en afvalinzameling wordt inpandig opgelost en zijn ondergronds of inpandig (uit het zicht).

Momenteel wordt in het ontwerp de mogelijkheid onderzocht een gelijkwaardig alternatief voor de in het bouwbesluit vereiste externe bergingen mogelijk te maken. De eisen ten aanzien van de bergingen in het bouwbesluit conflicteren met de stedenbouwkundige en verkeerskundige ambities.

Overkapping Utrechtsebaan (1^e fase tussen Theresiastraat en de Prins Bernhardviaduct)

De Utrechtse baan is in de jaren 1970-1975 aangelegd. De Utrechtsebaan is de belangrijkste ontsluitingsweg van de stad. Ondanks de verdiepte ligging, vormt de Utrechtsebaan een visuele en psychologische barrière in de stad. Belangrijk onderdeel in het verbeteren van de verbinding tussen de stadsdelen Centrum en Haagse Hout is het overkappen van de Utrechtsebaan, oftewel het slechten van deze psychologische barrière in de stad. Dit betekent zowel een belangrijke symbolische ingreep en een enorme verbetering van de verblijfskwaliteit op maaiveld, maar ook betere mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen (woningbouw). Het vormt straks ook een belangrijke schakel tussen CS Oost, het Beatrixkwartier en de Theresiastraat. Door het wegnemen van het verkeerslawaaï van de Utrechtsebaan kan dit gebied veel meer een verbindende rol gaan spelen in de stad.

Overkluizen van snelwegen heft de barrièrewerking in de stad op, het vergroot de 'quality of life' ter plaatse enorm en het schept nieuwe ontwikkel mogelijkheden.

Als onderdeel van dit herziene projectdocument zal de Utrechtsebaan ter hoogte van de Grotiusplaats, tussen de twee bruggebouwen, worden overkapt. De invulling van het dek is hoogwaardig en inspirerend en in de basis groen (grassoorten of hagen, maar ook, indien mogelijk, bomen t.p.v. verdikkingen in het dak pakket). Deze groene ruimte moet gaan functioneren als een uitloper van de Haagse Loper en de diagonale verbinding richting Beatrixkwartier. Dit is terug te zien in het materiaalgebruik. De groene ruimte moet gaan dienen als verbindende route, als verpoosruimte voor de aangelegde kantoren, en als verblijf- en zichtkwaliteit voor de aanliggende woningbouw. Ook is een terras mogelijk, bijvoorbeeld ter plaatse van de paviljoens onder de bruggebouwen.

Buitenruimte

Om ervoor te zorgen voor een goede afstemming tussen de nieuwe woontorens en het ontwerp van de nieuwe buitenruimte zullen de ontwerpprocessen op elkaar worden afgestemd. Voor de inrichting van de buitenruimte gelden de ambities zoals vastgelegd in de gebiedsvisie CS Oost. Het ontwerp buitenruimte moet bijdragen aan het verbeteren van de routes tussen het Centraal Station en de Theresiastraat.

Daarnaast moet in de dynamiek van de stationsomgeving deze buitenruimte ook rust en ontspanning bieden. Het moet als ontmoetingsplek gaan dienen voor bewoners, bezoekers, reizigers, werkers en winkelaars.

De buitenruimte zal overeenkomstig volgens de Haagse Loper kwaliteit worden ingericht. Bij het ontwerp van de buitenruimte zal gezocht worden naar ruimte voor bomen, zitgelegenheden en terrassen. Bomen worden, waar mogelijk, in de volle grond geplaatst. Met de inrichting volgens de Haagse Loper kwaliteit, wordt de buitenruimte onderdeel van het programma Stadsentrees. Voor dit programma is een leidraad vastgesteld die daarmee geldt voor deze buitenruimte. Het beschikbare budget à € 1.915.000 voor het project “doortrekken Haagse Loper naar Theresiastraat” worden gedoteerd aan het project en is in de grondexploitatie gereserveerd voor het inrichten van de buitenruimte.

Ondergrondse parkeergarage

Voor het dek van de ondergrondse parkeergarage geldt dat de constructie en de waterkerende laag van de ondergrondse parkeervoorzieningen, geheel geschikt moet zijn voor de zwaarste verkeersklasse (BM1).

6 Verkeer

Verkeersstructuur

Verdichting door toevoeging van extra programma op de Grotiusplaats, sluit prima aan bij de beleidsdoelstellingen vanuit verkeer om voetgangers-, fietsverkeer en openbaar vervoer te stimuleren. Een uitbreiding van functies (wonen, werken, hotel etc.) vindt idealiter plaats waar dat leidt tot meer voetgangers, fietsers en OV-gebruikers. Bij nieuwbouw op de Grotiusplaats moet dit het uitgangspunt zijn.

Voetgangers en fietsers

Het aantal fiets- en voetgangers rond het station is de laatste jaren sterk toegenomen. Het hoge fietsgebruik is positief en prognoses laten nu al een verdere stijging zien. Deze levendigheid is goed voor CS Oost en zal bij nieuwbouw op de Grotiusplaats nog verder toenemen. Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt prioriteit bij de voetgangers. Met het doortrekken van de Haagse Loper wordt straks ruim baan gegeven aan de voetganger. De inrichting van de openbare ruimte behoeft een goed evenwicht tussen de verblijfsfunctie en de verkeersfunctie. De fiets is te gast in het stationsgebied.

Prins Clauslaan

De Prins Clauslaan en het Prinses Irenepad met de Haagse Loper worden uit oogpunt van verkeer en verkeersveiligheid niet geschikt geacht als ontsluiting van de nieuwe bebouwing, zowel wat kort-parkeren (laden en lossen) betreft als voor de ontsluiting van de verschillende parkeergelegenheden. De overkapping van de Utrechtsebaan zorgt voor een kwaliteitsslag in de openbare ruimte. De inrichting van het dek moet een verkeersveilige oplossing bieden en mag in elk geval de doorstroming van het verkeer via de Prins Clauslaan niet belemmeren. Hier dient bij het ontwerp rekening mee te worden gehouden.

Prins Bernhardviaduct en Prins Willem Alexanderweg

Het Prins Bernhardviaduct wordt aangepast in het kader van de herinrichting van het busplatform (in 2017) en de sterfietsroute binnenstad-Leidschenveen. Uitgangspunt is twee keer 1 rijstrook (exclusief opstelstroken) en een aparte busbaan voor een goede bereikbaarheid van het busplatform. De afslag vanaf het Prins Bernhardviaduct naar de Prins Willem Alexanderweg functioneert en is bedoeld voor zowel het fietsverkeer naar de fietsenstalling in de Anna van Buerenstraat, als voor het autoverkeer naar de diverse parkeergarages. Ook dient deze afslag voor het bereiken van een nieuwe parkeergarage onder de Grotiusplaats. Uitgaand autoverkeer rijdt momenteel voorlangs de fietsenstalling.

Parkeergarage

De vormgeving van de te realiseren parkeergarage dient te voldoen aan de gangbare normen waarbij het in- en uitrijden op een vlotte en veilige wijze plaats vindt, met voldoende opstelgelegenheid buiten de doorgaande verkeersstroom. Daarnaast moet er bij de aansluiting van de hellingbanen op de openbare weg, op eigen terrein voldoende horizontale rechtstand (minimaal 5 meter) gerealiseerd worden voor de aansluiting. Ook moet er ruimte voor het plaatsen van toegangscontrole gemaakt worden (bv slagbomen).

Parkeercapaciteit en parkeeroplossing

Op 31 januari heeft het college besloten CS-Oost als OV-georiënteerde pilotgebied aan te wijzen (RIS 296217). Het staat initiatiefnemers vrij om zonder nadere onderbouwing, minder parkeerplaatsen aan te leggen dan de parkeernorm voorschrijft. Voor de Grotiusplaats betekent dit dat de bewoners van de woningen, en werknemers van bedrijven en voorzieningen van de nog op te richten bebouwing, niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De gebieden worden autoluw en OV-georiënteerd ingericht.

Fietsenstalling

Voor de bewoners van de woningen dient een inbandige stallingsmogelijkheid voor fietsen te worden gecreëerd die goed bereikbaar is vanaf maaiveld.

7 Wonen

Hoogstedelijk wonen

Toevoegen van woningen op de Grotiusplaats kan een stevige bijdrage leveren aan de groeiende behoefte aan centrum/hoogstedelijk wonen. De woonkwaliteit wordt behalve door de woning zelf mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving. Het gebied vormt de verbinding tussen zowel de binnenstad van Den Haag als de woonwijk Bezuidenhout en het groene Malieveld en Haagse Bos. Met een directe aansluiting op de Theresiastraat biedt dit gebied unieke kansen om een ambitieus woonprogramma neer te zetten, dat aansluit op de behoefte van toekomstige bewoners. Bovendien kan met het woonprogramma ingespeeld worden op het aantrekken van kosmopolitische en hoogstedelijk georiënteerde kenniswerkers.

Goedkope huurwoningen

Een belangrijke drager van het programma is de gedifferentieerde woonfunctie (beleggershuurwoningen, goedkope huurwoningen en mogelijk ook koopwoningen). Partijen zijn overeengekomen dat 20% van het programma behorende bij het Schetsontwerp zal worden ingevuld met goedkope huurwoningen (huurprijs lager dan liberalisatiegrens). Gemeente en de ontwikkelaar zullen nader overeenkomen op welke wijze zal worden geborgd dat deze woningen blijvend onder de liberalisatiegrens zullen worden verhuurd. Het streven is om hiervoor gebruik te maken van het regionale woonruimteverdeelsysteem van de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden). Indien dat niet lukt zullen Partijen een alternatieve wijze overeenkomen. Een en ander zal voorts worden vastgelegd in de bijzondere erfpachtvoorwaarden.

8 Milieu en duurzaamheid

Duurzaamheid

Voor wat betreft Duurzaamheid worden voor deze ontwikkeling, de gemeentelijke normen als basis gehanteerd. Duurzame Ontwikkeling betekent het realiseren van een omgeving waarin de schade aan milieu en gezondheid zoveel mogelijk wordt beperkt en waarin de vitaliteit van mensen en ecosystemen zoveel mogelijk worden versterkt. In dit gebied zijn de condities hiervoor in principe gunstig. Het plan is een voorbeeld van zeer compacte stedenbouw, met een intensief grondgebruik, een hoge bebouwingsdichtheid, een hoogwaardig en groene inrichting van de buitenruimte, functiemenging en uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer. Bij het te overkappen gedeelte van de Utrechtsebaan ligt een kans een bijdrage te leveren aan de waterbergingsopgave door te zorgen voor een zo groen mogelijk inrichting, rekening houdend met de technische beperkingen.

Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt dat bij een ruimtelijk besluit (bijvoorbeeld bestemmingsplan) gebiedsvisie CS Oost is een quick-scan uitgevoerd naar geluid. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting door het verkeer op de Prins Clauslaan ter hoogte van de Grotiusplaats 62dB bedraagt. Dit is nog juist lager dan de maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting op grond van de Wet geluidhinder. Het is waarschijnlijk dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden (vanwege de geluidsbelasting van de Prins Clauslaan). Dit betekent dat een ontheffing nodig is om hogere waarden vast te stellen. Om ontheffing te krijgen moet worden onderzocht welke maatregelen haalbaar zijn om te worden toegepast om de geluidbelasting zoveel als mogelijk te reduceren. Tevens dient te worden voldaan aan het Haagse ontheffingenbeleid. De Wet geluidhinder vormt hiermee naar verwachting geen onoverkomelijk risico voor dit project.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van de voorgestane ontwikkeling op de Grotiusplaats. Uit een quick-scan die in het kader van de gebiedsvisie CS Oost is uitgevoerd, blijkt dat in de bestaande situatie de maatgevende concentratie van NO₂ ter hoogte van de Grotiusplaats 29,3 mg/m³ als jaargemiddelde bedraagt. Door de gedeeltelijke overkapping zal – omdat de overkapping langer is dan 100 meter – een verhoging van de concentratie NO₂ optreden ter hoogte van de tunnel monden. Door de gedeeltelijke overkapping neemt de concentratie NO₂ ter hoogte van de Grotiusplaats af tot 24,6 mg/m³. Ondanks de nadelige invloed van de overkapping varianten op de luchtkwaliteit, liggen deze concentraties lager dan de wettelijke grenswaarde van 40 mg/m³ als jaargemiddelde concentratie NO₂.

Bezinning

De gemeentelijke bezonningsnorm houdt in dat na nieuwbouw de omliggende woningen op peildatum 19 oktober ten minste 2 uur zon op de gevel behouden. Indien deze norm op dit moment al niet wordt behaald, mag de bezinning niet (verder) verslechteren. Uit de quick-scan die als onderdeel van de gebiedsvisie CS Oost is uitgevoerd komt naar voren dat bezinning geen belemmering is voor deze ontwikkeling. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, dan wel het wijzigen van het juridisch planologisch kader, zal hier verder op worden getoetst.

Windhinder

Het windklimaat in de openbare ruimte dient aan de gemeentelijke normen te voldoen. Voor het gebruik van de openbare ruimte en de eraan gesitueerde functies is het wenselijk om een zo goed mogelijk verblijfsklimaat te realiseren. De windhindernorm houdt in dat een windklimaat wordt nagestreefd zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie 'matig'. De kwalificatie 'slecht' wordt slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toegestaan en voor windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' worden voorkomen.

Externe veiligheid

Bij de ontwikkelingen van woningen op de Grotiusplaats dient rekening te worden gehouden met het feit dat de effecten op het groepsrisico i.v.m. de huidige ligging aan de route gevaarlijke stoffen (Utrechtsebaan) moet worden berekend. Mogelijk zijn maatregelen aan de gebouwen nodig. Beleidsmatig van toepassing is de gemeentelijke nota Externe Veiligheid (RIS259485) en paragraaf 4.7 van de gebiedsvisie CS Oost, waar specifiek wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen nabij de Utrechtsebaan. De Grotiusplaats is onderdeel van het Externe Veiligheid raamwerk dat de gemeente, in samenwerking met alle betrokken partijen (Omgevingsdienst Haaglanden, Provincie Zuid Holland, Veiligheidsregio Haaglanden) heeft opgesteld.

9 Uitvoeringsaspecten grondexploitatie

Overkapping Utrechtsebaan

De uitvoering van de werkzaamheden aan de overkapping hebben een aanzienlijke impact op het stedelijke netwerk. De werkzaamheden moeten in samenspraak met Rijkswaterstaat en de gemeentelijke afdeling Stedelijke Bereikbaarheid ingepland worden. Uitgangspunt bij het ontwerp van de overkapping is, dat het in toekomst mogelijk is om een eventuele tweede fase uit te voeren, conform de ruimtelijke ambities uit de gebiedsvisie CS Oost. Hiervoor worden indien noodzakelijk voorzieningen getroffen.

Sloop

Er bevinden zich geen te slopen opstallen in het plangebied

Bodem

In september 2016 heeft de gemeente bodemonderzoek uit laten voeren. Hierin wordt geconcludeerd dat de bodem en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn. Daarmee is de locatie geschikt voor beoogd gebruik. Het rapport is ter toetsing aan de Omgevingsdienst Haaglanden aangeboden.

Kabels en leidingen, riolering en nutsvoorzieningen

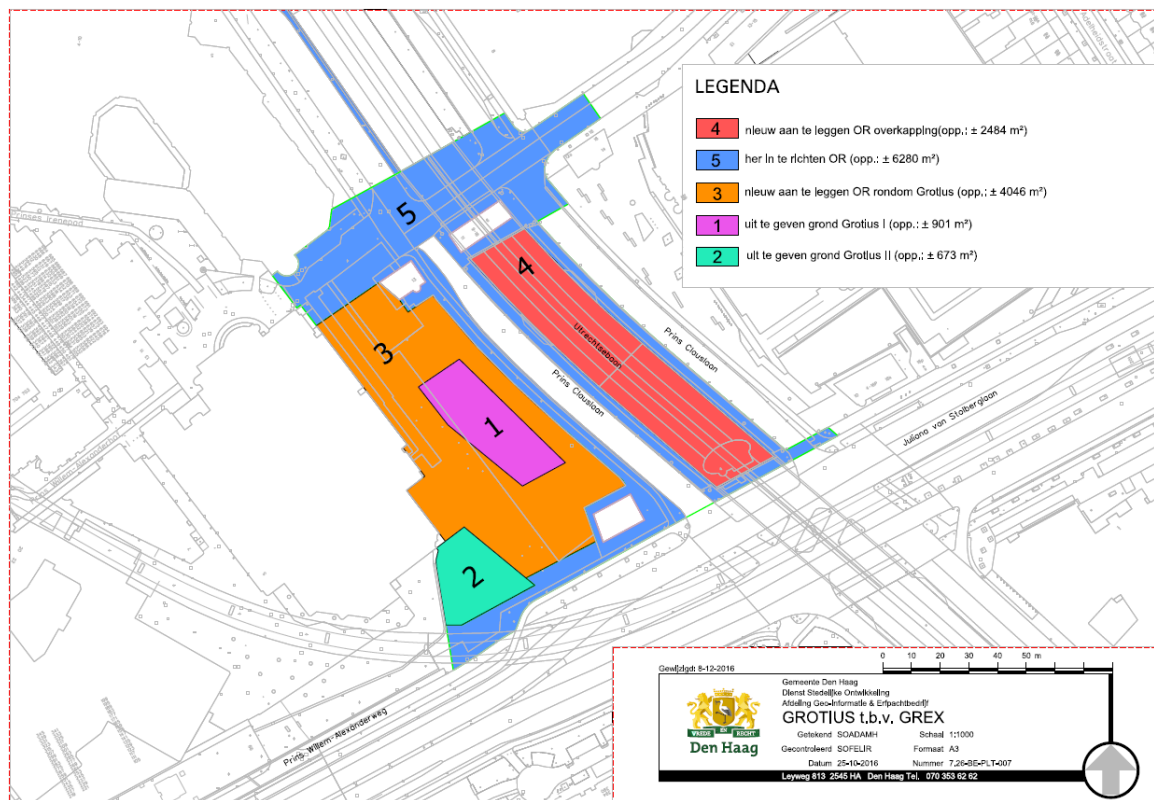
In juni 2016 heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van kabels en leidingen. Voor de riolering aan de westzijde van de kavel dient een voorziening te worden getroffen. De overige obstakels, voor zover daadwerkelijk aanwezig, worden tijdig verlegd of geruimd. Proefsleuvenonderzoek dient uit te wijzen of deze obstakels daadwerkelijk aanwezig zijn.

Inrichting en beheer openbare ruimte

De omgeving van de Grotiusplaats wordt intensief gebruikt door verschillende belanghebbenden. De uitvoering van de werkzaamheden dient nauwlettend afgestemd te worden met de stakeholders en de afdeling Stedelijke Bereikbaarheid van Dienst Stadsbeheer. Daarnaast is afstemming met andere projecten in het stationsgebied een vereiste. De inrichting van de openbare ruimte dient vóór ingebruikname van Buitenlandse Zaken door de Tweede Kamer gereed te zijn.

Uitgifte

Uitgifte vindt plaats conform de gemeentelijke Nota Grondbeleid (RIS 246417). De uitgifte vindt plaats zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is en de bouwkavel bouwrijp is. Het onbebouwde deel van het dak van de parkeergarage blijft eigendom van de gemeente en wordt als buitenruimte door de gemeente ingericht.



Figuur 1 tekening grondexploitatie gebied

10 Financiële paragraaf

Saldo

Het totale project Grotiusplaats kent een negatief saldo. De totale dekkingsvraag bedraagt € 7.180.000 Dit is de som van de (herziene) grondexploitatie, bijbehorend risicoprofiel en het MIP investeringsproject (deel overkluizing Utrechtse baan). In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Project Grotiusplaats

<i>Herziene grondexploitatie HA-56 (FA006)</i>	
som van resultaat (NCW, 1-1-2017)	4.439 N
risicoprofiel (NCW, 1-1-2017)	241 N
TOTAAL	4.680 N
<i>MIP-investeringsproject Overkluizing (FK509)</i>	
som van resultaat	2.500 N
risicoprofiel	-
TOTAAL	2.500 N
Saldo TOTAAL project	7.180 N

Tabel 1: projectoverzicht (in € 1.000)

Dekking

Van de totale dekkingsvraag is € 4.439.000 nodig voor in de VNP, € 241.000 voor in de Reserve Grondbedrijf (RGB) en € 2.500.000 voor de overkluizing Utrechtse baan. De dekking komt uit verschillende bronnen, zie tabel 2.

De benodigde dekking voor de VNP bestaat uit de huidige dekking VNP, het gereserveerde budget 'doortrekken Haagse Loper naar Theresiastraat', het gereserveerde budget 'voldoende betaalbare woningen', het gereserveerde budget 'transformatie kantoren' en vrijval uit de huidige reservering in de RGB. In de VNP is per 01-01-2017 € 279.000 aanwezig om het tekort in de huidige grondexploitatie HA-56 af te dekken. Vanuit zowel het gereserveerde budget 'voldoende betaalbare woningen' als het gereserveerde budget 'transformatie kantoren' zal € 1.000.000 worden gedoteerd aan het VNP. Daarnaast zal het resterende budget à € 1.915.000 voor het project "doortrekken Haagse Loper naar Theresiastraat" worden gedoteerd aan de VNP. In de RGB zit nu € 486.000 ter afdekking van de risico's in de huidige grondexploitatie. Een deel van de risico's zijn in de herziene grondexploitatie opgenomen om het plan haalbaar te maken en er is een nieuw risicoprofiel berekend, dat lager is omdat de marktpartij zekerheden heeft gegeven met betrekking tot de grondwaarde. Dekking voor de RGB is dus reeds aanwezig. De vrijval van € 245.000, zal vanuit de RGB worden gedoteerd aan de VNP om de risico's die zijn opgenomen in de grondexploitatie te financieren.

De investering van € 2.500.000 van het MIP investeringsproject voor de overkluizing van de Utrechtse baan is gereserveerd in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) en kan met deze besluitvorming definitief voor het project worden aangewend.

Dekking

VNP

VNP bestaand HA-56	279
Vrijval RGB bestaand HA-56	245
Budget 'doortrekken Haagse looper naar Theresiastraat	1.915
Budget 'voldoende betaalbare woningen'	1.000
Budget 'transformatie kantoren'	1.000
TOTAAL	4.439

Risico's RGB

RGB bestaand HA-56	241
--------------------	-----

MIP-investeringskrediet Overkluizing (FK509)

Kapitaallasten voor een investering van € 2,5 mln.	2.500
--	-------

TOTAAL	7.180
---------------	--------------

Tabel 2: Overzicht dekking van het project (in € 1.000)

Inrichting projectfinanciën

Alle werkzaamheden behoren tot de grondexploitatie en worden hier fiscaal aan toegerekend.

Het project wordt administratief opgedeeld in een (herziene) grondexploitatie en een investeringsproject (MIP-project). Dat komt omdat voor een deel van de dekkingsmiddelen een structurele geldstroom beschikbaar is gereserveerd in het Meerjarig Investeringsplan (MIP). Deze geldstroom kan nu niet als incidentele dekking worden toebedeeld aan de grondexploitatie om het plansaldo af te dekken en moet dus apart worden verantwoord.

Een dubbele administratie is niet wenselijk. Als onderdeel van de aankomende begrotingsvoorbereiding wordt gemeentebreed gekeken voor welke projecten incidentele en structurele dekking kan worden uitgeruild. Waarschijnlijk kan het project dan volledig van incidentele dekking worden voorzien en enkel nog als grondexploitatie worden verantwoord. Deze aanpassing zal dan in de verschillenverklaring van de grondexploitatie worden verklaard.

Na besluitvorming zal het project, met bijbehorende dotaties, mee worden genomen als operationeel plan in de stand van het halfjaarbericht 2017.

Risico's, kansen en beheersing

Voor deze herziening zijn vier projectrisico's geïdentificeerd en één project kans. De risico's hebben betrekking op het risico op een bijdrage aan bodemsanering, op onvoorziene kabels/leidingen in de grond, op hogere kosten voor inrichting van de openbare ruimte en op extra plankosten en rentekosten door vertraging. Er bestaat een kans op een hogere grondopbrengst. In de overeenkomst tussen Provast en de gemeente zijn afspraken gemaakt over de verdeling van eventuele meerkosten van de sanering bij bodemvervuiling vanaf een afgesproken normwaarde voor de grond dieper dan 3 meter. De beheersing van dit risico bestaat er uit dat zodra Provast op deze diepte vervuiling tegenkomt in overleg treedt met de gemeente. De beheersing van de risico's op kabel en leiding in de grond en hogere kosten hogere kosten inrichting openbare ruimte bestaat uit goed ontwerp van schetsen en plannen, bouwbegeleiding en het maken van goede afspraken met alle partijen. Bovendien is het risico op schade op onvoorziene kosten voor kabels en leidingen gemitigeerd door vooraf een D&B-procedure te starten.

In dit geval is er afgeweken van het standaard marktscenario omdat de marktrisico's zijn uitgesloten in de overeenkomst tussen de gemeente en Provast. Het marktrisico op daling van de grondopbrengsten is niet aanwezig, omdat in de overeenkomst is vastgesteld dat de afgesproken grondprijs een minimumprijs is. Het standaard marktrisico op vertraging van 3 jaar is niet van toepassing omdat in de overeenkomst tussen Provast en de gemeente is afgesproken dat als Provast de uitgifte na 2018 wil laten plaatsvinden de prijs wordt geïndexeerd volgens het CPI en een bankgarantie is opgenomen. Mocht er vertraging ontstaan doordat vergunningen nog niet zijn verleend door bezwaren, dan geldt het projectrisico vertraging plankosten.

Beheerparagraaf

De inrichting van de buitenruimte heeft gevolgen voor het beheer- en onderhoudsbudget van de buitenruimte door het toevoegen van buitenruimte door het overkappen van de Utrechtsebaan en een hoger kwaliteitsniveau (van Residentie- naar Hofstadkwaliteit). Voor de bestaande buitenruimte op de Grotiusplaats is uitgangspunt deze te beheren en onderhouden binnen de bestaande onderhoudsbudgetten. Voor de nieuwe buitenruimte op de Utrechtsebaan zullen extra beheermiddelen benodigd zijn. Bij de verdere uitwerking van het project tot een Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp zal dan ook een raming opgesteld worden die tevens aansluit op het beheer van de Haagse Loper. Hierbij zal ook de eventuele vrijval van onderhoudsmiddelen worden betrokken. De mogelijke meerkosten worden vastgesteld bij de besluitvorming van het VO en de financiering wordt door de betreffende projectwethouder ingebracht bij de begrotingsvoorbereiding. Eventueel extra benodigd budget wordt in het jaar van oplevering toegevoegd aan de beheer- en onderhoudsbudgetten.

11 Planning

De gemeente en Provast willen de ontwikkeling op de Grotiusplaats zo snel mogelijk ter hand nemen. Inzet is de bouwwerkzaamheden zover mogelijk te hebben afgerond als de Tweede Kamer tijdelijk haar intrek neemt in het huidige gebouw van het ministerie van Buitenlandse Zaken. Provast is voornemens

Dit resulteert in de navolgende globale planning:

Q2 2017 start onderzoeken bestemmingsplanprocedure en bouwaanvraag

Q3 2017 aanvraag omgevingsvergunning

Q4 2017 bouwrijpmaken

Q1 2018 start bouw vastgoed (parkeergarage, woningen)

Q2 2019 start bouw overkapping Utrechtsebaan

Q4 2020 start inrichting buitenruimte

12 Communicatie

Agenda Ruimte voor de stad

Het aantal inwoners van Den Haag wordt snel groter, net als in de andere grote steden. Ook verandert er van alles in de technologie, de economie en het klimaat. Bewoners, ondernemers en de gemeente hebben het afgelopen jaar met elkaar gepraat over deze veranderingen en hoe Den Haag er dan in 2040 uit zou moeten zien. Het resultaat van de gesprekken is de Agenda Ruimte voor de Stad. In de Agenda Ruimte voor de stad zijn de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor dit gebied bepaald. Deze zijn vervolgens vertaald in de gebiedsvisie CS Oost.

Informatieavond concept-gebiedsvisie CS Oost

Op maandagavond 28 november heeft in Nieuw Babylon een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de concept-gebiedsvisie CS Oost.

Doel van de bijeenkomst was om de instellingen, bedrijven en de omwonenden van het gebied CS Oost te informeren over de gebiedsvisie en de stand van zaken van de verschillende projecten en eventuele suggesties mee te nemen. Dit is gedaan door middel van een presentatie over de concept-gebiedsvisie CS oost en een informatiemarkt, waarbij informatie werd verschaft over de volgende deelprojecten in het gebied:

- Ontwikkeling Grotiusplaats: Gemeente en Provast
- Renovatie KB complex: Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Den haag
- Buitenlandse Zaken: Rijksvastgoedbedrijf en Gemeente Den Haag
- Buitenruimte doortrekken Haagse Loper: Gemeente Den Haag

Grotiusplaats

De gemeente en Provast zullen gedurende het ontwikkelproces van de Grotiusplaats de belanghebbende partijen gezamenlijk actief informeren. Er zal in ieder geval communicatie plaatsvinden over:

- Bouwplan
- Ontwerp buitenruimte, inclusief overkapping Utrechtsebaan.
- Bestemmingsplan wijziging
- Bouwwerkzaamheden