

Gemeente Den Haag

Rv 51

Dienst stedelijke Ontwikkeling
DSO/2009.1633
RIS 159469_090520

GEWIJZIGD VOORSTEL

RIS159469_25-MEI-2009

Voorstel van het college inzake Agenda voor de Haagse Verdichting (incl. aanvullingen n.a.v. behandeling in de commissie SRO).

Inleiding

De Structuurvisie Den Haag 2020 'Wereldstad aan zee' beschrijft niet alleen het gewenste toekomstbeeld, maar geeft ook aan welke ontwikkelingen daarvoor nodig zijn. Een van die ontwikkelingen is de toename van de bevolking. De uitdaging is: hoe behouden en versterken we de kwaliteiten van de stad én accommoderen we de groei. In het verleden werd de vraag naar meer ruimte beantwoord door te bouwen in het buitengebied. De laatste grote slag is de bouw van de Vinex-wijken Leidschenveen, Ypenburg en Wateringseveld, die in 2010 afloopt. Inmiddels heeft een omslag in denken plaatsgevonden. Het realiseren van nieuwe uitleglocaties vergt steeds grotere offers (mobiliteitstoename, aantasting van open landschap, recreatiemogelijkheden en groen- en waterkwaliteit), terwijl er binnenstedelijk kansen en mogelijkheden zijn. Deze willen we door middel van verdichting actief benutten.

Samenhang met andere nota's

Het doel van deze notitie is om de plannen uit de sectorale nota's, vanuit het vertrekpunt van verdichting, in onderlinge samenhang met elkaar te brengen. Op deze manier streven we naar een betere afstemming tussen de sectorale beleidsinterventies in gebiedsontwikkelingen. In deze notitie is dan ook geen sprake van nieuw beleid, maar van het afstemmen van de verschillende vormen van beleid. Als vertrekpunt zijn onder andere gebruikt: de Structuurvisie Den Haag 2020 'Wereldstad aan Zee', de nota Groen kleurt de stad, de functiemengingsstrategie en de Nota van uitgangspunten van de verschillende masterplannen. Tevens is afstemming gezocht met de nieuwe Woonvisie en de nieuwe Nota Mobiliteit, beide nog in ontwikkeling. Daarnaast zijn er notities die ingaan op de 'hoe'-vraag, zoals de Appartementenstrategie en het voorbeeldenboek 'Vergroenen en verdichten'. Deze stukken geven aan hoe Den Haag op onderdelen invulling geeft aan de opgave.

Doel en status

De Agenda voor de Haagse Verdichting biedt een leidraad voor binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020.

Daartoe:

- maakt de Agenda voor de Haagse Verdichting inzichtelijk op welke wijze verdichting bijdraagt aan de kwaliteit van het wonen, werken en leven in Den Haag.
- maakt de Agenda voor de Haagse Verdichting inzichtelijk waar de Haagse sectorale beleidsambities samenvallen met verdichtingskansen in de stad.
- geeft de Agenda voor de Haagse Verdichting ten aanzien van de lopende gebiedsontwikkelingen aan welke vormen van verdichting daar denkbaar zijn.
- geeft de Agenda voor de Haagse Verdichting aan welke kaders en randvoorwaarden gelden bij verdichting.

De Agenda voor de Haagse Verdichting vervangt de Hoogbouwvisie Den Haag vastgesteld in november 2001.

Noodzaak voor verdichting

De verwachting is dat Den Haag zal groeien naar 505.000 inwoners in 2020. Daarvoor zijn 30.000 extra woningen en 30.000 nieuwe arbeidsplaatsen nodig. Tegelijkertijd wil Den Haag haar groene karakter behouden en de groene hoofdstructuur versterken. Om deze, op het eerste gezicht, conflicterende opgaven toch te realiseren, is het noodzakelijk om binnenstedelijk te verdichten.

Andere redenen voor verdichting zijn:

- het behouden en versterken van de (inter)nationale concurrentiepositie
- het vervullen van de rol van sterke stad in een sterke regio

- het creëren van massa als draagvlak voor stedelijke voorzieningen
- het ontwikkelen van kansrijke milieus voor wonen en werken
- het maken van een stedelijke kwaliteitsslag in Den Haag (meer mogelijkheden voor een wooncarrière, hoogwaardig en divers voorzieningenaanbod, sneller en frequenter openbaar vervoer, aantrekkelijke groene en openbare ruimte)

Kansrijk verdichten

Verdichten is geen doel op zich maar een middel om naast het realiseren van de groeiambitie ook de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken. Daartoe is inzichtelijk gemaakt op welke wijze en waar in de stad verdichting bijdraagt aan het realiseren van stedelijke kwaliteit. Daarvoor is gekeken naar de sectorale kansen vanuit stedelijke identiteit, wonen, economie en voorzieningen, bereikbaarheid en groen.

Verankering in beleid

De vele vormen van verdichting die kunnen voorkomen in de stad worden door middel van stadsbreed beleid gestimuleerd en/of getoetst. De belangrijkste:

- Vijf bouwlagen
- Stedelijke Groene Hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden
- Beschermd stadsgezichten
- Structuurvisie en bestemmingsplannen

Verdichten en groen

Den Haag heeft het imago van een groene stad. Dit komt door de bijzondere groene kwaliteiten zoals het strand, de duinen, de vele bomen(lanen), verschillende parken en de vele (restanten van) landgoederen. Den Haag wil dit belangrijk groen ‘kapitaal’ behouden en heeft de ambitie om dit verder uit te bouwen. Daarbij gaat het niet alleen om het toevoegen van voldoende areaal. Winst is ook te behalen door het realiseren van extra kwaliteit, het optimaliseren van bestaand groen of het stimuleren van kleinschalig groen.

Iedere inwoner van Den Haag heeft recht op voldoende kwaliteitsgroen in de directe leef- en werkomgeving. Verdichting moet dan ook bijdragen aan het behoud, herstellen, dan wel versterken van de groene hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones.

Bij verdichting grenzend aan groen- en natuurgebieden moet de (be)leefbaarheid van deze gebieden behouden blijven, zo mogelijk versterkt worden. Toegankelijkheid en zichtbaarheid van groengebieden zijn daarbij belangrijke kwaliteitsaspecten, net als aandacht voor de gebruiksmogelijkheden (spelen, wandelen, picknicken, sporten).

Verdichten en beschermd stadsgezicht

Uitgangspunt is: ‘Het beschermd stadsgezicht blijft beschermd stadsgezicht.’ Verdichting in beschermde stadsgezichten moet bijdragen aan het versterken, dan wel herstellen van stedenbouwkundige structuren en het versterken van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Daarbij wordt behoud door ontwikkeling nagestreefd. Basisuitgangspunt voor bouwen in beschermde stadsgezichten vormen de waarden, die ten grondslag hebben gelegen aan het besluit tot die aanwijzing.

Verdichting per gebied

De Haagse Agenda voor de Haagse Verdichting wordt operationeel gemaakt in 15 masterplannen, herstructureringsgebieden en grote projecten. Daarvoor zijn per gebiedsontwikkeling de verdichtingskansen beschreven. De condities waaronder verdichting kansrijk is worden beschreven in de thematische kansenkaarten in hoofdstuk 3.

Aan de hand van het kaartbeeld in hoofdstuk 4 wordt geschetst in welk deel van de stad welke vorm van verdichting kansrijk wordt geacht. Daarbij zijn vier categorieën onderscheiden:

- Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting en hoogbouwclusters bijdragen aan de gewenste ambities. Dit zijn gebieden in de stad met een hoogstedelijk tot stedelijk karakter. Hoge dichtheden, mix van functies en optimale bereikbaarheid staan daarbij centraal. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande hoogbouwclusters in de stad.
- Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting via bebouwing tot 50 meter mogelijk is en waar incidentele hoogbouw op specifieke plekken denkbaar is. Deze specifieke plekken komen voort uit de kanskaarten in hoofdstuk 3 en laten zich kenmerken door bijvoorbeeld ligging aan knooppunten van

- voorzieningen of bereikbaarheid. Incidentele hoogbouw moet altijd een bijdrage leveren aan de verdichtingsopgave.
- Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting via bebouwing tot 50 meter in een bijzondere setting mogelijk is. Dit betekent dat binnen deze gebieden verdichting mogelijk is met respect voor bestaande kwaliteiten en een zorgvuldige inpassing in de bestaande stad vereist.
- Voor het overige deel van de stad gelden de stadsbrede beleidskaders waarbij geen sprake is van grote gebiedsontwikkeling. Verdichting is in verschillende meer kleinschalige vormen mogelijk (optoppen, functiewijziging, dubbel grondgebruik etc.); In beginsel geen hoogbouw. In zeer uitzonderlijke gevallen, waarbij hoogbouw van essentieel belang is voor de totstandkoming van een bijzondere kwaliteit, kan een uitzondering worden gemaakt. In dat geval zal de raad in het begin van het planproces om een oordeel worden gevraagd.

De onderverdeling in vier verdichtingscategorieën geeft per gebied van de stad aan welke bebouwingmogelijkheden mogelijk zijn bij de gebiedsuitwerkingen of locatieontwikkelingen. Dit betekent niet dat op 'voorhand' de maximale bebouwingmogelijkheden benut kunnen worden. In de stedenbouwkundige gebiedsuitwerking worden de randvoorwaarden voor verdichting (onder andere programma, locaties, dichtheid en hoogte) gedefinieerd. Bij de gebieds- of locatie-uitwerking kan dus gekozen worden voor lagere hoogtes dan de Verdichtingsvisie aangeeft. Het omgekeerde (grotere hoogtes mogelijk maken) is binnen dit kader uitgesloten.

Verdichten is maatwerk

Verdichting vraagt om inventiviteit en creativiteit en om kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen. Verdichten is namelijk geen uniforme ingreep die je uitrolt over de stad. Verdichting kent vele verschijningsvormen en is op iedere locatie maatwerk. **Naast de wettelijke en beleidsmatige kaders heeft verdichting consequenties voor de inbedding in de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe bebouwing. In de stedenbouwkundige gebiedsuitwerking worden de randvoorwaarden voor verdichting gedefinieerd. Denk daarbij aan aspecten als inpassing in de omgeving, architectuur en vormgeving, omgaan met cultuurhistorie, (be)leefbaarheid groen, optimaliseren plint, windhinder en bezonning, en gewenst programma. De aandachtspunten geformuleerd in bijlage 2 'Eisen en randvoorwaarden verdichting' en bijlage 3 'Verdichting en inpassing in de omgeving' dienen daarbij als leidraad.**

Bijzonderheden

Ten aanzien van de locatie Verhulstplein is de hoogte teruggebracht van 100 meter naar 50 meter (zoals ook in de rest van de Internationale zone). Ten aanzien van het Wijnhavenkwartier is naar aanleiding van recente planvorming de volgende tekst ingevoegd: In het Wijnhavenkwartier is ten aanzien van hoogbouw de ligging in de historische binnenstad aan de orde. Met de nabijheid van de Nieuwe Kerk moet rekening worden gehouden. In het bijzonder bij afwegingen rond de planontwikkeling op het Spuiplein en het Huis van de Democratie. Zorgvuldige afweging tussen vernieuwing en historische kwaliteiten van de stad is daarbij aan de orde.

Besluit;

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 november 2008 en 19 mei 2009,

- I. Instemmen met de Agenda voor de Haagse Verdichting als leidraad voor binnenstedelijke verdichting
- II Instemmen met het intrekken van de huidige Hoogbouwnota
- III. Instemmen met de onderverdeling van de stad in 4 categorieën van verdichting:
 1. Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting en hoogbouwclusters bijdragen aan de gewenste ambities.

2. Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting via bebouwing tot 50 meter mogelijk is en waar incidentele hoogbouw op specifieke plekken denkbaar is.
3. Gebiedsontwikkelingen waarbij verdichting via bebouwing tot 50 meter in een bijzondere setting mogelijk is.
4. Voor het overige deel van de stad gelden de stadsbrede beleidskaders waarbij geen sprake is van grote gebiedsontwikkeling.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier.

De voorzitter.