

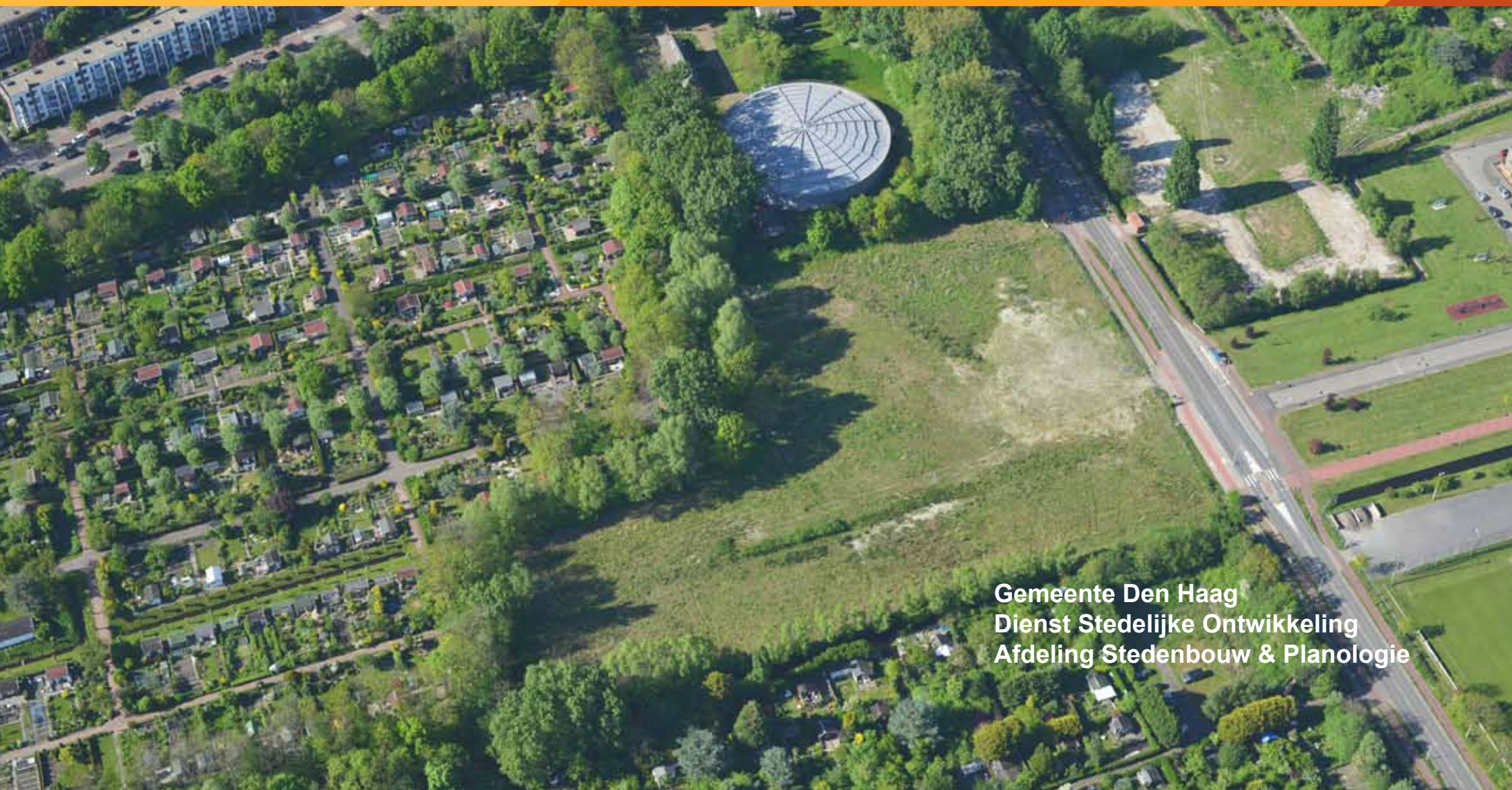


Den Haag

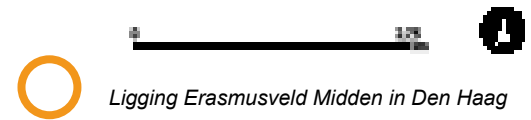
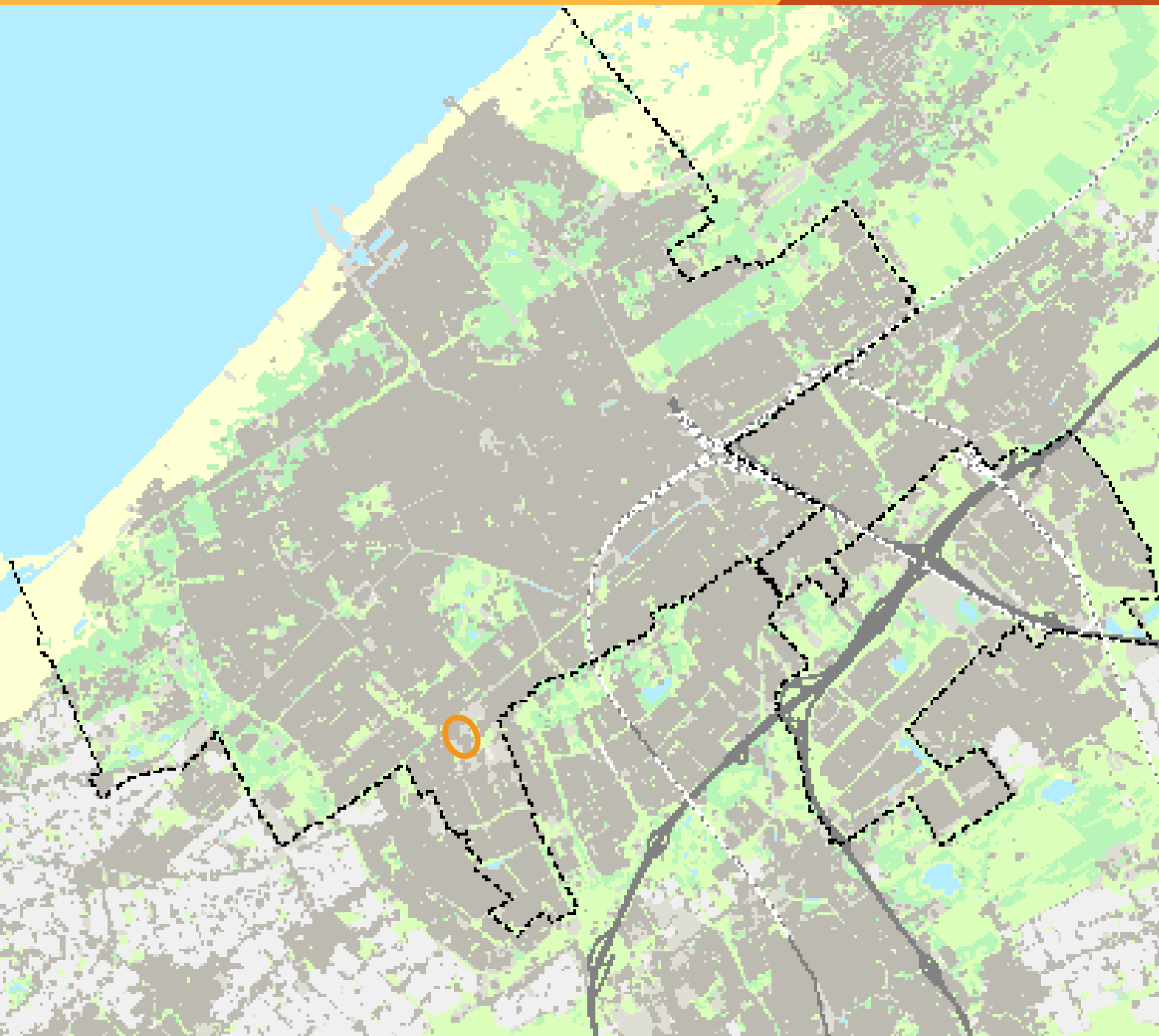
Erasmusveld Middengebied

Plan Uitwerkings Kader

december 2015



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie



Ligging Erasmusveld Midden in Den Haag

Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Leeswijzer
- 1.3 Omschrijving projectinitiatief en beoordeling
- 1.4 Relevant beleid en gemeentelijke visie

2 Kadern voor herontwikkeling

- 2.1 Stedenbouwkundig en planologisch kader
- 2.2 Verkeerskundig kader
- 2.3 Groen en Landschappelijk kader

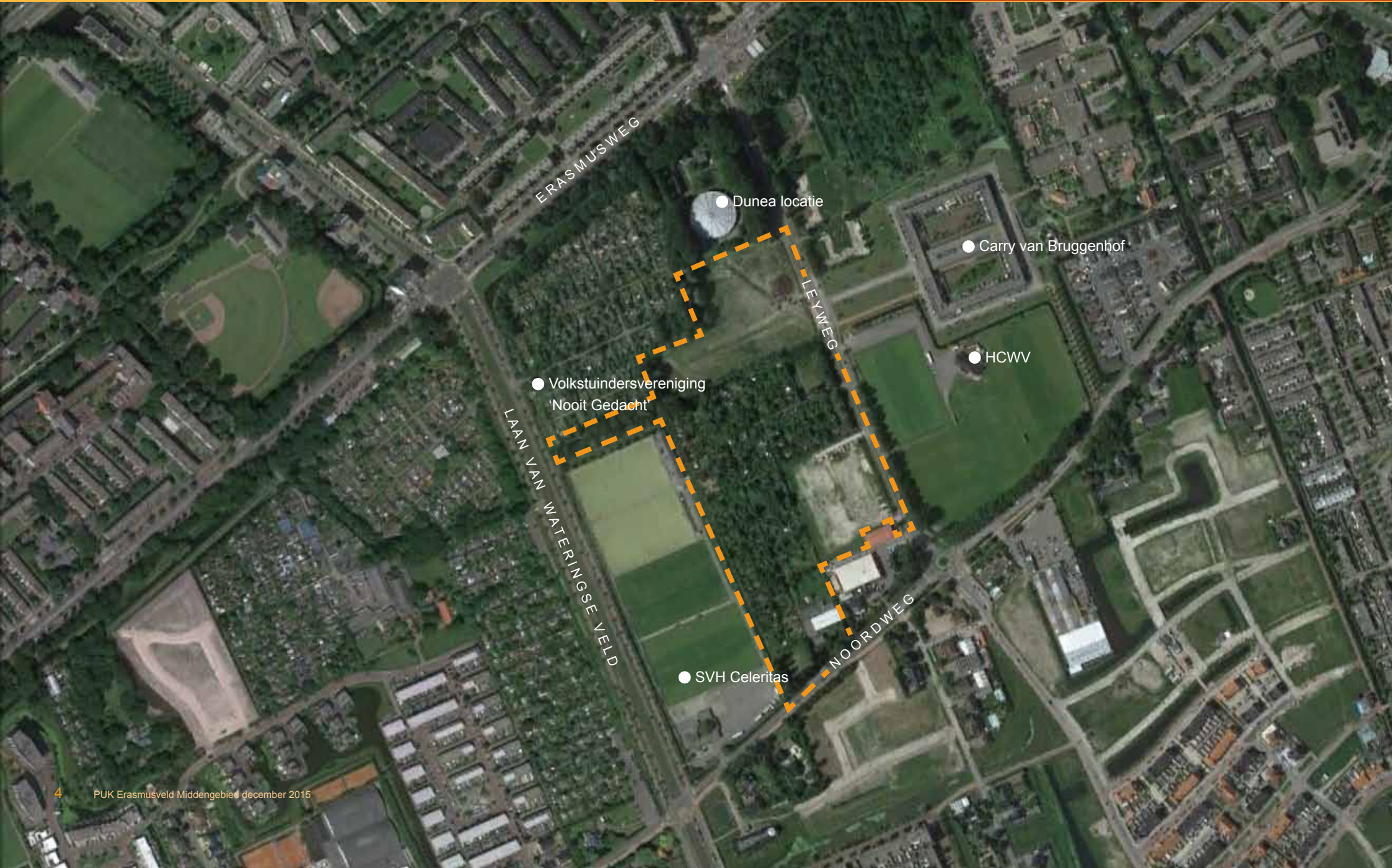
3 Overige aspecten

- 3.1 Aanvullende voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling
- 3.2 Procedure

4 Financiële uitvoerbaarheid

5 Communicatie met omwonenden en belanghebbenden

Colofon



ERASMUSWEG

● Dunea locatie

● Carry van Bruggenhof

● HCWV

● Volkstuindersvereniging
'Nooit Gedacht'

LAAN VAN WATERINGSE VELD

● SVH Celeritas

NOORDWEG

1 Inleiding

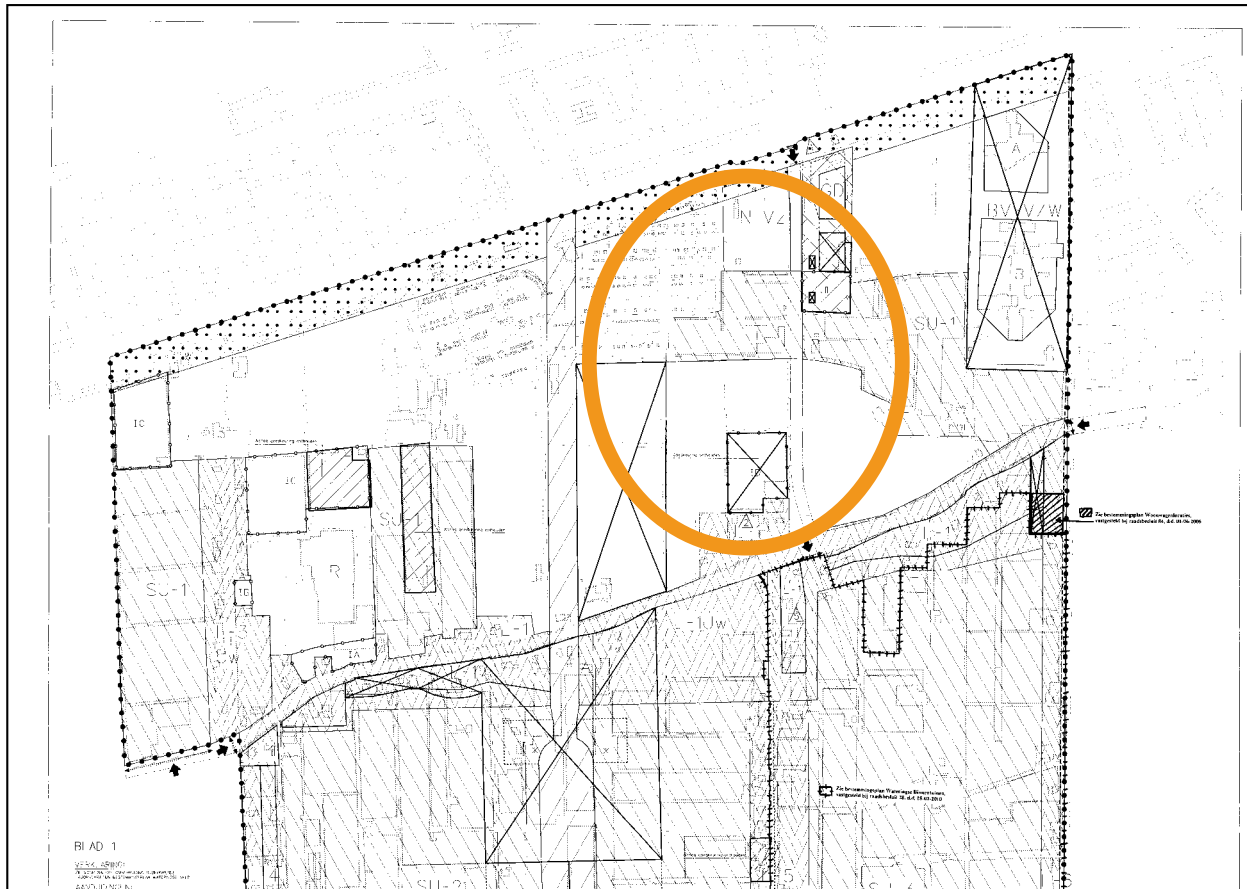
1.1 Inleiding

Het initiatief 'Erasmusveld Midden' betreft de ontwikkeling van de voormalige particuliere volkstuinencomplexen 'De Populier' en 'De Zonnepit' en de braakliggende terreinen Leyhof en Steijnhof. De locatie is globaal gelegen tussen de Laan van Wateringse Veld, Noordweg, Leyweg, Volkstuincomplex Nooit Gedacht en de Dunea-locatie. Erasmusveld Midden is een van de ontwikkelgebieden uit het masterplan Erasmusveld-Leywegzone uit 2008. In het masterplan is de ambitie opgenomen om van Erasmusveld de duurzaamste wijk van Nederland te maken en zijn de belangrijkste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van Erasmusveld aangegeven. Essentieel onderdeel van het masterplan is het zogenaamde eco-lint dat diagonaal dwars door Erasmusveld loopt. Het eco-lint verbindt enerzijds een aantal ecologisch waardevolle plekken met elkaar en met bestaande grotere groenstructuren. Daarnaast biedt het ruimte voor natuur, ecologie, recreatie, speelplekken en langzaam verkeerroutes en vormt anderzijds het raamwerk voor diverse ontwikkellocaties in Erasmusveld.

Voor het gebied van het initiatief Erasmusveld Midden is woningbouw voorzien, de aanleg van een deel van de nieuwe ecologische verbindingzone (het zogeheten eco-lint), het verbinden van deze locatie aan de omgeving en de mogelijke locatie voor een buurtvoorziening (het zogenaamde Allesverzamelgebouw).

Na vaststelling van het masterplan Erasmusveld-Leywegzone is gezamenlijk met het Platform Erasmusveld (bestaande uit de sport- en volkstuinverenigingen en enkele andere maatschappelijke organisaties) een intentieverklaring getekend. In deze intentieverklaring is de wens vastgelegd om gezamenlijk te komen tot een optimalisatie van het deelgebied "sportcluster" ten opzichte van het masterplan.

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Wateringse Veld uit 1996, met deels de bestemming Stadsuitbreiding (SU-1), deels 'linten', deels recreatie en deels groenvoorziening. De beoogde ontwikkeling van de locatie met een gevarieerd woonmilieu met een hoge duurzaamheidsambitie en een zorgvuldige inpassing in bestaande en te realiseren groenstructuren, sluit aan bij het masterplan Erasmusveld-Leywegzone, maar past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Wateringsveld 1996



Masterplan Erasmusveld-Leywegzone

Faciliteren

Na vaststelling van het masterplan heeft de gemeente als gevolg van de economische crisis de uitvoeringsstrategie aangepast. Voor de ontwikkeling van Erasmusveld is gekozen voor een strategie waarbij de gemeente niet langer, zoals bij het masterplan, de regie voert maar door middel van actief grondbeleid stuurt en mee-investeert in de gebiedsontwikkeling. De strategie is gericht op het faciliteren van particuliere en marktinitiatieven op een manier dat de kernambities van het masterplan Erasmusveld gerealiseerd kunnen worden: een zo duurzaam mogelijke ontwikkeling van Erasmusveld, met versterken van de ecologische kwaliteit, het vergaande verkleinen en sluiten van kringlopen (waaronder energie) en een actief en gezond buitenleven in de wijk. Erasmusveld, een groene wig vanuit het Westland het stedelijke gebied in, leent zich hier uitstekend voor.

Centraal in de manier van werken vanuit de gemeente is de regie op samenhang en duurzaamheidsambities. Hierbij hoort het stellen van eisen voor natuur en duurzaamheid bij stedenbouw en buitenruimte aan individuele initiatieven. Daarnaast bewaakt de gemeente de belangen die individuele ontwikkellocaties overschrijden zoals de samenhang van ruimtelijke en functionele verbindingen. In dit kader is met de vier ontwikkelende

partijen die momenteel in Erasmusveld actief zijn een manifest Duurzaam Erasmusveld opgesteld. Het manifest is als bijlage toegevoegd bij dit planuitwerkingskader document. In het manifest zijn de kernwaarden en ambities voor een duurzaam Erasmusveld gezamenlijk vastgelegd en worden werkafspraken gemaakt om diverse thema's gezamenlijk met elkaar en andere partijen in het gebied zoals de sport- en volkstuinverenigingen, verder uit te werken.

Bij initiatieven die aansluiten aan de vastgestelde ruimtelijke, programmatische en duurzaamheidsambities van Erasmusveld is de gemeente bereid om de beoogde planontwikkeling juridisch-plano-logisch mogelijk te maken. Het voorliggende initiatief van BPD voldoet hieraan en derhalve is de gemeente bereid om het initiatief binnen de in dit planuitwerkingskader opgenomen randvoorwaarden mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Gezien de ambitie om Erasmusveld zo duurzaam mogelijk te maken, geldt voor alle initiatieven binnen Erasmusveld dat bijzondere aandacht dient te worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Omdat duurzaamheid betrekking heeft op verscheidene aspecten is ervoor gekozen om dit in dit planuitwerkingskader niet in één paragraaf

terug te laten komen, maar om hier bij alle relevante aspecten op in te gaan.

Het planuitwerkingskader bevat 5 hoofdstukken.

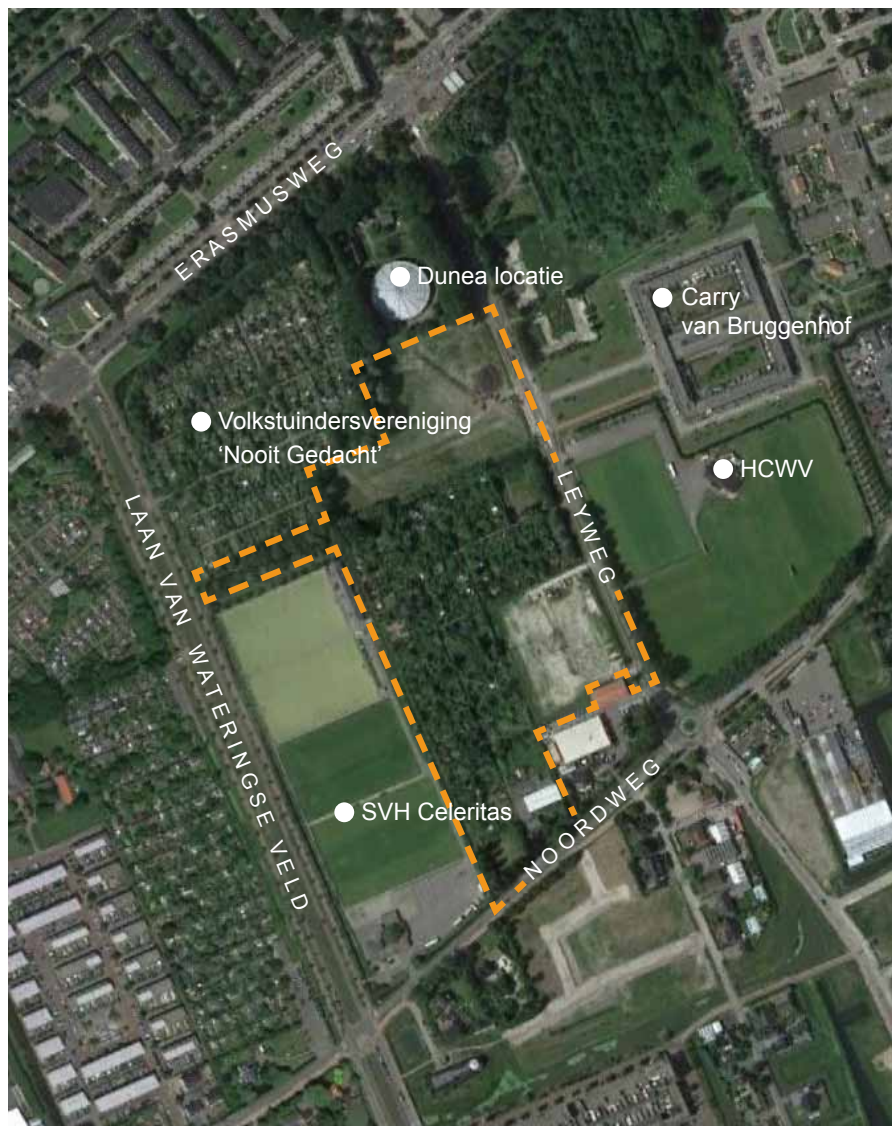
Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, de beschrijving en beoordeling van het planinitiatief, op het bestaande relevante beleid en de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren.

Hoofdstuk 2 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op een goede ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 bevat overige aspecten en aandachtspunten.

Hoofdstuk 4 behandelt de financiële uitvoerbaarheid en planschade.

Hoofdstuk 5 gaat in op de communicatie.



Luchtfoto Erasmusveld Middengebied



Stedenbouwkundig raamwerk - Bosch Slabbers

1.3 Omschrijving projectinitiatief en beoordeling

Door BPD is een initiatiefvoorstel aangeboden aan de gemeente. Het initiatief gaat uit van een ontwikkeling van maximaal 385 woningen in verschillende typologieën. Het initiatief gaat uit van een raamwerk van hoofd- en secundaire wegen met een uitgesproken groene uitstraling met daarin een beperkt aantal stedelijke clusters met gebouwde parkeervoorzieningen en velden met laagbouw. Het plangebied bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel met daartussenin het eco-lint dat de gebieden ten westen van de Laan van Wateringse Veld en de gebieden ten oosten van de Leyweg door middel van een groenstructuur met langzaam verkeersverbinding met elkaar verbindt.

Beoordeling

Het ingediende initiatief is aan een eerste quickscan onderworpen betreffende een aantal standaard aspecten. Hierbij is beoordeeld of het initiatief voldoende potentie heeft om verder uit te werken. Onderstaand wordt kort op de uitkomsten van de quickscan ingegaan. In hoofdstuk 2 worden deze aspecten verder behandeld.

Masterplan Erasmusveld - Leywegzone

Het masterplan en vervolgens het Uitvoerings-

kader Erasmusveld zijn eerder vastgesteld als kader voor ontwikkelingen in Erasmusveld. In het masterplan is op deze locatie een beperkte woningbouwontwikkeling voorzien aangrenzend aan het nieuwe eco-lint. Een deel van de woningbouw was voorzien op de sportcomplexen aan de Laan van Wateringse Veld en de Leyweg. In overleg met de betrokken sportverenigingen is uiteindelijk besloten tot een splitsing van voetbal en hockey met een levensvatbare voetbalvereniging met vier velden aan de Laan van Wateringse Veld en een levensvatbare hockeyvereniging met vier velden op de voormalige Celeritas-locaties aan de Leyweg. De oorspronkelijke woningbouwlocaties zijn doorgeschoven naar het ontwikkelgebied van BPD.

In het masterplan was voorzien dat volkstuincomplex De Populier niet gehandhaafd kan blijven. Als gevolg van de bovenstaand aangegeven veranderingen is in het initiatief ook de locatie van voormalig volkstuincomplex De Zonnepit getransformeerd tot woongebied. Daarmee verdwijnen in dit deel van Erasmusveld meer volkstuinen dan in het masterplan voorzien. Daar staat tegenover dat door het behoud van volkstuincomplex Johanna aan de Laan van Wateringse Veld er op het niveau van het gehele Erasmusveld ca. 100 volkstuinen meer behouden blijven dan in het masterplan was voorzien.

Het voorliggende initiatief houdt rekening met het eco-lint en de beoogde woningbouwlocaties. Ten aanzien van het initiatief worden de volgende aandachtspunten gesignaleerd:

- **Energie**

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat aan de in het Uitvoeringskader Erasmusveld gestelde duurzaamheidsambities, zoals de strengere EPC-norm conform excellente gebieden regeling, zal worden voldaan. De wijze waarop aan deze ambities wordt voldaan is in het planinitiatief slechts op hoofdlijnen aangegeven en dient nader te worden uitgewerkt.

- **Groen /Ecologie**

In het initiatief is voldoende ruimte gereserveerd voor de realisatie van het eco-lint. De aansluiting van het eco-lint op de woongebieden en de bestaande en nieuw te realiseren groenstructuren dient nader te worden uitgewerkt. Daarnaast is inpassing van al aanwezig waardevol groen in het plangebied een aandachtspunt.

- **Buurtvoorziening / Allesverzamelgebouw**

In het initiatiefvoorstel is als mogelijke locatie voor het beoogde Allesverzamelgebouw een plek in het noordelijke plandeel gekozen. Deze locatie is niet geschikt voor deze functie:

- Bereikbaarheid: de plek is uitsluitend bereikbaar voor voetgangers en fietsers terwijl een dergelijke functie ook voor auto's en eventueel nutsvoertuigen bereikbaar zou moeten zijn. Verbeteren van de bereikbaarheid gaat ten koste van het eco-lint en is niet bespreekbaar.
- Afmetingen: de plek kent geen uitbreidingsmogelijkheden, terwijl bij gebleken succes de functie ook een belangrijke rol in het sociale leven van heel Erasmusveld moet kunnen spelen. Uitbreiden gaat ten koste van het eco-lint en dit is niet bespreekbaar.
- Voor het beoogde Allesverzamelgebouw moet in de uitwerking een andere locatie gevonden worden.

- **Archeologie**

Het projectgebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het kader van het plan-initiatief is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

- **Geluid**

Door Antea Group is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting voor de ontwikkeling van de locatie Sportcluster in Erasmusveld. Uit de resultaten blijkt dat voor een aantal wegen het

geluidsniveau op het plangebied hoger is dan voorkeurgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Daarmee is de ontwikkeling inpasbaar in het kader van de Wet geluidhinder, mits dat hiervoor een ontheffing van de voorkeurgrenswaarde voor wordt verleend.

- **Bodemkwaliteit**

Voor de locatie Sportcluster zijn meerdere verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat één geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen. Deze verontreiniging dient, voorafgaand aan de herinrichting, te worden gesaneerd. Daarnaast moet vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Een tweede uitgangspunt is om op de locatie te werken met een gesloten grondbalans.

- **Water**

Het initiatief gaat uit van het toevoegen van een substantiële hoeveelheid nieuw water ter plaatse van het eco-lint én van inrichtingsprincipes van de openbare ruimte met een hoog aandeel waterdoorlatend materiaal. Of deze maatregelen voldoende zijn ter compensatie van de toe te voegen verharding dient afgestemd te worden met de door het Hoogheemraadschap van Delfland gehanteerde normen. Daarbij zal de toe te voegen hoeveelheid waterbergingscapaciteit

worden gezien in relatie met het Hoogheemraadschap Delfland gesloten convenant ten aanzien van Wateringse Veld en Erasmusveld en het in dat kader al in Wateringse Veld gerealiseerde waterbergingscapaciteit.

1.4 Relevant beleid en gemeentelijke visie

• **Vigerend bestemmingsplan**

Voor het gebied vigeert het bestemmingsplan Wateringse Veld uit 1996, met deels de bestemming Stadsuitbreiding (SU-1), deels 'linten', deels recreatie en groenvoorziening. De beoogde ontwikkeling van de locatie met een gevarieerd woonmilieu met een hoge duurzaamheidsambitie en een zorgvuldige inpassing in bestaande en te realiseren groenstructuren past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

• **Structuurvisie 2020**

De gemeenteraad zet met de Structuurvisie Den Haag 2020, Wêreldstad aan Zee, de lijnen uit voor een sociaal en economisch sterke stad in een sterke regio. Erasmusveld-Leywegzone is één van de negen ontwikkelingsgebieden van de structuurvisie. Het gebied ligt in het stadsdeel Escamp, verdeeld over twee wijken: Den Haag Zuidwest en Wateringse Veld. Zuidwest is een groot naoorlogs uitbreidingsgebied waar de afgelopen jaren de stedelijke vernieuwing volop op gang is gekomen. Het is daardoor een dynamisch gebied, met in de Leywegzone een aantrekkelijk centrumgebied voor heel Escamp.

• **Masterplan Erasmusveld-Leywegzone**

In het masterplan Erasmusveld-Leywegzone zijn

de volgende ambities aangegeven:

- inrichten van het Erasmusveld als de meest duurzame wijk van Nederland
- versterken van het winkelcentrum De Leyweg en omgeving als centrum en ontmoetingsplek voor heel Escamp.

Het voorliggende initiatief draagt met name bij aan de ambities betreffende Erasmusveld:

- verbinden van Den Haag Zuidwest en Wateringse Veld
- creëren van een aantrekkelijk woon- en leefgebied in het Erasmusveld met een duidelijke eigen identiteit
- behoud en waar mogelijke versterken van de ecologische en landschappelijke waarde.

Het masterplan gaat voor Erasmusveld uit van een betrekkelijk extensieve ontwikkeling met ca. 750 woningen in 50,4 ha. Daardoor kunnen belangrijke groenstructuren worden toegevoegd en blijft ruimte voor reeds aanwezige functies zoals volkstuinen en sport in belangrijke mate behouden. De ruimtelijke opzet van het masterplan is gebaseerd op een beoogde groen/blauwe (ecologische) structuur in combinatie met de aanwezige verkeersinfrastructuur. Hierdoor ontstaat een raamwerk waarbinnen zich (woningbouw)ontwikkellocaties bevinden.

Het initiatief past in het masterplan.

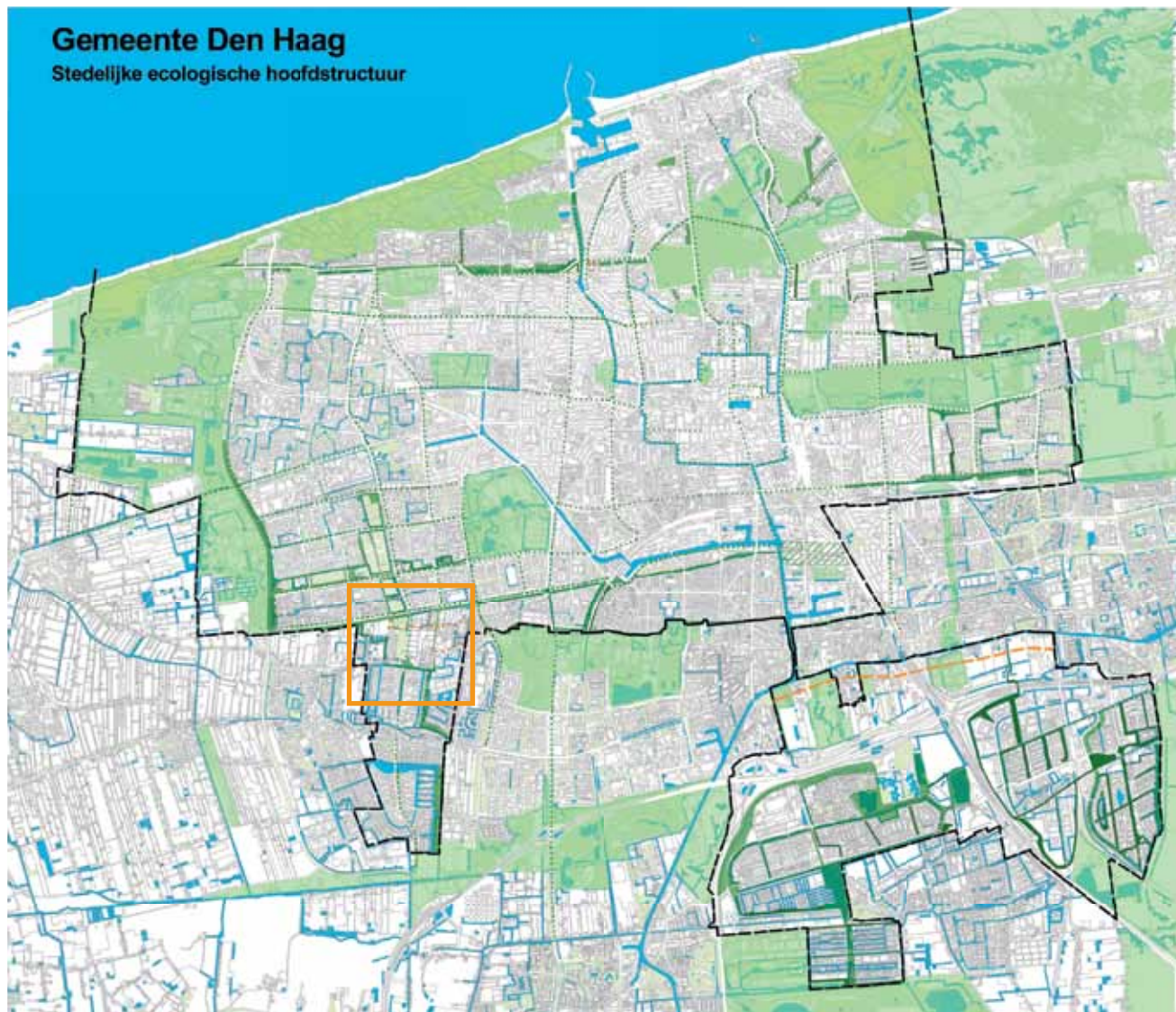
Ecologie

In het masterplan is opgenomen dat langs de Erasmusweg een robuuste zone van 30 - 50 meter breed in stand moet blijven. Daarnaast is een ecologische verbindingzone, het zogenaamde eco-lint opgenomen. Voor het eco-lint geldt een maatvoering van 50 meter op plaatsen waar direct grenzend aan het eco-lint stedelijke functies zoals woningbouw gepland zijn.

• **Uitvoeringskader Erasmusveld**

In het uitvoeringskader zijn per ontwikkellocatie de randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid aangegeven. Onderdeel daarvan is dat de aanleg van het aan de betreffende locatie grenzende deel van het eco-lint meegenomen dient te worden bij de ontwikkeling van de locatie. Voor de aanleg van het eco-lint is een aantal ontwerpprincipes opgesteld. Ook kan het zijn dat initiatieven in het kader van het kostenverhaal een bijdrage dienen te leveren aan niet rendabele investeringen elders in het gebied, waar betreffend initiatief profijt van heeft.

Op de locatie van het Allesverzamelgebouw na past het initiatief in het uitvoeringskader.



Legenda

- Kerngebieden
- Kerngebieden in ontwikkeling
- Verbindingszones
- Nog te realiseren verbindingszones
- Bomenrij
- Waterlopen
- Overig bestaand groen
- Gemeentegrens

Den Haag EHS - maart 2013

- **Nota ecologische verbindingzones 2008/2018**

Groengebieden vormen het leefgebied van allerlei planten- en diersoorten. De inrichting en ontwikkeling van ecologische verbindingzones dragen bij aan de verspreidingsmogelijkheden van soorten. Het beleid voor de ecologische verbindingzones als onderdeel van de stedelijke ecologische hoofdstructuur is verankerd in de Nota Ecologische Verbindingzones 2008-2018.

- **Nota volkstuinten in Den Haag (2008)**












In de Nota volkstuinten in Den Haag is de opgave aangegeven om te omschrijven op welke manier de volkstuintenfunctie in de stad geaccommodeerd kan worden. Handhaving van het huidige aanbod is daarbij het uitgangspunt.

Daarbij is ook aangegeven dat het van belang is om te beseffen dat de direct gemeentelijke invloed hierop beperkt is tot complexen die zij in eigendom heeft. De invloed op het voortbestaan van private complexen is beperkt.

Conclusie

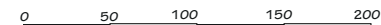
Het initiatief past niet in het verouderde bestemmingsplan (1996), maar past goed bij de intenties van het Masterplan Erasmusveld-Leywegzone en het relevante gemeentelijk beleid. Het college van burgemeester en wethouders is derhalve bereid om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken. In eerste instantie door bij de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord voor het gebied een woonbestemming met uitwerkingsplicht op te nemen. Vervolgens zal dit planuitwerkingskader enerzijds als ruimtelijke onderbouwing in het kader van het uitwerkingsplan als ruimtelijke onderbouwing fungeren en anderzijds als toetsingskader voor de verder uitwerking van het initiatief tot definitief stedenbouwkundig plan.



-  plangrens
-  bestaande bebouwing
-  ecolint, indicatief
-  maatvoering
-  ecoduiker
-  woon velden
-  oriëntatie naar doorgaande weg
-  appartementen, formaat/licging indicatief
-  hoofd ontsluiting, ligging indicatief
-  secundaire ontsluiting, ligging indicatief
-  langzaam verkeer, ligging indicatief



17 november 2015



Stedenbouwkundige concept Erasmusveld Middengebied

2. Kaders voor herontwikkeling

2.1 Stedenbouwkundig en planologisch kader

• Stedenbouwkundige visie - een duurzaam groen raamwerk

De stedenbouwkundig visie voor Erasmusveld Midden gaat uit van een ruimtelijk raamwerk met een herkenbaar duurzame uitstraling. Het raamwerk bestaat uit een beperkt aantal hoofdwegen en een fijnmazig grid van secundaire wegen, zogenaamde 'tuinpaden'. In de tussenruimte kan woningbouw ontwikkeld worden in uiteenlopende types en dichtheden. De herkenbare duurzame uitstraling van het raamwerk ontstaat door de bijzondere groene profielen met een minimum aan verharding, een maximum aan groen in de vorm van hagen, gras, half verharding en bomen én het minimaliseren van parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Het bewoners parkeren is gedacht in geclusterde collectieve (half) ondergrondse parkeerterreinen. Het eco-lint tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het plangebied is gedacht als een waterrijk gebied met verschillende types oevers en een netwerk van langzaam verkeersroutes.

• Stedenbouwkundige concept

Het planinitiatief bevat in totaal een programma van ca. 310 tot 385 woningen en maximaal ca. 620 parkeerplaatsen, een deel van het beoogde

eco-lint van Erasmusveld en een voorstel voor een locatie voor een collectieve voorziening in het eco-lint.

Raamwerk

Het raamwerk van openbare wegen en paden heeft een sterke groene uitstraling door de voorgestelde profielen en het ontbreken van parkeergelegenheid. De hoofdwegen hebben een royaal profiel van 15 meter, bestaande uit een 5 meter brede rijloper in klinkerverharding, aan weerszijden brede groene bermen, al dan niet met bomen en smalle stoepen in half verharding. Hagen vormen de afbakening naar de aangrenzende bouwvlakken. In dit profiel is géén ruimte voor parkeren. De zijwegen/tuinpaden hebben een opvallend smal en asymmetrisch profiel (7,50 meter) met een smalle rijloper in klinkerverharding en groene bermen (deels in halverharding); de tuinpaden zijn opgezet als 'shared space' tussen voetganger, fietsers en rijdende auto's. Voor parkeren is géén ruimte langs de wegen. Het parkeren wordt collectief en gebouwd opgelost in de velden.

Onderdeel van het raamwerk is ook een langzaam verkeersroute tussen het eco-lint en de Noordweg; deze maakt gebruik van het netwerk van tuinpaden. De langzaam verkeersroutes in het eco-lint sluiten aan weerszijden aan op be-

staande, respectievelijk toekomstige routes in de aangrenzende delen van het eco-lint. Met de groene profielen met een minimum aan verharding is naar verwachting het waterbergend vermogen van de voorgestelde openbare ruimte hoog.

Aandachtspunten:

- Bij de verdere uitwerking moet worden onderzocht of de afvoer van hemelwater zichtbaar en zoveel mogelijk ontkoppeld van het rioelstelsel kan worden opgelost.
- De hier voorgestelde wegprofielen en materialisatie stroken niet met Handboek Openbare Ruimte. Met de vier in Erasmusveld betrokken ontwikkelaars is in het kader van het manifest Duurzaam Erasmusveld besproken dat, ondanks dat het vier afzonderlijke initiatieven met een eigen sfeer betreft, een uniforme en duurzame inrichting van de openbare ruimte als structurerend en verbindend element noodzakelijk is. Het gemeentelijke Handboek Openbare ruimte biedt hier een goede basis voor, maar gelet op de hoge duurzaamheidsambities, kan het gewenst zijn om op onderdelen van het Handboek af te wijken. Eén van de uit te werken thema's op basis van het manifest zal zijn om gezamenlijk met de beheerders te komen tot duurzame ontwerpprincipes voor de

Bouwvlakken

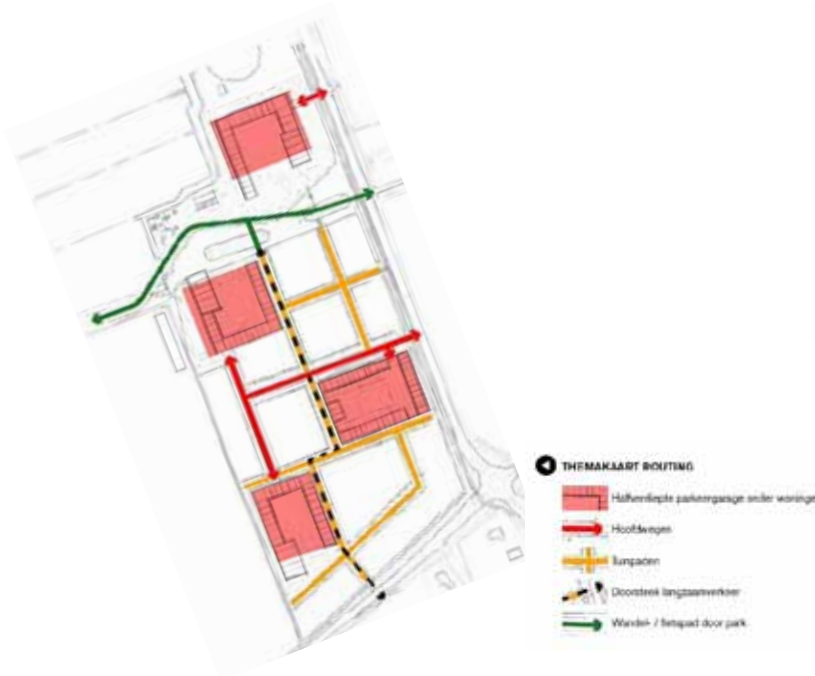
De bouwvlakken bestaan uit sterk contrasterende gebieden: een beperkt aantal stevige 'stadse' bouwblokken, gelijkmatig verdeeld over het hele ontwikkelgebied en direct gelegen aan de hoofdwegen, met een stevige woningdichtheid met appartementen in verschillende bouwhoogtes en stadswoningen. Onder deze blokken zijn (half) verdiept parkeergarages voorzien waarin ook het parkeren voor de aanliggende laagbouw-velden is opgenomen.

De overige velden bieden een keur aan invullingsmogelijkheden met laagbouw, al dan niet met collectieve open ruimte of privé-tuinen. Afhankelijk van de gekozen types kan het uiteindelijke woningaantal hoger of lager uitvallen. Met de flexibiliteit in invulling van de velden kan ook ingespeeld worden op woonwensen van – qua aantal beperkte – specifieke doelgroepen én kan ook ingespeeld worden op specifieke duurzaamheidsconcepten in de bebouwing (oriëntatie t.b.v. passieve zonne-energie e.d.).

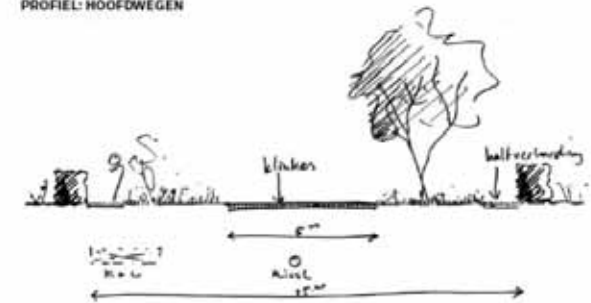
• Beeldkwaliteit

Aspecten voor nadere uitwerking:

- beeldkwaliteit van de openbare ruimte (duurzaamheid, klimaatadaptatie, mate van groen/onverhard)
- duurzaamheidsprincipes als uitkomst van het manifest (materialisatie, verhouding privaats-collectief, groene daken, groene gevels, etc.)
- invulling laagbouwvelden



PROFIEL: HOOFDWEGEN



PROFIEL: TUINPADEN



Stedenbouwkundig raamwerk: wegenstructuur - Bosch Slabbers

2.2 Verkeerskundig kader

Wegontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Leyweg. Dit geldt ook voor bouwvelden aan de Noordweg, deze moeten ontsloten worden vanuit de ontwikkellocatie zelf (geen inritten aan de Noordweg). In principe moeten beide plandelen tenminste twee verkeersontsluitingen voor autoverkeer krijgen vanaf de Leyweg i.v.m. bereikbaarheid in geval van calamiteiten. Bij de vormgeving van de aansluitingen op de Leyweg is een aandachtspunt dat de Leyweg onderdeel is van de hoofdroute voor nood- en hulpdiensten en dat het onderdeel uitmaakt van de hoofdfietsroute. Het aansluiten van het woongebied mag derhalve niet leiden tot congestie op de Leyweg. Nadere uitwerking hiervan moet plaatsvinden in overleg met de afdeling Verkeer en de nood- en hulpdiensten.

In het plangebied wordt uitgegaan van een 30 km/uur regime. Bij de hoofdontsluiting wordt uitgegaan van tweerichtingsverkeer. In de tuinpaden is eventueel eenrichtingverkeer mogelijk. Omdat hier geen parkeergelegenheid gecreëerd wordt, bestaan in de tuinpaden uitsluitend mogelijkheden voor laden/lossen.

Parkeren

Bij een duurzame woonwijk hoort idealiter ook een lager autobezit/ autogebruik en een transitie naar duurzamere vormen van mobiliteit. Een van de uit te werken thema's uit het manifest Duurzaam Erasmusveld is het opzetten van een auto deel concept. Indien dit tot stand komt en ook voor de langere termijn geborgd is dat het autobezit in Erasmusveld significant lager is dan gemiddeld, kan worden onderzocht of kan worden afgeweken van de geldende parkeernormen. Omdat in het planinitiatief nog geen concrete voorstellen zijn opgenomen hoe dit voor deze locatie bewerkstelligd wordt en de locatie niet bovengemiddeld goed ontsloten is met openbaar vervoer, is er vooralsnog geen aanleiding om af te wijken van de geldende parkeernormen. Het initiatief dient derhalve te voorzien in voldoende

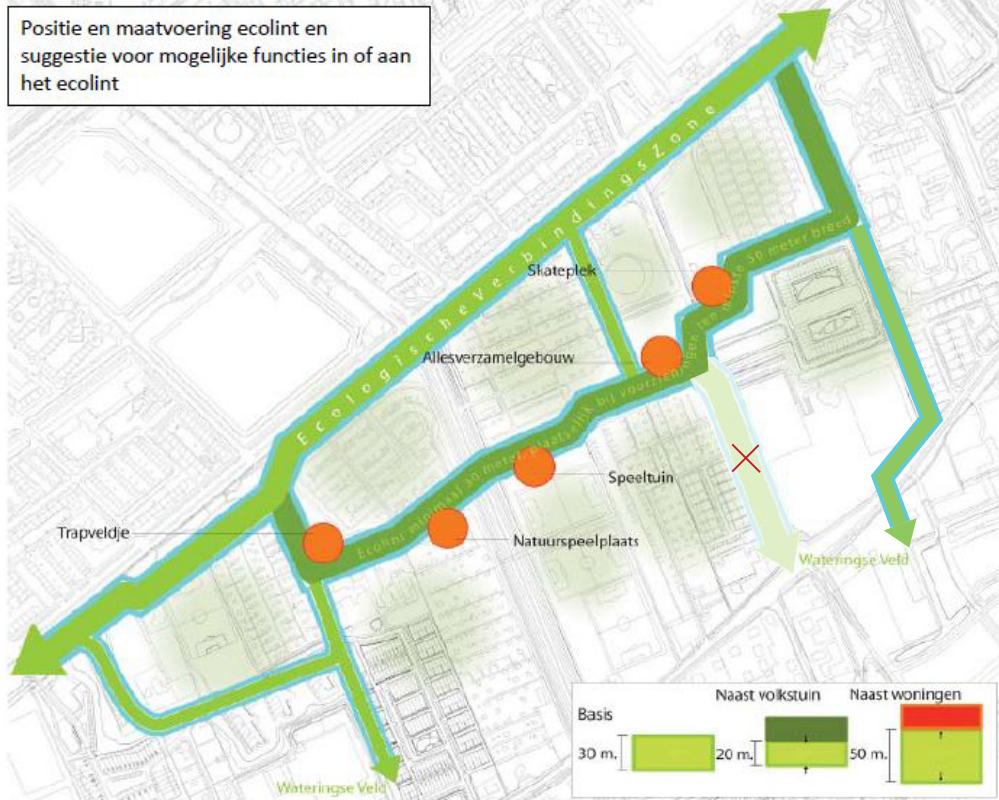
parkeerplaatsen op basis van onderstaande gemeentelijke parkeernorm. De locatie Erasmusveld Midden valt in de zone 'Rand'.

In het initiatiefvoorstel vindt het parkeren plaats in een beperkt aantal collectieve (half)verdiepte parkeergarages onder de stedelijke bouwblokken; hierin is ook het parkeren voor de omliggende laagbouwvelden gedacht. De parkeergarages liggen direct aan de interne hoofdontsluiting.

Langzaam verkeersnetwerk

Bij de hoofdontsluiting is sprake van aparte looppaden voor voetgangers. Fietsers kunnen, gelet op de beperkte intensiteiten en het beoogde 30 km/u regime gebruik maken van de rijbaan. Bij het secundaire netwerk, de zogenaamde tuinpaden, is sprake van 'shared space' en is de auto te gast.

Soort woning	Centrum	Stad	Rand	Toevoegen t.b.v. bezoek
Eengezinswoningen				
< 70 m2	0,4	0,6	0,8	0,3
71-100 m2	0,6	0,9	1,0	0,3
101-160 m2	0,9	1,1	1,3	0,3
> 160 m2	1,1	1,3	1,5	0,3
Appartementen				
< 70 m2	0,2	0,4	0,6	0,3
71-100 m2	0,4	0,7	0,9	0,3
101-160 m2	0,7	0,9	1,1	0,3
> 160 m2	0,9	1,1	1,3	0,3
Overig				
Zorg- en aanleunwoningen	0,3	0,3	0,3	
Studenteneenheden	0,1	0,1	0,1	



Indicatieve ligging eco-lint



Profiel ecologische hoofdverbinding (Erasmusweg & Eco-lint)

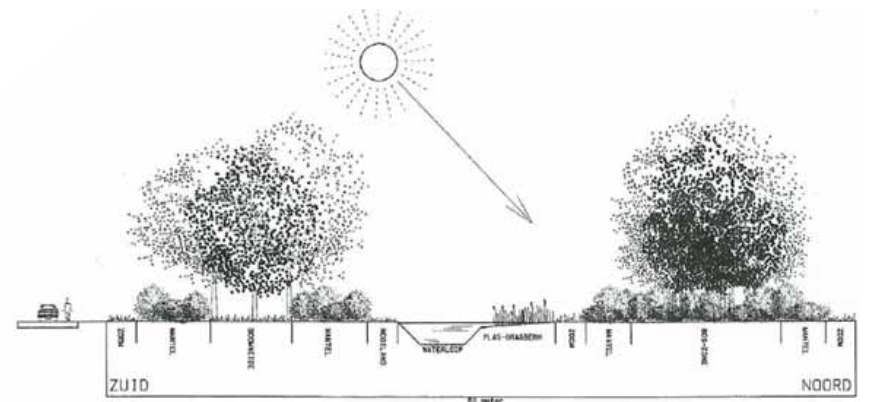


Fig. 1: Functionele maatvoering ecologische verbindingzone (Nota EVZ)

2.3 Groen en Landschappelijk kader

Huidige situatie

Het terrein bestaat op twee braakliggende stukken na, uit particuliere volkstuinencomplexen en een enkel bedrijfspand/woning. Vanwege het groene karakter van het Erasmusveld is een robuuste verbinding aanwezig richting de Noordweg.

Toekomstige situatie

Als gevolg van de geplande stedelijke ontwikkelingen is de aanleg van een extra verbindingzone noodzakelijk. Het gaat hierbij om een verbinding tussen de ecologische verbindingzone van de Erasmusweg met die ten zuiden van de Noordweg. Uitgangspunt is een west-oost verbinding door het Erasmusveld parallel aan de Erasmusweg, in combinatie met een aantal noord-zuid verbindingen met de Erasmusweg aan de noordkant en met het Wateringse Veld aan de zuidkant (de Noordweg kruisend). Een noord-zuid deel van dit netwerk zou gepositioneerd kunnen worden over de Leyweg. Een andere variant zou een noord-zuid verbinding kunnen zijn die om het Carry van Bruggenhof heen gaat. Indien deze laatste variant wordt gekozen komt de verbinding over de Leyweg te vervallen.

Ecologische onderbouwing

Het "eco-lint" kent een principemaatvoering van 30 meter om de natuurfunctie te waarborgen. Afhankelijk van de omgeving is het eco-lint smaller (20 meter) op plaatsen waar ze grenst aan een groene structuur zoals volkstuinen en breder (50 meter) op plaatsen waar ze grenst aan een stedelijke functie zoals woningbouw. Voor het voorliggende projectgebied geldt vanwege de aangrenzende bebouwing een maatvoering van 50 meter.

De uitgangspunten voor goed functionerende ecologische verbindingzones zijn opgenomen in de Nota Ecologische Verbindingzones 2008-2018. In een 50 meter brede zone betekent dit dat de ontwikkeling van een kern-mantel-zoom vegetatiestructuur in combinatie met de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt gerealiseerd (zie figuur 1). Een dergelijke structuur is van belang voor kleine zoogdieren, amfibieën, insecten, vissen, vogels en vleermuizen.

De functionaliteit van de aan te leggen verbindingzone wordt gewaarborgd door:

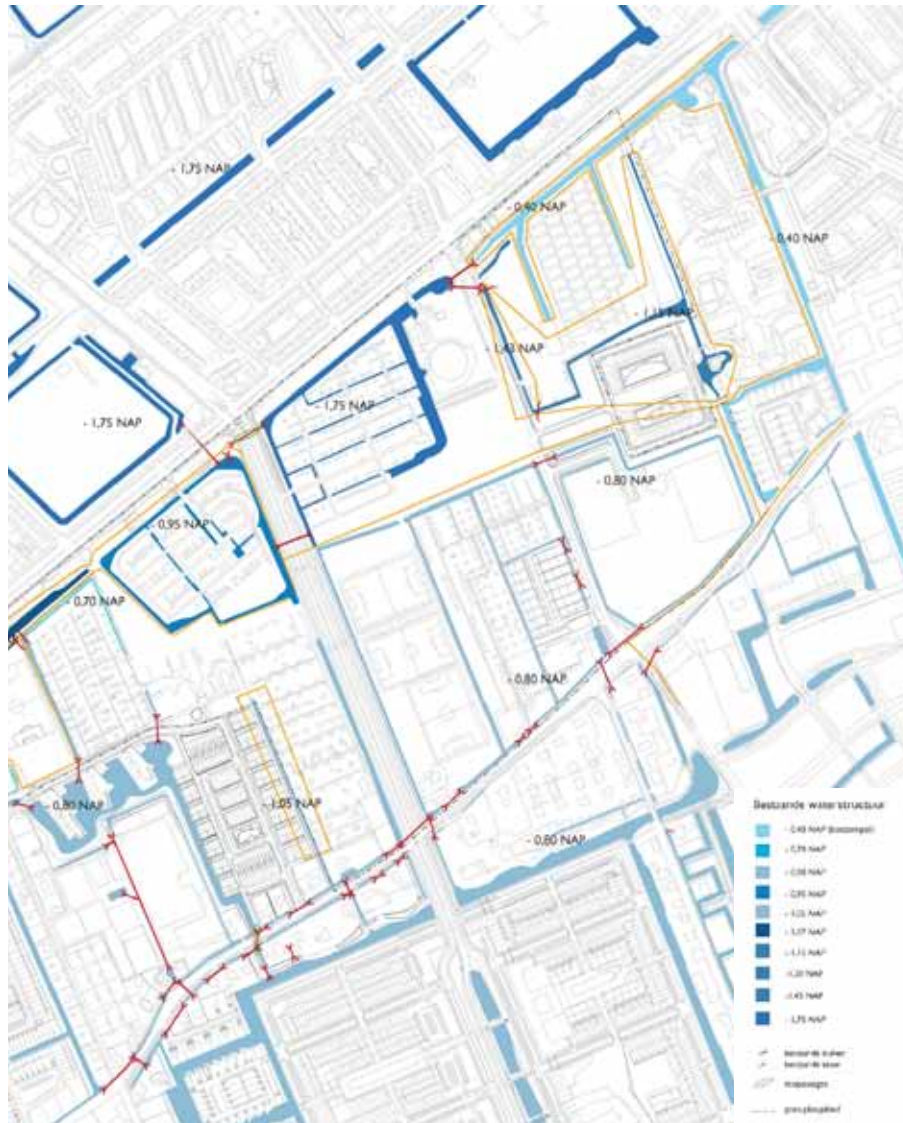
- Glooiende, zon georiënteerde oevers met bloemrijk grasland (hellingshoek 1:10);
- Landschapselementen, zoals groepen bomen en struiken. Geen bomenrijen om ongewenste schaduwwerking op bloemrijk grasland te

voorkomen.

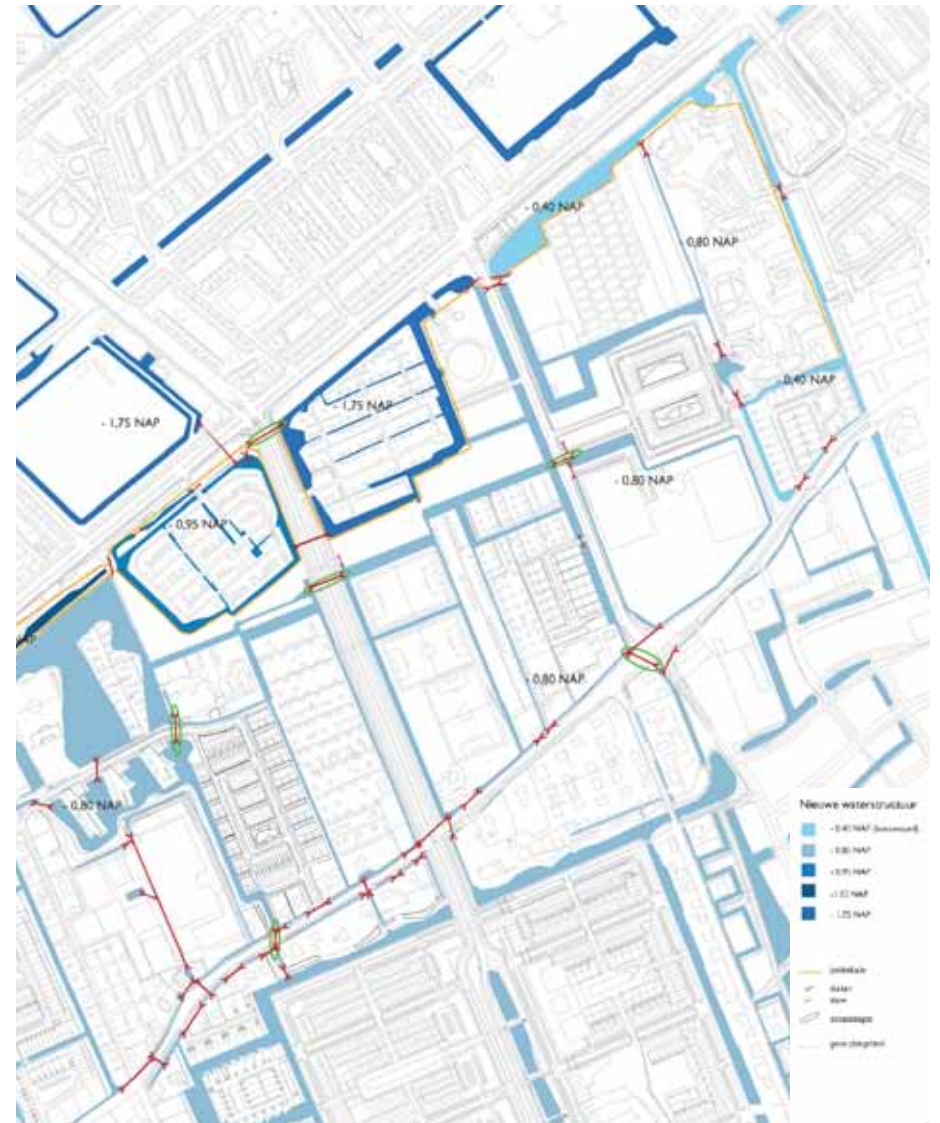
- Rijke onderbegroeiing op plaatsen waar bomen/struiken staan, geen open stukken groter dan 30 meter;
- (indien mogelijk) Ondiepe poelen met natuurvriendelijke oevers (hellingshoek van minimaal 1:5);
- (indien mogelijk) Eilandjes met natuurvriendelijke oevers (hellingshoek van minimaal 1:5);
- Ruige- en ontoegankelijke elementen zoals takken/dood hout of steenhopen;
- Een houtwal;
- Waterloop, deels minimaal 1,20 meter diep
- Geen verlichting

Voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers (NVO's) wordt gewerkt volgens de uitgangspunten van STOWA. Een natuurvriendelijke oever heeft een zo flauw mogelijk talud. Bij de aanleg van een waterloop wordt in ieder geval aan één zijde (zonzijde) een natuurvriendelijke oever gerealiseerd. Voor deze zone geldt een hellingshoek van 1:10. In een dergelijke situatie komen alle natuurlijke overgangszones voor en wordt een zo groot mogelijke soortenrijkdom verwacht. Voor de andere zijde geldt dan minimaal een hellingshoek van 1:3 of flauwer.

Indien het doorgaande fiets-/wandelpad binnen



Huidige peilniveaus, de aangegeven situatie is gebaseerd op informatie van Geoweb. Bij verdere uitwerking zal de exacte situatie in het veld gecontroleerd moeten worden. H+N+S Landschapsarchitecten



Nieuwe peilniveaus - H+N+S Landschapsarchitecten

het “eco-lint” wordt gepland, bevindt deze zich minimaal op een afstand van 10 meter van de oeverzones. Een dergelijk pad wordt niet verlicht. Indien gekozen wordt voor de aanleg van een aangelicht fietspad dan bevindt deze zich buiten de begrenzing van het “eco-lint” waarbij de verlichting niet uitstraalt op de groenzone.

Het eco-lint sluit aan de oostkant met een eco-duiker aan op het te realiseren deel van het “eco-lint” ter hoogte van het Carry van Bruggenhof /planontwikkeling Haags Buiten en sluit ten westen aan op het “eco-lint” langs het volkstuintencomplex Nooit Gedacht naar de Laan van Wateringse Veld.

Kappen van bomen

Als de ontwikkeling er toe leidt dat een kapvergunning nodig is, zal in het (her-) inrichtingsvoorstel worden aangegeven hoe het verlies van de bomen kan worden gecompenseerd. Als compensatie op de locatie niet mogelijk of niet gewenst is, wordt in de Kapvergunning een herplanting plicht opgenomen of een storting in het bomenfonds opgelegd. De initiatiefnemer wordt geadviseerd om de aanvraag Kapvergunning te onderbouwen met een Bomeninventarisatie.

Recreatief medegebruik en spelen

De doorlopende groenzones hebben primair een

ecologische functie en worden waar mogelijk gecombineerd met recreatieve functies in de vorm van langzaam verkeer routes en incidenteel spelen. Bij de groene / onbebouwde ruimtes binnen de locatie ligt de nadruk meer op het recreatieve gebruik.

Landelijk wordt een norm van 3% van het totale bebouwde oppervlak gehanteerd om te bepalen hoeveel ruimte er voor speelgelegenheid moet worden gereserveerd. Naast deze norm hanteert de gemeente Den Haag de volgende afstanden tot speelvoorzieningen:

- 0-6 jarigen: 150 meter
- 7-12 jarigen: 500 meter
- 13-18 jarigen: 1000 meter

Waterhuishouding

Met het Hoogheemraadschap is bij uitwerking van het masterplan de ambitie geformuleerd om het watersysteem robuuster te maken. Daarbij is van belang dat Erasmusveld grotendeels onderdeel is van de Wippolder en binnen deze polder gelegen is op het diepste punt. Alleen delen van de zone langs de Erasmusweg, maakt deel uit van de Eshofpolder. Gelet op het vaste peil van -0,80 NAP in de rest van de Wippolder en het feit dat het aanwezige gemaal nog capaciteit heeft, is het niet zinnig om in Erasmusveld een flexibel peilbeheer te introduceren om pieken in de

waterbergingsbehoefte op te vangen. Wel is de ambitie om waar mogelijk het grote aantal (vaak geringe) peilverschillen binnen Erasmusveld waar mogelijk op te heffen. Dit leidt tot de ambitie om met uitzondering van het boezemwater, het peil in de overige watergangen op -0,8 NAP te brengen. Voor het plangebied van Erasmusveld Midden geldt dat het peilniveau al grotendeels op -0,80 NAP ligt. Wel grenst het plangebied aan het Volkstuincomplex Nooit Gedacht. De watergangen hebben hier een peil van -1,75 NAP. Gelet op het grote peilverschil zal hier dus altijd sprake blijven van 2 gescheiden peilniveaus.

Waterkwantiteit

Het Hoogheemraadschap van Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren. Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing. Dit kan door compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw oppervlakte-water toevoegen in het plan, of nabij de locatie.

Ten aanzien van de waterbergingscapaciteit is een convenant tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap Delfland gesloten. Daarin is overeengekomen dat voor Wateringse Veld en

Erasmusveld een waterbergingsnorm van 325 m³/ha + 5% wordt gehanteerd. Inmiddels hebben de gemeente en het Hoogheemraadschap een nieuwe waterbergingsvisie vastgesteld, waarin het zogenaamde “stand still” principe wordt gehanteerd. Dit maakt het mogelijk om genuanceerder naar de waterbergingsopgave te kijken en naast het realiseren van open water ook andere waterbergingsmaatregelen toe te passen om aan de opgave te voldoen. De exacte waterbergingsopgave dient in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland te worden bepaald, waarbij ook de reeds in Wateringse Veld gerealiseerde overcapaciteit aan waterberging dient te worden betrokken.

Waterkwaliteit

Water wordt een belangrijke beelddrager van dit stadsdeel. Brede watergangen zorgen voor ruimte voor brede natuurvriendelijke oevers en zijn goed vanaf het water te beheren. Daarom worden zo veel mogelijk natuurvriendelijke oevers toegepast. Circa 70% van de totale oeverlengte dient uit natuurvriendelijke oevers te bestaan.

Door het gebruik van natuurvriendelijke oevers wordt het water gezuiverd. In principe zal het water schoner Erasmusveld verlaten dan het erin komt. Dat geldt in ieder geval voor de lagere gelegen gebiedjes waar zeer beperkt water inlaat

is vanuit de Wippolder en er wordt afgewaterd op de Eshofpolder. Aangezien het water vanuit de Wippolder voorlopig echter van invloed zal zijn op de waterkwaliteit is de verwachting dat deze pas op lange termijn echt goed zal zijn.

Dit leidt tot de volgende randvoorwaarden:

- Voldoen aan de Keur van het Hoogheemraadschap
- Aanleg van 70 % natuurvriendelijke oever
- Profielen conform legger van Hoogheemraadschap Delfland
- Glooiende, zon georiënteerde oevers met bloemrijk grasland (hellingshoek 1:10);
- De oostelijke oever langs de Zonnepit vrijhouden, door minimaal 4 meter vanaf het water onbebouwd te laten.

Natuurinclusief bouwen

Een groene omgeving draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mensen, zowel mentaal als fysiek. Diverse studies tonen dit aan. Groen speelt een belangrijke rol bij het temperen van omgevingstemperatuur en het afvoeren van water nu het klimaat in ons land verandert. Zo kunnen we vaker te maken krijgen met temperatuurverschillen en extreme neerslag. Omdat in de stad veel verharding en bebouwing aanwezig is, wordt het hier tijdens warme dagen extra warm ten opzichte van het platteland. Dit kan slecht zijn voor de gezondheid van vooral ouderen.

Bij heftige buien zakt overtollig water bovendien niet weg in de bodem, waardoor straten, huizen en kelders kunnen onderlopen. Soms kunnen de rioleringen de hoeveelheid water niet aan.

Op gebouwniveau dragen platte groene daken bij aan het vasthouden van regenwater, verlaging van de omgevingstemperatuur en meer groen in de stad. Ook hebben zij een positieve invloed op isolatie, energiebesparing, een langere levensduur van daken en belevingswaarde. De combinatie zonnepanelen en groen dak zorgt bovendien voor extra rendement van zonnepanelen.

Veel dier- en plantensoorten zijn tegenwoordig afhankelijk van de stedelijke omgeving. Dit is een gevolg van een steeds ongeschikter wordend buitengebied. Waar vroeger een gevarieerd boeren landschap met (bloemrijke) weilanden, akkers, houtsingels, heggen, struiken e.d. aanwezig was, is dit veranderd in intensief gebruikte landbouwgronden. Hier kunnen weinig verschillende soorten planten, insecten, vogels en andere dieren overleven. In de stad voelen heel wat verschillende soorten zich door de aanwezigheid van tuinen, parken, bermen, sloten en slootkanten thuis. Een aantal soorten zijn specifiek gebonden aan de gebouwde omgeving. In het verleden waren huizen ideale verblijfplaatsen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Door de huidige

manier van bouwen waardoor gaten en kieren worden weggewerkt, hebben deze dieren geen kans meer om een verblijfplaats te vinden. In het waterrijk gebied als het Erasmusveld is de aanwezigheid van vogels en vleermuizen cruciaal om de populatie insecten, zoals muggen, in toom te houden. Door het inbouwen van nestvoorzieningen voor huismussen/gierzwaluwen en vleermuizen wordt in deze behoefte voorzien.

Voor huismussen is het van belang dat binnen een straal van ca. 300 meter van de nestplaats groene tuinen met heggen/heesters aanwezig zijn voor voldoende beschutting en voedsel. Het stimuleren van mensen om een groene tuin aan te leggen, is dan ook gewenst. Gierzwaluwen hebben voldoende aan een nestplaats aangezien zij verder alleen in de lucht verblijven (om te eten/slapen). Zij moeten een vrije val van ca. 2 meter kunnen maken om zo vanuit het nest op te kunnen stijgen. Daarom is het plaatsen van neststenen voor gierzwaluwen het meest geschikt in hoogbouw en het inbouwen van neststenen voor huismussen in laagbouw.

De gevels van de woningen/appartementen worden waar mogelijk voorzien van neststenen voor huismussen en gierzwaluwen. Voor specifiek advies kan (via de gemeente) contact worden opgenomen met de Haagse Vogelbescherming.

Voor vleermuizen bestaan verschillende manieren om gebouwen geschikt te maken. Met name het in metselen van vleermuiskasten en/of een geschikte spouwmuur, hebben de voorkeur. Op internet is de brochure 'Vleermuisvriendelijk bouwen' van de Zoogdierverseniging beschikbaar. De woningen/appartementen worden voorzien van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Voor specifiek advies kan (via de gemeente) contact worden opgenomen bij de Zoogdierwerkgroep Zuid-Holland.

3. Overige aspecten

3.1 Aanvullende voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling

Inrichting openbare ruimte

Op basis van de in dit planuitwerkingskader gestelde randvoorwaarden is de initiatiefnemer vrij om de verdere uitwerking van de plannen zelf ter hand te nemen. Voor die delen van het projectgebied die initiatiefnemer op termijn als openbare ruimte aan de gemeente over wenst te dragen, gelden daarbij in principe de bepalingen zoals vastgelegd in de Kader Nota Openbare Ruimte en het Handboek Openbare ruimte. Afwijken van het in het Handboek Openbare Ruimte opgenomen richtlijnen, bijvoorbeeld om te komen tot een meer duurzame inrichting van de openbare ruimte, kan uitsluitend in overleg met en na goedkeuring door de gemeente Den Haag.

Naast het Handboek Openbare ruimte geldt waar het aanpassingen in het oppervlakte watersysteem betreft ook de Keur van het Hoogheemraadschap.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd om over de voorgestelde uitwerking vroegtijdig contact op te nemen met de gemeente Den Haag.

Duurzaamheid en milieu

De duurzaamheidsambities voor Erasmusveld zijn vastgelegd in het Uitvoeringskader

Erasmusveld, uitwerking per deelgebied. Daarbij is een uitsplitsing gemaakt naar aspecten die gelden als harde voorwaarde / eis en aspecten die als suggestie / wens worden meegegeven. De initiatiefnemer dient aan deze aspecten bij de verdere uitwerking van het initiatief nadere invulling te geven.

Voor het deelgebied Erasmusveld Midden zijn in het Uitvoeringskader geen specifieke ambities vastgelegd, omdat er destijds vanuit werd gegaan dat in dit deelgebied slechts beperkt woningbouw zal plaatsvinden en het gebied overwegend als sportcluster zal worden ingericht. Voor de inrichting van het eco-lint zijn wel ambities vastgelegd.

In het ingediende initiatief is een aantal suggesties op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen gedaan. Dit betreffen vooral maatregelen op het niveau van het stedenbouwkundig ontwerp. Er is aandacht voor het groen karakter van het woongebied, de inrichting van het eco-lint, stimuleren van met name langzaam verkeer ten opzichte van autoverkeer door het creëren van nieuwe verbindingen. Tegelijkertijd zijn (logischerwijs in deze fase van de planvorming) diverse duurzaamheidsaspecten nog onvoldoende uitgewerkt.

Als gezegd is met de vier ontwikkelende partijen in het gebied geconstateerd dat het gezamenlijk

uitwerken van een aantal thema's een meerwaarde oplevert. Het gaat om de thema's:

- identiteit van het gebied;
- groen en ecologie;
- verkeer en parkeren;
- community en plekken;
- ondergrond, riolering en water;
- afvalstromen;
- energie / verlichting;
- overig: er wordt geconstateerd dat bovenstaande lijst niet uitputtend is en dat gaandeweg nog meer onderwerpen interessant kunnen blijken.

De afspraken hierover worden vastgelegd in het manifest Duurzaam Erasmusveld.

Erasmusveld is door het Rijk aangewezen als "excellent gebied". Om mee te doen in de Excellente gebieden regeling gold in 2010 het criterium: voor de nieuwbouw geldt een EPC die 25% scherper is dan de 0,6 die het bouwbesluit op 1 januari 2011 voorschrijft. Per 1 januari 2016 is de Excellente gebieden regeling vervallen. Daarvoor in de plaats komt de ambitie Bijna energie neutraal (BENG). Een bijna energieneutrale woning of een bijna energie neutraal gebouw heeft een EPC van bijna nul. Op basis van het Manifest Duurzaam Erasmusveld zal nader onderzoek worden verricht naar de energiecon-

cepten die hierbij aansluiten. Gelet op de ambitie Bijna energie neutraal, wordt in de energieconcepten het gebruik van aardgas uitgesloten. De gemeente kan ondersteunen bij het uitwerken van en rekenen aan 'gelijkwaardige' energieconcepten, waarmee aan de energie-eisen wordt voldaan. Het advies is te werken aan de hand van klimaat- en energieconcepten, aansluitend bij de bouw- en woonconcepten. Daarnaast gelden op gebouw- en woningniveau in principe de eisen die het Bouwbesluit stelt. Gelet op de duurzaamheidsambities denkt de gemeente graag met de initiatiefnemer mee over de keuze voor en de ontwikkeling van karakteristieke bouw- en woonconcepten voor duurzaam en gezond bouwen en wonen. Denk bijvoorbeeld aan '0 op de meter', 'Active House', 'Passiefhuis', 'allergeenarme woningen', 'zonnehaardwoning', bio-ecologisch bouwen, zorgwoningen met comfortabel binnenmilieu e.a. In aansluiting op deze concepten, nodigt de gemeente de ontwikkelaar en architect uit om extra prestaties te leveren op hiervoor nog niet benoemde thema's, zoals Materiaalgebruik, Afval, Water (gebouwniveau), Toegankelijkheid en Levensloopbestendigheid of aan functies als werken aan huis, moestuinen, collectieve voorzieningen binnen en buiten (vergader ruimte, wasruimte, muziekrimte e.a.).

Archeologie

Op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) heeft het grootste deel van de locatie Erasmusveld Middengebied een archeologische verwachting (Waarde-Archeologie 2) op resten uit de prehistorie, Romeinse tijd, middeleeuwen en nieuwe tijd. Er zijn inmiddels diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. In 2012 is voor het deel Steynhof/Anne Frankpark een vindplaats uit het neolithicum vastgesteld.

Op het centrale deel van de voormalige particuliere volkstuincomplexen, is in 2015 een booronderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat er archeologische resten worden verwacht op tenminste vier niveaus, waaronder dicht onder het maaiveld. De voor 2016 geplande opschoning van het terrein, het verwijderen van bomen en tuinhuisjes, wordt in verband met de kwetsbaarheid van ondiepe archeologische niveaus daarom in samenspraak met de afdeling Archeologie voorbereid. Na de opschoning zal door een proefsleuvenonderzoek de aard en waarde van de archeologische resten vastgesteld worden.

Bij de verdere uitwerking van het initiatief zullen door de grondeigenaar maatregelen moeten worden getroffen voor behoud van de archeologische informatie, bijvoorbeeld opgraving of

planaanpassing.

3.2 Procedure

Gelet op het feit dat het initiatief goed past bij de intenties van het Masterplan Erasmusveld-Leywegzone en het relevante gemeentelijk beleid, wordt het plangebied in het Voorontwerp bestemmingsplan Wateringse Veld Noord, wat momenteel in voorbereiding is, bestemd als woongebied met uitwerkingsplicht. Op basis van dit planuitwerkingskader kan de initiatiefnemer zijn planvoorstel verder uitwerken. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het planuitwerkingskader en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het planuitwerkingskader zijn geregeld maar wel wettelijk zijn vereist.

4. Financiële uitvoerbaarheid

Gelet op de succesvolle samenwerking bij de ontwikkeling van de wijk Wateringse Veld en de ligging van Erasmusveld Middengebied binnen het plangebied van de OCWV, zijn de gemeente en BPD voornemens om de ontwikkeling van de ontwikkellocaties Erasmusveld Midden door middel van inzet van de OCWV (Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld) uit te voeren. In dit kader wordt een allonge op het samenwerkingsconvenant Wateringse Veld gesloten. Dit planuitwerkingskader maakt samen met een gezamenlijk opgestelde exploitatieberekening deel uit van deze overeenkomst. In de allonge zijn tussen de gemeente en BPD financiële afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van Erasmusveld Midden. De allonge geldt tevens als anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, waarmee het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd.

5. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden

Het college van burgemeester en wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over bouwplanontwikkelingen. De initiatiefnemer moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden zijn geïnformeerd en hoe zij reageren op de voorstellen.

Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen bij de marktpartij. Om initiatiefnemers te helpen bij de communicatie met belanghebbenden heeft de gemeente een “Communicatieplan particuliere bouwinitiatieven” opgesteld. Deze is als bijlage aan dit planuitwerkingskader toegevoegd. Voor nadere info en/of vragen kunt u contact opnemen met Frank van der Woude van de afdeling communicatie via e-mail frank.vanderwoude@denhaag.nl.

Samengevat de stappen in de communicatie aanpak

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project? Op www.denhaag.nl vindt u per stadsdeel een overzicht van organisaties in de wijken. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.
- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn. Dit kunnen toekomstige burens, de wijkvereniging of de ondernemersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties van de wijk.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen. Bespreek uw bevindingen met uw contactpersoon bij de gemeente.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project? Is er ruimte voor participatie? Kan men kiezen uit verschillende alternatieven? Vormen van participatie kunt u nalezen in de participatieverordening van de gemeente. U kunt deze verordening vinden op www.denhaag.nl via de zoekterm ‘participatieverordening’.
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van het project en de belangen die er spelen, kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject gepaste middelen.
- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is. Bij 1 op 1 contact is meer tijd voor uitleg en individuele vragen. Bij plenaire sessies hebt u te maken met een groepsproces, waarbij niet altijd iedereen aan het woord komt. Zorg in ieder geval bij plenaire sessies voor een goed gekwalificeerde gespreksleider.
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.
- Neem bij vragen over het communicatietraject contact op met uw contactpersoon bij de gemeente.



Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Correspondentie: Gijs Slagmolen - PmDH / DSO
Email: gijs.slagmolen@denhaag.nl

Datum
januari 2016

