

Gemeente Den Haag

B.A. Revis

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk
DSO/2015.1266 – RIS 290041
Doorkiesnummer
14070
E-mailadres

Aantal bijlagen
4

Datum
21 december 2015

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten en Ruimtelijk kader Noordboulevard
Scheveningen

Geachte voorzitter,

Eind 2012 is door vastgoedeigenaar Strandweg Vastgoed B.V. (Hommerson) een beginselplan ingediend om de bestaande bebouwing op het gedeelte van de boulevard tussen de Pier en het Zwarte Pad te vernieuwen. De 15 verouderde bedrijfsunits worden in de plannen gesloopt ten behoeve van een nieuw complex dat voorziet in een publiekstrekker, horeca, winkels en een ondergrondse parkeergarage met circa 700 plekken.

In het voorjaar van 2013 is het planinitiatief van Hommerson in de commissie Ruimte besproken (RIS 256803). De commissie heeft in de bespreking aangegeven een grotere gemeentelijke betrokkenheid te verlangen in de ontwikkelingen in Scheveningen Bad. Hierover zijn twee moties door de raad aangenomen (RIS 258083, d.d. 4 april 2013 en RIS267415, d.d. 7 november 2013). In deze twee moties is het volgende aan het college gevraagd:

- in overleg met bewoners, ondernemers en initiatiefnemer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de noordelijke boulevard te definiëren;
- bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden ook in te gaan op openbare ruimte in algemene zin en specifiek voor de noordelijke boulevard;
- eveneens in te gaan op de verkeersafwikkeling en het parkeren in en rond het gebied.

Hierbij wil ik de commissie Ruimte informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot het planinitiatief sinds 2013 en de nota van uitgangspunten Noordboulevard (inclusief Ruimtelijk kader Noordboulevard), dat naar aanleiding van het ingediende initiatief en de aangenomen moties is opgesteld. Daarbij ga ik ook in op de samenhang van het planinitiatief met De Kust Gezond.

Inlichtingen bij
André Everts

Opgave Noordboulevard en omgeving

De Noordboulevard is onderdeel van het sfeergebied Scheveningen Bad en kenmerkt zich door het grootschaligere vertier rond de Pier en Kurhaus als toeristisch- en uitgaansgebied. Activiteiten die hierbij horen, zijn uitgaan, verblijven, evenementen, shoppen en attracties. Er is een duidelijk onderscheid met andere sfeergebieden zoals de nautische dynamiek van de haven, het sportstrand, het kleinschalige dorp of de creatieve sfeer van het Zwarte Pad. Deze verscheidenheid aan beleving van het strand, functies en attracties worden gekoesterd en verder gestimuleerd.

In het masterplan Scheveningen Kust wordt nadrukkelijk gesproken over “het opwaarderen van de Pier en de bebouwing aan de boulevard”. De Noordboulevard vormt het laatste deel van de Scheveningse boulevard, op de overgang tussen de levendigheid en het vertier rond het Kurhaus en het unieke duingebied Oostduinen. Deze combinatie van omgevingskwaliteiten bieden een enorme potentie voor het gebied. In de huidige situatie is deze potentie echter niet goed benut. De Noordboulevard heeft geen herkenbaar eigen gezicht, geen onderscheidende functies en een sterk eindpunt dat mensen naar het einde van de boulevard trekt, ontbreekt.

Knelpunten van de Noordboulevard zijn:

- de Noordboulevard is slecht verbonden met de omgeving, sluit niet aan op het wandelcircuit;
- onoverzichtelijke doorgangen van Gevers Deynootweg naar de boulevard;
- geen aantrekkelijke aankomst via Zwolsestraat en Gevers Deynootweg, het straatbeeld is hard en stenig;
- gedateerde en rommelig ogende bebouwing aan de boulevard;
- geen onderscheidende publiekstrekkende functies;
- geen programma dat jaarrond aantrekkelijk is.

Het ingediende initiatief voor het vernieuwen van het vastgoed aan de Noordboulevard kan een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van deze knelpunten en daarmee een economische impuls geven aan Scheveningen Bad.

Afstemming met de omgeving

Al snel na indiening van het beginselplan werd duidelijk dat het ontwikkelde plan op een aantal bezwaren stuitte bij de directe omgeving. Gelet op de grote impact van het initiatief is na de bespreking van het initiatief in de raadscommissie een Werkgroep Noordelijke boulevard e.o. (inclusief verkeer) opgericht. Aan deze werkgroep nemen naast de gemeente en de initiatiefnemer vertegenwoordigers van bewoners en ondernemers deel. Bij de startbijeenkomst van de werkgroep is tevens een klankbordgroep opgericht voor het bouwplan, waaraan naast gemeente en Hommerson ook een aantal direct betrokken belanghebbenden deelnemen.

Aangepast plan

De werkgroep is in de eerste helft van 2014 een drietal keer bij elkaar gekomen en de klankbordgroep plan Hommerson vaker. De overleggen tussen gemeente, de initiatiefnemer en de omgeving hebben geleid tot een gewijzigd tweede plan. Een van de voornaamste bezwaren tegen het eerste initiatief, de centrale koepel die het uitzicht voor de achtergelegen Oranjeblats belemmerde, is uit het plan geschrappt. Daarnaast was een belangrijk aandachtspunt het functioneren van de beoogde smalle en diepe parkeergarage. Om dit te verbeteren is in het aangepaste plan gekozen voor een alternatieve inpassing van de parkeergarage. Daardoor komt de bebouwing verder naar voren ten opzichte van het huidige gebouw. Om dit ruimtelijk goed mogelijk te maken, is het noodzakelijk de boulevard te verbreden. Gezien de ambitie van de gemeente om de Noordboulevard, in navolging van de zuidelijke Morales-boulevard, te vernieuwen, heeft de gemeente deze wijziging in de plannen gezien als belangrijke kans in het kader van De Kust Gezond. Door de boulevard een licht gebogen vorm te geven, die vloeiend aansluit op de duinenrijen aan de noordzijde van Scheveningen, kan immers een herkenbare samenhang met de Morales-boulevard worden gecreëerd. De ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke boulevard krijgt een verdere impuls door de inpassing van een publiekstrekker aan het einde van de boulevard.

Deze is in de plaats gekomen van de centrale koepel en kan fungeren als een “stepping stone”, die het publiek verleidt vanaf de Pier verder de Noordboulevard op te gaan en daarmee ook de verbinding naar het Zwarte Pad vormt.

Het aangepaste initiatiefplan werd door de leden van de klankbordgroep positief ontvangen, gelet op het wegnemen van diverse van de bezwaren tegen het oorspronkelijke initiatief. Wel heeft de klankbordgroep aandacht gevraagd voor diverse aspecten met betrekking tot verkeer en parkeren, de omvang van de publiekstrekker en de consequenties van de bouwactiviteiten voor de bestaande gebouwen. Deze elementen zijn in 2015 meegenomen bij de uitwerking.

Ruimtelijk kader Noordboulevard

Op basis van het aangepaste initiatiefplan is in overleg met de initiatiefnemer en de klankbordgroep een ruimtelijk kader voor de vernieuwing van het vastgoed en herinrichting van de openbare ruimte in het kader van De Kust Gezond opgesteld. Het ruimtelijk kader geeft de randvoorwaarden waarbinnen zowel ontwerpen voor het vernieuwen van het vastgoed als de herinrichting van de openbare ruimte kunnen worden opgesteld.

In dit kader zijn de aandachtspunten van de klankbordgroep zoveel mogelijk meegenomen. Het concept ruimtelijk kader is de afgelopen weken besproken met de klankbordgroep. Enkele belangrijke aandachtspunten zijn op basis daarvan verder aangescherpt. Voornaamste aanpassingen betreffen de bouwhoogte van de nieuwbouw en de voorwaarden voor de verkeersafwikkeling.

Met betrekking tot de bouwhoogte is in het ruimtelijk kader verduidelijkt dat de maximale bouwhoogte van de bovenkant van het groene dak aan moet sluiten op het hoogste maaiveldpeil van de Zeekant ter hoogte van de Oranjeflats. Tevens is duidelijker opgenomen dat de dakhoogte, waar het hoogtepeil van de Zeekant afloopt, dient te worden afgestemd op de zichtlijnen vanaf de Zeekant. Dit is opgenomen als regel voor de uitwerking van het bouwplan.

Verkeersstromen

Met betrekking tot verkeersstromen gelden verschillende voorwaarden voor de nadere uitwerking van het initiatief, alsmede vraagstukken die in de nadere uitwerking moeten worden opgelost. Zo wordt de bezoekersparkeergarage aan de Noordboulevard in het initiatief ontsloten vanaf de noordzijde.

Uitgangspunt is dat dit niet tot een verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit mag leiden aan ontvangstruimte Gevers Deynootweg en het kruispunt met de Zwolsestraat en dat een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd. Ook moet in het ontwerp van de parkeergarage rekening worden gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst een tunnelontsluiting te realiseren vanuit de Zwolsestraat.

Op basis van een eerste globale quick scan is geconstateerd dat de verkeersafwikkeling en -drukke als gevolg van de komst van deze parkeergarage op drukkere dagen zal gaan veranderen. De quick scan gaat uit van kencijfers en geeft derhalve slechts een globale indicatie van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Aan de hand van een uitgebreider onderzoek en een simulatie wordt inzichtelijk gemaakt wat de exacte gevolgen zijn van de realisatie van deze parkeergarage en het afsluiten van de Zeekant vanaf de kruising met de Zwolsestraat op de verkeersafwikkeling. Het gaat daarbij zowel om de doorstroming van en naar de garage als de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen van bewoners in de omgeving, in het bijzonder voor de bewoners van de Palaceflats. Tevens worden in dit onderzoek oplossingsrichtingen uitgewerkt om eventuele knelpunten op te lossen. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zal besloten worden welke maatregelen getroffen worden om de doorstroming te vergroten. Deze oplossingsrichtingen zullen worden betrokken bij de besluitvorming over dit plan en bij de nadere afspraken met de initiatiefnemer. Dit onderzoek wordt inmiddels in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerd.

Fietsparkeren

De realisatie van dit initiatief gaat ten koste van de bestaande Biesieklette die naast de keerlus bij het Carlton Beach Hotel is gelegen. Naast het stallen van fietsen is hier ook gelegenheid voor het stallen van motoren en is er een uitgiftepunt van strandrolstoelen. Binnen de planuitwerking voor de Noordboulevard wordt rekening gehouden met het terugbrengen van deze fietsenstalling met terugkeer van alle hierboven genoemde functies. De stalling moet goed zichtbaar zijn en door zijn hoogwaardige uitstraling uitnodigen voor gebruik.

Milieu

Het initiatief Hommerson kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan dat in 2013 is vastgesteld. Daarom is een afwijkingsbesluit voor deze ontwikkeling nodig. Op grond van de Wet milieubeheer is voor afwijkingsbesluiten een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling verplicht. Een m.e.r.-beoordeling moet antwoord geven op de vraag of een initiatief kan leiden tot belangrijke nadelige milieueffecten en daarmee (mogelijk) tot de verplichting om een milieueffectrapportage op te stellen. Voor het plan is in opdracht van Hommerson een voortoets stikstofdepositie opgesteld. Uit deze voortoets komt naar voren dat de gewenste ontwikkeling kan leiden tot nadelige milieueffecten. Bij verdere planuitwerking dient speciaal aandacht te worden besteed aan de effecten van het plan op aangrenzende Natura 2000-gebieden.

Strandpaviljoens en kiosken

De verlegging van de boulevard heeft vanzelfsprekend consequenties voor de kioskhouders, overige ondernemers op de boulevard en de strandpaviljoens. Ik hecht eraan dat deze partijen goed worden geïnformeerd over en betrokken bij de ontwikkeling. Uitgangspunt bij inpassing van de strandpaviljoens is dat de huidige rechten worden gerespecteerd. De exacte positie, plaatsing en ontsluiting zal in 2016 nader uitgewerkt worden in overleg met de betrokken ondernemers, in het kader van de uitwerking van het ontwerp voor de Boulevard.

Op de boulevard zijn uit te werken locaties aangegeven waarbinnen kiosken kunnen worden gerealiseerd, ter vervanging van de bestaande kiosken. De definitieve invulling zal worden meegenomen in het ontwerp voor de nieuwe boulevard. Uitgangspunt is dat het ontwerp van de kiosken dient aan te sluiten bij de kenmerken van de boulevard.

Financiële haalbaarheidsstudie

De vastgoedontwikkeling en de gewenste kwaliteitsimpuls in de buitenruimte in het kader van De Kust Gezond hebben een grote samenhang. Derhalve is een financiële haalbaarheidsstudie opgesteld, waarin beide elementen integraal zijn onderzocht. De haalbaarheidsstudie ligt geheim ter inzage op de leeskamer bij de griffie, mapnummer 26.

De vastgoedontwikkeling vindt deels plaats op het perceel (5.243 m² groot) dat thans reeds in erfpacht is bij Strandweg Vastgoed B.V. Voor het overige deel dient door de gemeente bouwrijpe grond te worden uitgegeven: circa 7.037 m² ten behoeve van de uitbreiding van de nieuwe winkelstrip en circa 700 m² ten behoeve van het paviljoen. De grondopbrengsten van het plan bestaan uit de inkomsten die worden verkregen uit de uitgifte van deze bouwrijpe grond. De kosten voor het bouw en woonrijp maken ten behoeve van de vastgoedontwikkeling kunnen met de grondopbrengsten worden gedekt.

De Kust Gezond

In het collegeakkoord is opgenomen dat “de buitenruimte aan de kust weer aantrekkelijk moet worden voor bewoners, toeristen en ondernemers”. Scheveningen Bad heeft potentie om meer toeristen naar Den Haag te trekken en biedt zo een uitgelezen kans op een toename van de werkgelegenheid. Om dit te bereiken wil het college onder andere een impuls geven aan de buitenruimte van de badplaats. Onder de noemer ‘De Kust Gezond’ is een ambitieus en structureel programma voor de Scheveningse buitenruimte uitgewerkt. Bij de Noordboulevard kan werk met werk worden gemaakt, door de vernieuwing van het vastgoed en herinrichting van de buitenruimte in samenhang met elkaar uit te voeren.

Uitgangspunt voor buitenruimte is een inrichting in maatwerk-kwaliteit. Als referentiekader is gebruik gemaakt van de ervaringscijfers van de recent aangelegde zuidelijke boulevard. De Noordboulevard zal een inrichting krijgen passend bij de "Morales visie". In het uitvoeringsprogramma van De Kust Gezond en de financiële haalbaarheidsstudie Noordboulevard is in dit kader rekening gehouden met investeringen in de buitenruimte rond de Noordboulevard.

Vervolg

De communicatie over de nieuwbouwplannen van ontwikkelaar Hommerson op de Noordboulevard kende drie jaar geleden als gezegd een valse start. Na tussenkomst van de gemeente is daarna een verbeterde samenwerking tot stand gekomen, die na enige maanden stilstand in 2015 nieuw leven is ingeblazen. Vanaf dat moment is over de ontwikkeling van het plan Hommerson en het opstellen van het ruimtelijk kader met de klankbordgroep gesproken, terwijl over het vernieuwen van de boulevard in een grotere setting in het kader van de Kust Gezond is verder gesproken. De afstemming met de klankbordgroep heeft er onder andere toe geleid dat:

- De aanleg van een tunnel vanaf de Zwolsestraat naar de zuidzijde van de beoogde parkeergarage nadrukkelijk als optie wordt opengehouden totdat de uitkomsten van de aanvullende verkeersstudie bekend zijn.
- Ten aanzien van de noordzijde van de Zeekant voor de daaraan gelegen horeca en woningen is geborgd dat de bebouwingshoogte van de nieuwbouw daar zodanig op de hoogte van de Zeekant wordt afgestemd dat het uitzicht op zee gewaarborgd blijft.
- Het bouwblok voor het paviljoen op de boulevard zodanig is aangepast dat het een smal volume in maximaal 2 lagen betreft, wat niet recht voor de bestaande bebouwing wordt gesitueerd.

Er resteren wat betreft de klankbordgroep Hommerson nog diverse aandachtspunten ten aanzien van de op te stellen ontwerpen van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het kader biedt echter voldoende ruimte en flexibiliteit om hier bij verdere uitwerking van de plannen met elkaar over in gesprek te gaan en deze punten nader uit te werken. De klankbordgroep kan na de genoemde wijzigingen instemmen met het opgestelde kader.

Communicatie en participatie in het vervolgtraject

De vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het College in december vormt een nieuw startpunt in de communicatie en planuitwerking. In het kader van het Uitvoeringsprogramma De Kust Gezond zal 2016 in het teken staan van het ontwerpen van het resterende deel van de bestaande boulevard. Dit betekent zowel de Noordboulevard als het middengedeelte tussen de Morales-boulevard en de Pier. Hiervoor zal een participatietraject worden opgestart met bewoners en ondernemers op en rond de boulevard. Bewoners en stakeholders uit Scheveningen Bad hebben tijdens stakeholdersbijeenkomsten van De Kust Gezond aangegeven de ten tijde van de ontwikkeling van de Morales-boulevard gehanteerde werkwijze te waarderen. Deze werkwijze zal dan ook als voorbeeld worden gebruikt. Ter begeleiding van het uitvoeringsprogramma De Kust Gezond zal het college bovendien een stuurgroep benoemen. Deze stuurgroep adviseert specifiek bij het ontwerpen van de boulevard en houdt meer in het algemeen de vinger aan de pols van de voortgang van het uitvoeringsprogramma. De stuurgroep zal bestaan uit een vertegenwoordiging van o.a. bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en strandpaviljoenhouders. Ook zal de klankbordgroep Hommerson bij de verdere uitwerking van het bouwplan betrokken blijven. Op basis van de verdere planuitwerking zal in 2016 een projectdocument en grondexploitatie worden opgesteld en de benodigde aanpassing van het juridisch planologische kader worden opgestart.

De vorderingen in het ontwerpproces zullen via internet, nieuwsbrieven en bewonersbijeenkomsten worden gecommuniceerd met de omgeving.

Tot slot

Met dit initiatief ligt er een unieke kans voor een kwaliteitsverbetering van de Noordboulevard, naar voorbeeld van de prachtige Morales-boulevard in het zuiden. Ik kijk ernaar uit dit de komende jaren in nauwe samenwerking met belanghebbenden en de initiatiefnemer tot een goed resultaat te brengen.

Met vriendelijke groet,

B.A. Revis

Wethouder Binnenstad, Stadsontwikkeling Kerngebieden en Buitenruimte