

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/2015.1265
RIS 290040

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN NOORDBOULEVARD

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

overwegende dat:

- eind 2012 door Strandweg Vastgoed B.V. een beginselplan is ingediend voor vernieuwing van 15 bedrijfsruimtes aan de Noordboulevard;
- het beginselplan op diverse bezwaren vanuit de directe omgeving stuitte;
- door de gemeenteraad op 4 april 2013 de motie Participatie planontwikkeling Noordboulevard (F2.2013/1, RIS 258083) en op 7 november 2013 de motie Boulevard Scheveningen Noord (rm-35, RIS 267415) is aangenomen, waarin het volgende aan het college is gevraagd:
 - o in overleg met bewoners, ondernemers en initiatiefnemer de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de noordelijke boulevard te definiëren;
 - o bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden ook in te gaan op openbare ruimte in algemene zin en specifiek voor de noordelijke boulevard;
 - o eveneens in te gaan op de verkeersafwikkeling en het parkeren in en rond het gebied.
- met betrokkenheid van de werkgroep Noordboulevard e.o. en de klankbordgroep Hommerson, waarin vertegenwoordigers van direct belanghebbenden deel hebben genomen, het ruimtelijk kader Noordboulevard is opgesteld.

Besluit:

- I. In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Noordboulevard e.o. inclusief de hierbij horende bijlage Ruimtelijk kader Noordboulevard en de geheime bijlage haalbaarheidsstudie “Financiële haalbaarheid Plan Noordboulevard Scheveningen van 9 december 2015”.
- II. In te stemmen met het aangaan van de geheime Ontwikkelovereenkomst ‘Noordboulevard Scheveningen’ conform het concept van 9 december 2015 tussen de gemeente en Strandweg Vastgoed B.V.
- III. Directeur DSO mandaat te verlenen om tekstuele en juridische wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de concept ontwikkelovereenkomst Noordboulevard Scheveningen.

Den Haag, 15 december 2015

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

mw. A.W.H. Bertram

J.J. van Aartsen

Nota van Uitgangspunten Noordboulevard

Inleiding

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.

1. Opgave en doelstelling

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.

De Noordboulevard is onderdeel van het plangebied van De Kust Gezond en het sfeergebied Scheveningen Bad. Het 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. Het ingediende initiatief biedt een uitgelezen kans om werk met werk te maken door het vastgoed en de buitenruimte van de Noordboulevard in samenhang met elkaar zodanig op te waarderen dat deze aan gaat sluiten bij de kwaliteit van de zgn. Morales boulevard. Dit is dan ook opgenomen als onderdeel van de Agenda Scheveningen Bad De Kust Gezond.

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 publiekstreckende functies;
- geen programma dat jaarrond aantrekkelijk is.

2. Stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten

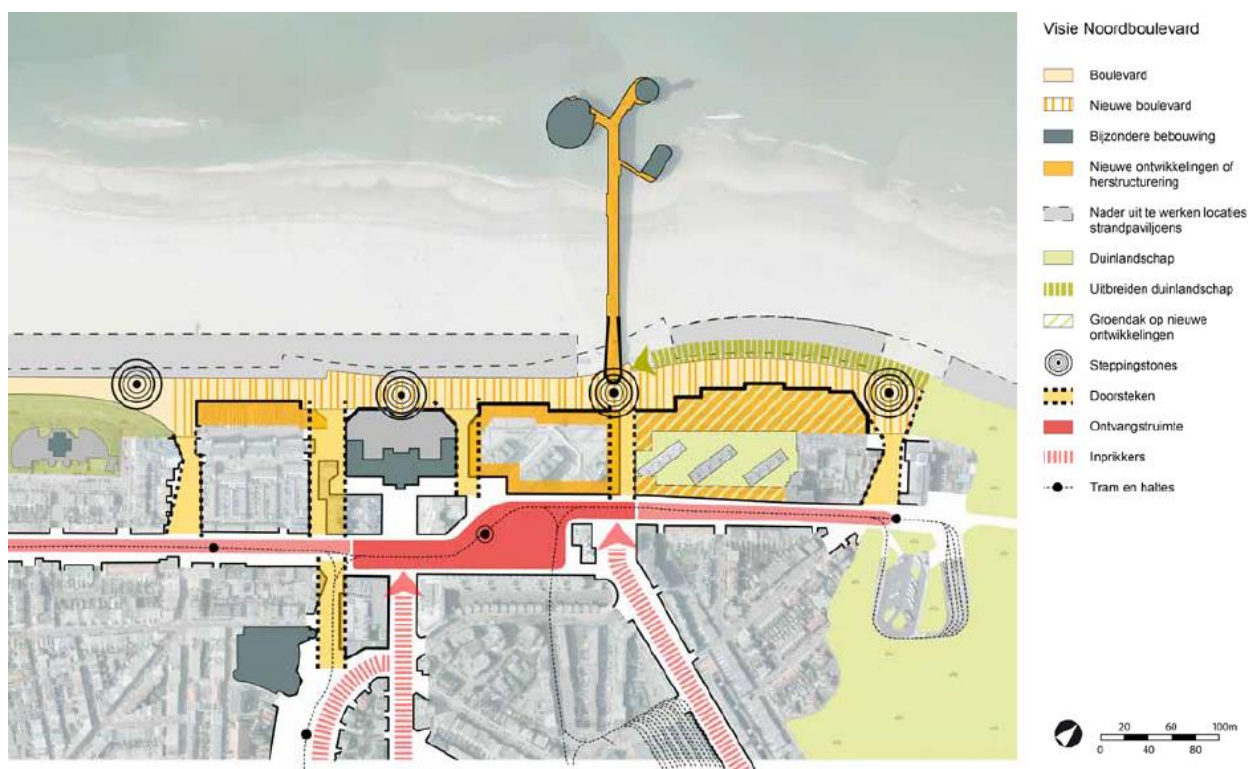
Programma

Het beoogde programma bestaat uit retail, horeca en de herinrichting van de buitenruimte. Deze is als volgt opgebouwd:

Retailunits	1.884 m ² BVO
Winkelunits	3.080 m ² BVO
Paviljoen	1.100 m ² BVO
Parkeerplaatsen gebouwd verdiept	20.450 m ² BVO, 700 stuks
Buiten ruimte boulevard	23.060 m ²

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De inpassing van de parkeergarage met 700 plekken aan het programma, die tot stand is gekomen naar aanleiding van de bezwaren tegen het eerste initiatief van Hommerson, betekent dat de rooilijn van nieuwe bebouwing aanzienlijk naar voren zal komen ten opzichte van de huidige bebouwing. Om daarbij toch ruimte te houden voor een aantrekkelijke boulevard, die mooi aansluit op de Morales-boulevard in het zuiden, wordt in samenhang hiermee de boulevard verlegd. Door de boulevard een licht gebogen vorm te geven die vloeiend aansluit op de duinenrijen aan de noordzijde van Scheveningen, wordt tevens een herkenbare samenhang met de Morales-boulevard gecreëerd.



Voor vernieuwing van het vastgoed zijn de volgende uitgangspunten gedefinieerd:

Uitgangspunten rooi- en zichtlijnen:

- vrije ruimte rond de Pier: zicht op doorlopen boulevard en attractiepunt;
- oppakken rooilijn en richting van aangrenzende boulevard bebouwing;
- Noordzijde: heldere entree tot boulevard door terug liggende schuine rooilijn (rooilijn van Strandhotel gespiegeld).

- positie uiterste rooilijn afgestemd op boulevard ontwerp en breedte loopgebied;
- recht doortrekken rooilijn Zeekant.

Uitgangspunten loopstromen boulevard:

- wandelroute langs attractieve plekken (stepping-stones);
- sterk eindpunt aan de boulevard maken. Dit is tevens een stepping stone / schakel richting Zwarte Pad;
- ontspannen wandelroute verbindt Zeekant met de boulevard.

Uitgangspunten bereikbaarheid en parkeren:

- ontsluiting parkeergarage in eerste instantie op maaiveld vanaf de keerlus;
- toekomstige ontsluiting middels een tunnel via de Zeekant is mogelijk door een ondergrondse reservering in het plan;
- parkeervoorziening van de Palace Promenade blijft bereikbaar vanaf de keerlus, ontsluiting middels een private route en brugconstructie over de Zeekant;
- keerlus zelf blijft bereikbaar voor touringcars;
- zeekant vanaf de keerlus blijft tot aan de aangrenzende bebouwing openbaar toegankelijk;
- behoud voorziening fietsparkeren in het plangebied.

Veiligheid en aanpassen basiskustlijn

De boulevard maakt deel uit van de zeewering. Gelet op het feit dat het initiatief bestaat uit het realiseren van een parkeergarage in de huidige boulevard, heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Het Hoogheemraadschap heeft in dat kader aangegeven dat binnen de kustplaatsen ruimte is voor ver- en nieuwbouw voor de bewoners en ontwikkeling van economische en toeristische activiteiten, zolang de veiligheid van het achterland niet nadelig wordt beïnvloed en dit niet leidt tot kostenverhoging van toekomstige versterkingswerken ('ja, mits'-principe). Voor het beoordelen van de effecten van de parkeerkelder op de veiligheid bestaat geen vastgesteld toetsingskader. Het Hoogheemraadschap Delfland heeft de inhoudelijke onderbouwing daarom laten toetsen door het Expertise Netwerk Waterveiligheid (ENW). Het Hoogheemraadschap heeft daarop ingestemd met de afspraken uit de notitie 'Initiatieven Scheveningen Bad' (waaronder het planinitiatief Hommerson), onder de voorwaarde dat deze afspraken door het ministerie van Infrastructuur en Milieu schriftelijk worden bevestigd. Per brief d.d. 11 juni 2013 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aan Delfland verzekerd dat de Basiskustlijn, zoals aangegeven, zal worden verlegd tijdens de aanpassingsronde van de BKL in 2016.

3. Vigerend beleid

Bestemmingsplan Scheveningen Badplaats

Het bestemmingsplan Scheveningen Badplaats is vanaf 20 december 2013 onherroepelijk. Het bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter. Met uitzondering van enkele specifieke ontwikkelingen is zoveel mogelijk de bestaande situatie bestemd. De door Hommerson beoogde ontwikkeling en in samenhang daarmee gewenste verschuiving van de boulevard passen niet binnen de geldende regeling.

Overig

- Masterplan Scheveningen Kust
- Parkeerkader en parkeernormen Den Haag
- Welstandsnota Den Haag
- Kadernota openbare ruimte Den Haag
- Agenda De Kust Gezond

4. Verkeer en parkeren

In het initiatief van Hommerson is een parkeergarage opgenomen. De in-/uitritten van de parkeergarage voor het autoverkeer zijn voorzien aan de noordoostzijde van de garage ter plaatse van de keerlus bij het Carlton Beach Hotel. In de garage zijn in drie etages 700 parkeerplekken opgenomen die via twee slagbomen voor in- en twee slagbomen voor uitrijdend verkeer ontsloten worden. Het autoverkeer van en naar de garage wordt via de Zwolsestraat, de Gevers Deynootweg en de keerlus bij het Carlton Beach Hotel geleid en omgekeerd. De beoogde exploitant is voornemens om actief informatie te leveren voor de geleiding van het verkeer naar de garage (bewegwijzering) en om te sturen op het gebruik (o.a. reserveren).

Zoals bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden aangegeven, zijn de verbindingen tussen de ontvangstruimte en de boulevard en het strand van groot belang om de aantrekkelijkheid van Scheveningen Bad te verhogen. Bij de Noordboulevard heeft dit met name betrekking op de verbinding tussen de boulevard en Gevers Deynootweg, via de korte poot van de Zeekant. Momenteel wordt deze route gedomineerd door autoverkeer en is de route onoverzichtelijk en oncomfortabel door hoogteverschillen en het versmalde profiel ter hoogte van de brug die het parkeren bij de Palaceflat met de Zeekant verbindt. Dit deel van de Zeekant wordt voor autoverkeer afgesloten, waardoor het deel tussen de Gevers Deynootweg en de Boulevard onderdeel wordt van het voetgangersgebied. De Zeekant blijft wel bestaan als toegangsweg voor het parkeerterrein bovenop de Palace Promenade, zij het dat deze vanaf de noordkant (de lus) van de Gevers Deynootweg in- en uitgereden moet worden.

Doorstroming verkeer

Met betrekking tot verkeersstromen gelden verschillende voorwaarden voor de nadere uitwerking van het initiatief, alsmede vraagstukken die in de nadere uitwerking moeten worden opgelost. Uitgangspunt is dat niet tot een verslechtering van de ruimtelijke- en verblijfskwaliteit mag leiden en een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd. In dat kader is in het Ruimtelijk kader rekening 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. Op zomerse dagen ontstaan in de huidige situatie rijen wachtende auto's voor de slagbomen van het parkeerterrein Zwarte Pad dat ten noordoosten van het Carlton Beach Hotel ligt. In het geval de parkeergarage in het initiatief van Hommerson wordt gerealiseerd, ontstaat er meer parkeercapaciteit voor bezoekers aan het einde van de Gevers Deynootweg. Hierdoor is het aannemelijk dat de wachtrij op het deel van de Gevers Deynootweg tussen de Zwolsestraat en het Zwarte Pad later ontstaat dan in de huidige situatie. Ook ter plaatse van de kruising Zwolsestraat-Gevers Deynootweg lijkt voldoende capaciteit te zijn om het verkeer richting het Zwarte Pad en de nieuwe parkeergarage van Hommerson te kunnen verwerken.

Uit de quick scan resulteert verder dat er op drukke momenten als zowel de parkeergarage Hommerson als het parkeerterrein Zwarte Pad tegelijk leegstromen, er teveel verkeer komt om verwerkt te kunnen worden bij de kruising met de Zwolsestraat. Hierdoor ontstaan wachtrijen op de Gevers Deynootweg.

De quick scan gaat uit van kencijfers en geven 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. Dit onderzoek wordt inmiddels in opdracht van de initiatiefnemer uitgevoerd. 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 verdere besluitvorming over dit plan en bij de nadere afspraken met de initiatiefnemer.

Parkeren

Voor de te realiseren voorzieningen – de winkels en de horeca – gelden de parkeernormen van het gemeentelijke parkeerbeleid. De parkeerplaatsen kunnen niet dienen als compensatie voor openbare parkeerplekken op het Zwarte Pad.

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.

5. Financiële haalbaarheidsstudie

De vastgoedontwikkeling en de gewenste kwaliteitsimpuls in de buitenruimte in het kader van De Kust Gezond hebben een grote samenhang. De beoogde vastgoed ontwikkeling is alleen mogelijk indien de boulevard ter plekke wordt verbreed. Verbreden van de boulevard sluit ook aan bij de ambities vanuit De Kust Gezond. Door de boulevard een licht gebogen vorm te geven, die vloeiend aansluit op de duinenrijen aan de noordzijde van Scheveningen, wordt immers een herkenbare en aantrekkelijke samenhang met de Morales-boulevard wordt gecreëerd. Derhalve is een financiële haalbaarheidsstudie opgesteld, waarin beide elementen integraal zijn onderzocht.

Uitgifte

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 uit de grondopbrengsten worden gedekt.

Herinrichting buitenruimte

In het programma De Kust Gezond worden, ten behoeve van de gewenste kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte in het gebied van de Noordboulevard en omgeving, worden de Noordboulevard en het een deel van de Zeekant (dat de Gevers Deynootweg met de boulevard verbindt) vernieuwd. 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.

Uitgangspunt voor de kostenraming is een inrichting van de openbare ruimte 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.

Verwerving

In verband met een goede inpassing kan het bouwplan kan alleen doorgang vinden als de boulevard een stuk opschuift richting zee. Hiertoe moet een deel van het strand in bezit komen bij de gemeente. Het Rijk is eigenaar van het strand. Op basis van ervaringscijfers is een aanname gedaan tegen welke waarde deze grond van het Rijk kan worden verworven.

Kiosken, boulevardondernemers en strandpaviljoens

Het herinrichten van de boulevard heeft aanzienlijke gevolgen voor de direct betrokken ondernemers. Het gaat dan om de kioskhouders, overige ondernemers op de boulevard en de strandpaviljoens aan de Noordboulevard. Aangezien de uitbreiding van het vastgoed ter plekke van de huidige boulevard gebeurt, kunnen de huidige kiosken niet worden gehandhaafd. Deze kiosken zijn eigendom van de Gemeente en worden verhuurd. Met de huurders van de kiosken zal op korte termijn in overleg worden getreden over beëindiging van de bestaande huurovereenkomsten. De overige ondernemers op dit deel van de boulevard huren bij Hommerson. Hommerson is derhalve verantwoordelijk voor het maken van afspraken met de eigen huurders.

Het verleggen van de boulevard betekent bovendien dat de positie van de strandpaviljoens zal wijzigen. Uitgangspunt is dat alle bestaande paviljoens in zowel de tijdelijke als definitieve situatie terug kunnen komen. De paviljoenhouders zullen als direct belanghebbenden betrokken worden bij het ontwerpproces van de boulevard. In dat kader zal worden afgestemd over de exacte positionering van de paviljoens. Ook zal afstemming plaatsvinden over de te nemen maatregelen om ook tijdens de werkzaamheden de bereikbaarheid van de paviljoens, zowel voor het publiek, als bevoorrading en nood- en hulpdiensten, te garanderen.

Civiel-technische werken

Het IBDH heeft een kostenraming gemaakt voor de beoogde ingrepen in de openbare ruimte. In totaal gaat het om 23.060 m² herinrichting boulevard. In deze raming zijn ook de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de uit te geven gronden (7.037 m²) meegenomen. Er is tevens rekening gehouden met verleggen van kabels en leidingen en een tijdelijke traforuimte in afwachting van het moment dat de definitieve trafo weer in de bebouwing kan worden opgenomen.

De wens om de trappartijen in het stuk van de Zeekant tussen de Gevers Deynootweg en de boulevard te vervangen door een flauwe hellingbaan, heeft ook gevolgen voor het aangrenzende vastgoed. Door aanleg van een flauwe hellingbaan komen delen van de bebouwing bloot te liggen en is aanpassing van de bebouwing noodzakelijk. Met de betreffende vastgoedeigenaren zullen hier nadere afspraken over moeten worden gemaakt.

Archeologie

Gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (Monumentenwet, artikel 38a). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld. Op deze kaart staat het gebied aangeduid als zone waar archeologische waarden worden verwacht. In het kader van de planuitwerking dient in eerste instantie verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Sloop

In de opgestelde Financiële haalbaarheidsstudie is alleen ten aanzien van de kiosken rekening gehouden met sloopkosten. De sloop van het overige vastgoed maakt deel uit van het planinitiatief van Strandweg Vastgoed B.V. dat zij voor eigen rekening en risico uitvoeren.

6. Milieu en Duurzaamheid

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.

Bodem

In het plangebied zijn geen saneringslocaties bekend. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient een actueel verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn.

Water

Waterkwantiteit in het plangebied

Er geldt gezien de afspraken uit de Waterbergingsvisie geen waterbergingsopgave voor het plangebied. Gezien de uitkomsten van de Doorstroomstudie Den Haag is het van belang kansen te benutten waarmee water langer kan worden vastgehouden en/of kan worden geborgen in het stedelijk gebied. Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet extra waterberging worden gerealiseerd. Het te realiseren groen dak zal naar verwachting ook een waterbergende capaciteit hebben. Of als gevolg van het initiatief aanvullende waterberging noodzakelijk is, zal met het Hoogheemraadschap bij verder planuitwerking moeten worden afgestemd.

Waterkwaliteit in het plangebied

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is “De Leidraad Riolering” en de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken”. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. Het plangebied ligt in ‘grondwaterbeschermingsgebied’. Bouwen is hier toegestaan als dit niet strijdig is met het drinkwaterbelang waarvoor het grondwaterbeschermingsgebied is aangewezen.

Groen

Het plangebied bezit zelf nauwelijks groenvoorzieningen, maar grenst wel direct aan het Oostduinpark, het Haagse deel van het duingebied Meijendel. Dit groen is niet alleen van belang voor de natuur, maar heeft ook belangrijke cultuurhistorische en ruimtelijke waarde. Het is de ambitie van het initiatief om het huidige stenige karakter van het gebied te vergroenen en daarbij aan te sluiten bij de sfeer en uitstraling van het duingebied. Dit gebeurt onder andere door het groendak dat in de plannen is voorzien en door de overgang tussen boulevard en strand een groene uitstraling te geven.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten. In het kader van het initiatief van Hommerson worden geen geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Wel is er mogelijk sprake van de reconstructie van wegen als bedoeld in de Wgh. Dit omvat de aanleg, wijziging of verbreding van een hoofdweg in de zin van artikel 2 van de tracéwet. Als uitwerking van dit stedenbouwkundig kader dienen de effecten van de gewenste parkeergarage op de verkeersstructuur nader te worden onderzocht. Als dit leidt tot ingrepen op hoofdwegen, zal ook nader akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag.

Duurzaamheid

Den Haag wil in 2040 een CO₂-neutrale stad zijn. In 2009 is deze ambitie vastgesteld in de kadernota ‘Op weg naar een duurzaam Den Haag’ (RIS 165334) door het college van Burgemeester en Wethouders. Dit document is een strategisch kader dat zorgt voor samenhang tussen bestaand beleid en lopende programma’s. De kadernota bundelt het onderwerp ‘duurzaamheid’ rond de thema’s Energie, Stedenbouw, Mobiliteit, Openbare Ruimte, Internationale stad en Duurzame gemeentelijke organisatie. Daarbij wordt uitgegaan van een People, Planet, Profit benadering. De ambities op het gebied van klimaat en energie zijn verwoord in het Klimaatplan Den Haag (RIS 180174) en de Energievisie Den Haag 2040 (RIS 180173).

Het verduurzamen van de Haagse energiehuishouding met als speerpunten ‘distributie van duurzame warmte’, ‘opwekking van duurzame energie’ en ‘energiebesparing’ dragen bij aan het realiseren van deze ambitie. Er zijn in Den Haag goede mogelijkheden door het uitgebreide collectieve warmtenet (stadsverwarming), de aanwezige bodempotentie (geothermie en warmte- en koude opslag) en de ligging aan zee (zon, wind, energie uit zee), zo mogelijk i.c.m. groene daken. Als stad aan zee houdt Den Haag rekening met klimaatverandering en kustveiligheid. Klimateffecten waar Den Haag mee te maken krijgt zijn zeespiegelstijging, stijging van de gemiddelde temperatuur, langere droge periodes en als het regent zijn de buien heviger. Klimaatadaptatie is nodig om in de toekomst ook een veilige, leefbare en aantrekkelijke stad te zijn. Hiervoor zijn fysieke maatregelen nodig die bijdragen aan klimaatadaptatie en een impuls geeft aan de ruimtelijke kwaliteit van de stad en de kustzone. Voor de Noordboulevard locatie dient nader onderzocht te worden in hoeverre de nieuwe ontwikkeling kan aansluiten op deze vastgestelde ambities.

7. Beheer

Na de beoogde vernieuwing vormt het vastgoed aan de boulevard een bijzonder element in het gebied. Het gebouw vormt straks de overgang tussen het niveau van de boulevard en de Zeekant. Door de realisatie van het groene dak, eventueel met een (beperkt) openbaar toegankelijke route, sluit het gebouw vanaf de Zeekant zo veel mogelijk aan bij de omgeving. Het dak betreft echter geen openbaar gebied.

Aandachtspunt voor verdere uitwerking is dat de grens tussen openbaar en privé duidelijk herkenbaar moet zijn en het betreden van het dak door de gekozen inrichting zoveel mogelijk wordt verhinderd.

8. Vervolg

Na vaststelling van het ruimtelijk kader Noordboulevard en het Uitvoeringsprogramma De Kust Gezond zullen deze Nota van Uitgangspunten en de bijbehorende Financiële Haalbaarheidsstudie worden uitgewerkt tot een projectdocument en grondexploitatie. In dit kader zal begin 2016 ook worden gestart met het opstellen van een voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de buitenruimte van de Noordboulevard en omgeving. Tevens zal Hommerson binnen de aangegeven randvoorwaarden het initiatiefplan verder uitwerken.

Communicatie/ participatie

Al snel na indiening van het beginselplan Hommerson is naar voren gekomen 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 Hommerson vertegenwoordigers van bewoners en ondernemers deel. Bij de startbijeenkomst van de werkgroep is tevens een klankbordgroep opgericht voor het project Hommerson, waaraan naast gemeente en Hommerson ook een aantal direct betrokken belanghebbenden deelnemen. Vanaf begin 2015 is over de ontwikkeling van het plan Hommerson met de klankbordgroep Hommerson gesproken, terwijl over het vernieuwen van de boulevard in een grotere setting in het kader van de Kust Gezond is verder gesproken. Met de klankbordgroep Hommerson is afgestemd over het opgestelde Ruimtelijk kader Noordboulevard. Dit 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 opgehouden 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.

Eind november 2015 heeft ten aanzien van De Kust Gezond en de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Noordboulevard ook een grote buurtconsultatie plaatsgevonden in Muzee Scheveningen.

De vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden door het college in december vormt een nieuw startpunt in de communicatie en participatie. 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. De vorderingen in het ontwerpproces zullen via internet, nieuwsbrieven en bewonersbijeenkomsten worden gecommuniceerd met de omgeving.

Procedure

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, zal de ontwikkeling door middel van een uitgebreide Wabo-procedure, of een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt moeten worden. Ook de herinrichting van de boulevard is, gezien de beoogde verbreding van een deel van de boulevard, niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de vastgoedontwikkeling en herinrichting van de Noordboulevard een grote samenhang hebben, ligt het voor de hand om hier één gezamenlijke procedure voor te volgen.

Planning

Naar verwachting kan het projectdocument medio 2016 worden vastgesteld. Strandweg Vastgoed B.V. wenst de werkzaamheden te starten na afloop van het strandseizoen. Gelet op:

- de diverse onderzoeken die nog moeten worden uitgevoerd;
- de juridisch planologische procedure die moet worden gevoerd;
- de wens om het Voorlopig Ontwerp voor de herinrichting van de Noordboulevard in een zorgvuldig participatieproces met (vertegenwoordigers van) belanghebbenden op te stellen.

Wordt er naar gestreefd om met de uitvoering van de werkzaamheden te starten in oktober 2017.