

Beste Lezer,

Dit PDF-bestand bestaat uit een verzameling van documenten.

Om naar direct naar de desbetreffende documenten te gaan kunt u gebruik maken van de bladwijzers.

In de Adobe Reader-applicatie kunt u dan klikken op het vlag-icoontje in de linker taakbalk.



Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 14 april 2022 10:01
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: eerste reactie planopzet connexxion locatie

4.1.4

5.1.2,e beste 5.1.2,e

Hierbij een eerste reactie op hoofdlijnen op de schetsen die je hebt gestuurd.

Dit is natuurlijk geen uitgebreide toets, zo ver is het planvoorstel nog niet, maar wellicht geeft het wat richting en een idee van hoe wij naar het voorstel kijken. Het is vooral de bedoeling om helder te zijn over waar wij nog opgaves zien en waar wellicht accenten anders gelegd kunnen worden.

- De locatie is door de oorspronkelijke invulling vrij geïsoleerd. Advies is om op basis van een goede analyse van de openbare ruimte in de omgeving te onderzoeken hoe het buurtje verknoopt kan worden met de omgeving, in alle richtingen, en dat te gebruiken als basis voor een planopzet
- Aan de zuidzijde ligt een groenstuctuur. Juist deze plek gebruiken voor de toegang tot een parkeergarage, straatparkeren, ontsluiting met kopgeveltjes er langs is een gemiste kans.
- Aan de oostzijde kan de buurt ook beter aangesloten worden bij de omgeving. Hier is nu een toegang tot een parkeergarage gedacht. Dat is nog niet optimaal.
- Aan de noordzijde kan wellicht een relatie gelegd worden met de functiewijziging van het kantoorgebouw aan de Oude Haagweg.
- Het bedrijfsgebouw aan de noordzijde komt door de ontwikkeling in een andere context te liggen. Hier ligt een opgave ruimte om deze werelden op elkaar aan te sluiten. Zowel in hoe de bebouwing hier wordt geplaatst als in de openbare ruimte.
- Een dak met sedum is een goed idee, maar een daktuin is het niet. Voor een daktuin is een zekere gronddekking noodzakelijk om er ook echt een tuin van te kunnen maken. Wellicht kan in aansluiting op de groenstructuur een dubbel maaiveld worden gerealiseerd.
- We zijn benieuwd naar de parkeerbalans. Wellicht is het ook goed om te kijken naar alternatieve mobiliteitsvormen, deelgebruik...etc.
- Klimaatadaptieve maatregelen moeten een plek krijgen in de basis van het voorstel. Zowel t.a.v. water, als andere aspecten. Zoals hitte.
- Er is zorg over de kwaliteit van de woningen aan de westrand. Tegen de blinde gevel van de bestaande woningbouw.

Hopelijk kunnen jullie hiermee uit de voeten.

Nb.

Ik ga binnenkort de gemeente Den Haag verruilen voor een andere werkgever. Voor een vervolg kunt u het beste contact opnemen met 5.1.2,e

Groeten,

5.1.2,e

Coordinator team Zuid en Kust/senior stedenbouwkundige
Afdeling Stedenbouw & Planologie

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling (DSO)
Postbus 12600



180pp

totaal in ontwerp







Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 20 januari 2022 18:53
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: PUK-brief Connexxion locatie
Bijlagen: 220113 Aanbiedingsbrief PUK-traject Connexxion - BPD Ontwikkeling B.V..pdf

Hoi 5.1,2,e

Zoals besproken stuur ik jou bijgevoegd de PUK-brief met daarin de uitgangspunten en voorwaarden om te kunnen starten met het PUK-traject voor de Connexxion locatie.

Komende dinsdag spreken wij elkaar en kan ik de inhoud van de brief verder toelichten. Uiteraard ben ik tussentijds ook bereikbaar indien jij vragen hebt of toelichting wenst. Ik kijk er naar uit om dit traject met beide teams op te pakken en ik zie een getekende versie graag tegemoet.

Fijne avond.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1,2,e@denhaag.nl)

4.1.4

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@bpd.nl>
Verzonden: woensdag 10 maart 2021 13:48
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Connexxion
Bijlagen: 200220-Connexxion locatie.pdf; 100620-Connexxion locatie_modellen.pdf

Beste 5.1.2,e

4.1.4

Zoals besproken ontvang je hier 2 eerdere studies van BGSV naar de stedenbouwkundige mogelijkheden van de Connexxion locatie. In het bestand 200220 zie je een aantal modellen waarin is geprobeerd met de laagwaardige/kleinschalige/betaalbare bedrijvigheid tot een stedenbouwkundige configuratie te komen die passend is. Wat ons betreft leveren de modellen 1, 2 en 3 stedenbouwkundig geen goed plan:

- De getoonde referenties laten zien dat deze functies weinig aansprekend te combineren zijn.
- In bouwkundig opzicht sluit betaalbare bedrijfsruimte niet aan bij woningbouwqualiteit. Dit levert 'onbetaalbare' bedrijfsruimte op zodat uiteindelijk het doel van betaalbaarheid niet wordt gehaald.
- Aandachtspunten vanuit ondernemers voor dit soort ruimten zijn in deze modellen niet goed opgelost (niet zichtbaar vanaf doorgaande wegen, veroorzaken van overlast naar bewoners, etc.).

Model 4 lijkt sympathiek door een deel van de huidige hal te laten bestaan, echter maken wij ons hierbij grote zorgen over de financiële haalbaarheid. Wie koopt deze hal?

De modellen 5 en 6 met een ondergeschikt programma ten aanzien van het werken bieden wat ons betreft wel aanknopingspunten om mee verder te gaan. In het bestand 100620 zie je wat verdere verkenningen hiernaar. De menging van wonen en werken staat op gespannen voet. Juridisch/planologisch zijn er beperkingen. Zie o.a. de discussie daarover binnen de Binckhorst.

Zoals al aangegeven willen wij heel graag bekijken op welke wijze dit plan kan bijdragen aan de ambities van de stad:

- Meer betaalbare woningbouw. Is het mogelijk om op deze plek sociale- en middeldure huurwoningen te realiseren en daarmee een bijdrage te leveren aan de realisatie van betaalbare woningbouw voor de politiemensen, leerkrachten en verpleegkundigen die in Loosduinen werken? Vanuit economisch perspectief ook relevant (betaalbaar wonen in de buurt van het werken).
- Kan in dit plan extra aandacht worden gegeven aan het aan-huis werken. Dat kan met woon-werk-woningen (zodat regulier kantoor werk ook vanuit huis goed kan worden opgepakt), gedeelde co-working-space (een gemeenschappelijke werkruimte in het plangebied) of door in elke woning een specifieke werkplek mee te ontwerpen. Ook dit is een richting die in onze optiek bijdraagt aan de belangen van Economie.

Verder moeten we de plannen natuurlijk met elkaar verder uitwerken waarbij ook de RO en financiële haalbaarheid de (gebruikelijke) uitdagingen zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Ontwikkelingsmanager



bpd

bouwfonds property development

BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West

Poortweg 2, 5.1.2,e Delft
 Postbus 75, 2600 AB Delft

5.1.2,e (mobiel)
 5.1.2,e (secretariaat)



De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e |@bpd.nl>
Verzonden: vrijdag 30 juli 2021 16:27
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Update Connexxion locatie

Opvolgingsvlag: FollowUp
Vlagstatus: Voltooid

4.1.4

Beste 5.1.2,e

Zoals besproken hierbij een reactie n.a.v. onderstaande mail en het gesprek dat wij eerder deze maand hadden met elkaar over de Connexxion-locatie in Loosduinen.

BPD heeft als woningbouwontwikkelaar de Connexxion-locatie zo'n 3 jaar geleden gekocht en is met die ambitie het gesprek gestart met de gemeente Den Haag over de invulling ervan. BPD heeft daarbij aangegeven naast het wonen ook ten aanzien van het 'werken' te willen onderzoeken op welke wijze de Connexxion-locatie een bijdrage kan leveren. Denk hierbij aan woon-werk woningen, een 'co-working' ruimte voor bewoners of de realisatie van een zorgcluster (met huisarts, fysiotherapie, etc.). In elk geval dient deze werkfunctie kwalitatief passend te zijn bij het nieuwe woongebied. De eis ten aanzien van een minimaal aantal m2 (en type) bedrijfsruimte dat op deze locatie dient te worden gerealiseerd (vanuit de programmeertafel) heeft ervoor gezorgd dat de planontwikkeling helaas nog weinig is opgeschoten. De eerdere 6.000 m2 (50% van de locatie!) is dan wel verlaagd tot 2.000 – 3.000 m2 maar wat BPD betreft nog steeds niet passend bij deze plek; zowel kwalitatief als kwantitatief.

BPD wil haar bijdrage leveren aan een aantrekkelijke stad Den Haag. Wij denken dat de ontwikkeling van de Connexxion-locatie daar aan bijdraagt en dat hiermee diverse beleidsambities van de gemeente ook worden gerealiseerd. Wij hebben een programma voor ogen met zo'n 150 – 175 woningen (verdeling conform de Haagse Woonvisie) en hebben aangegeven extra aandacht te willen besteden aan de betaalbaarheid van de woningen. Bijvoorbeeld door extra middeldure huurwoningen op deze locatie te realiseren. Ook willen wij ten aanzien van het 'werken' zoeken naar een kwalitatief passende invulling (zonder een minimaal aantal m2 en/of typing).

BPD kan dit echter niet alleen. Wij hebben hiervoor altijd de gemeente nodig. Helaas hebben we elkaar tot op heden niet kunnen vinden in programmatisch opzicht maar hopen toch dat dit op heel korte termijn alsnog gebeurt. Mochten de uitgangspunten en ambities voor deze locatie niet duidelijk worden verwachtten wij de locatie te gaan verkopen. Dan zal deze locatie helaas geen bijdrage leveren aan meer betaalbare woningen in Den Haag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e |@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 12:36
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e |@bpd.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e |@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e |@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e |@bpd.nl>
Onderwerp: Update Connexxion locatie

Hoi 5.1.2,e

Dank voor de prettige kennismaking onlangs en zoals besproken zie bijgevoegd een samenvatting van de uitkomst van de Programmeertafel DSO inzake de Connexxion locatie. In hoofdstuk 3 is een nadere toelichting gegeven op uitgangspunten voor de mogelijke invulling van de bedrijvigheid op de Connexxion locatie. Via deze downloadlink (<https://we.tl/t-GBAjZKu45a>) vind je bijlage 1. Zoals besproken komen wij graag met jullie tot een Planuitwerkingskader (PUK-traject) op basis van deze uitgangspunten.

Ik verneem graag jullie reactie en ik ben uiteraard bereikbaar om e.e.a. toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.
This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

Van: 5.1.2,e
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 17:22
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e @bpd.nl
Onderwerp: Samenvatting overleg BPD - gemeente Den Haag d.d. maandag 27 september jl.

Beste 5.1.2,e

4.1.4

Zoals besproken stuur ik jou hieronder een samenvatting van ons overleg vorige week maandag 27 oktober inzake de voormalige Connexxion locatie.

1. Naar aanleiding van het overleg op 5 juli jl. heeft de gemeente op 29 juli jl. via de mail een nadere toelichting gegeven op het gewenste economische programma voor de Connexxion locatie, inclusief een aantal voorbeeld projecten. BPD heeft op 30 juli jl. daarop per mail gereageerd, in de basis:
 - a. BPD wenst woningen op deze locatie te ontwikkelen en geen economisch programma. Twee verschillende programma's op een dergelijke binnenstedelijke locatie werkt niet volgens haar;
 - b. Slechts beperkt ondersteunend werkprogramma is wellicht mogelijk, te denken valt aan een huisarts of andere zorgverlening, woonwerkwoningen, een collectieve werkruimte. E.e.a. te bepalen in het PUK-traject.
 - c. BPD onderkent de beleidsmatige opgave van de gemeente Den Haag. BPD stelt voor om dit meer gebiedsoverstijgend te bekijken
2. Intern overleg heeft ertoe geleid dat ambtelijk zal worden voorgesteld om de eis van de opname van een economisch programma van 2.000 – 3.000 m² bedrijfsruimte in de planontwikkeling te laten vervallen. Wel wordt gevraagd om woonwerkwoningen toe te voegen en in het PUK traject te onderzoeken welke aanvullende voorzieningen en bedrijvigheid kan worden toegevoegd, aansluitend op het woonprogramma. Het betreft hier zoals gezegd een ambtelijk voorstel, de bestuurlijke goedkeuring voor dit gewijzigde programma moet nog plaatsvinden. Naar verwachting zal dit in oktober plaatsvinden in de staf van zowel Wethouder Balster als Wethouder Bruines. Pas daarna kan het PUK traject worden opgestart.
3. BPD zeg toe in dit gewijzigde programma minimaal 10% extra betaalbaar wonen toe te voegen aan de ontwikkeling in aanvulling op de Woonagenda 2020 – 2023 van de gemeente Den Haag. Dus de verdeling van het woningprogramma wordt dan als volgt: 30% sociale huur, 30% betaalbaar wonen, 40% vrije sector wonen.
4. Het Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen hebben recentelijk nogmaals benadrukt dat zij absoluut geen supermarkten wensen op de Connexxion locatie. Ook wensen zij geen economisch programma op deze locatie, wel ondersteunende functies en voorzieningen. Het Wijkberaad Houtwijk wil graag zo snel mogelijk betrokken worden bij de plannen. BPD geeft aan de communicatie en participatie snel op te willen starten. De gemeente stelt voor BPD kennis te laten maken met 5.1.2,e gebiedsregisseur, die hen hierover kan adviseren. 5.1.2,e zal dit overleg inplannen.

Graag ontvangen wij jullie opmerkingen of bevestiging van bovenstaande samenvatting. En wij spreken elkaar komende woensdag tijdens de kennismaking met 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: maandag 14 februari 2022 15:33
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: FW: Laan van Vredestein

Hoi 5.1,2,e

Zie onderstaande mail van 5.1,2,e met toelichting op de mail van 5.1,2,e 5.1,2,e meldde mij vandaag dat het kort geding inderdaad positief is verlopen voor BPD en dat ook de rechter zich afvroeg waarom de zaak was aangespannen. Dit neemt niet weg dat de tegenpartij nog een bodemprocedure kan starten.

Ik heb 5.1,2,e voorgehouden dat er nu dus geen belemmering meer is om een PUK-traject te starten, maar hij houdt nog een slag om de arm. Hij blijft net als 5.1,2,e drukken op een soort pilot proces, welk proces tussen een PUK-traject en een beginselplanprocedure in ligt.

Kun jij mij even bellen zodra jij in de gelegenheid bent? Ik ben namelijk ook benieuwd hoe 5.1,2,e richting 5.1,2,e heeft gereageerd.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e @bpd.nl]
Verzonden: maandag 14 februari 2022 15:27
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Laan van Vredestein

Beste 5.1,2,e

Zie onderstaande mailwisseling.

Dit voorstel komt mede voort uit de vraagstelling of er versnelling mogelijk is bij Haagse plannen. Vandaar de 'fast-lane' gedachte vanuit de Haagse tafel Wonen. 5.1,2,e en 5.1,2,e komen elkaar daar tegen. Het lijkt ons (BPD) een mooie kans om uit te proberen op de Connexxion locatie. Immers, na 3 jaar weten we als BPD en gemeente best wat we willen. En ook de buurt wil positief meedenken. Door een sneller traject zou er zelfs capaciteit van jouw collega's naar andere plannen kunnen gaan (dus extra versnellen...). En als er toch ambtelijk kosten worden gemaakt zullen we het daar over moeten hebben. Het is voor ons niet bedoeld als bezuinigingsoperatie.

We hebben eind deze week nog even contact.

Gr. 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @bpd.nl>
Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 14:27
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @bpd.nl>
Onderwerp: FW: Laan van Vredestein

BPD Ontwikkeling BV

IJsbaanpad 5.1.2,e Amsterdam
Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam



T: 5.1.2,e
M: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e @bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

Van: 5.1.2,e

Verzonden: vrijdag 11 februari 2022 14:26

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: Laan van Vredestein

Hallo 5.1.2,e

Ik ontvang gisteren dit mooie bericht over ons project aan de Laan van Vredestein. Tijdens de Haagse Tafel kwam dit even ter sprake en we waren het er beiden over eens dat deze locatie past in de opgave die wij samen hebben om het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen op peil te houden.

Gisteren hebben wij een belangrijke eerste ronde gewonnen in het kortgeding dat supermarktketen Hoogvliet, tegen BPD heeft aangespannen. Zij willen namelijk de aankoop van deze locatie afdwingen.

Ik begrijp van 5.1.2,e dat er nu een (behoorlijk formeel) traject vanuit de gemeente wordt opgestart om deze locatie op te starten. Mijn vraag aan jou kunnen wij hier met elkaar een afspraak maken om het proces voorvarend en met iets meer tempo op te pakken. Iets in de geest van een "fast lane"?

Ik hoor graag hoe jij dit ziet en als je wilt kunnen we daar ook een keer (met het team) goed voor gaan zitten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Regio-Directeur

BPD Ontwikkeling BV

IJsbaanpad 5.1.2,e Amsterdam
Postbus 51262, 1007 EG Amsterdam



T: 5.1.2,e
M: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e @bpd.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e |@bpd.nl>

Verzonden: donderdag 10 februari 2022 12:28

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e |@bpd.nl>

Onderwerp: Connexxion

Ha 5.1.2,e

Berichtje in de krant nav beantwoording raadvragen.

Gr. 5.1.2,e

DEN HAAG

Op oud Connexxion-terrein geen supermarkten maar huizen

De kans dat er twee supermarkten komen op het voormalige Connexxion-terrein aan de Laan van Vredestein is 'zeer klein'. De eigenaar van de grond wil daar liever woningen bouwen, meldt de gemeente Den Haag.

Omwonenden kwamen vorig jaar in opstand tegen de omgevingsvergunning. Waarom twee supermarkten bouwen terwijl er zo veel woningnood is? Die vraag stelden omwonenden van het voormalige Connexxion-terrein in de wijk Houtwijk. In die buurt zitten al drie

supermarkten.

Woedend waren ze dan ook over de afgegeven omgevingsvergunning aan een andere partij dan de grondeigenaar. En bang voor mogelijke overlast. „Dan krijg je overlast door vrachtwagens die af en aan rijden. Die moeten laden en lossen. En van mensen van verder weg die boodschappen komen doen”, zei een van de bewoners eerder.

In oktober stelde CDA-raadslid Cees Pluimgraaff vragen aan de Haagse gemeenteraad over de kwestie. De beantwoording daarop kwam deze week. Daaruit blijkt dat

de komst van de supermarkten helemaal niet zo zeker meer is. Zeer klein zelfs. „Er is dan wel een omgevingsvergunning verleend voor de twee supermarkten, maar de grondeigenaar wenst op deze locatie woningen te bouwen.”

Samen met de eigenaar van de grond kijkt het college naar een plan voor de woningbouw. Dat gebeurt begin dit jaar.

Hoe het kan dat de omgevingsvergunning voor twee supermarkten werd afgegeven? De bestemming van het terrein bood daar destijds nog wel ruimte voor. „Dat be-



▲ Er kunnen b
woners. FOTO: FRE

tekent dat het h
van twee super
catie wel kan l
grotere effecter

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden.

Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 25 maart 2022 15:24
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Geen PUK-traject Connexxion
Bijlagen: 210781_DSO_Prioriteitenmix_interactief_v2 (2).pdf; PO PUK Connexxion Verslag HDT 8-12-2021 vastgesteld (6).pdf

Hoi 5.1.2,e

In navolging van mijn onderstaande mail stuur ik jou bijgevoegd nog even het advies van het Haags Duurzaamheidsteam dat zij onlangs hebben uitgebracht alsmede de prioriteitenmix. Wanneer jij hier toelichting op wenst dan kun jij 5.1.2,e daarvoor benaderen. Onderaan deze mail heb ik overigens nog een toelichting toegevoegd op het gebruik van deze prioriteitenmix.

Daarnaast hebben wij op 25 januari jl. overleg gehad samen met mijn collega 5.1.2,e. Destijds liet jij ons een stedenbouwkundig opzet op hoofdlijnen zien van het plan dat jullie voor ogen hebben. 5.1.2,e heeft aangeboden om dit plan globaal te beoordelen zodat jullie een beetje op weg geholpen kunnen worden. Kun jij jullie planopzet met ons delen? Het contact kan daarna via 5.1.2,e verlopen, zie cc.

Toelichting gebruik prioriteitenmix:

Als gemeente werken we gebiedsgericht en zoeken we naar het maximaal haalbare duurzaamheidsprofiel per project. Vervolgens vertalen we dit naar normen en leggen we het gezamenlijk vast. We vragen nadrukkelijk te kijken waar voor dit project kansen liggen om op een hoger ambitieniveau in te zetten.

Mochten er grote verschillen zitten in de ambities van de ontwikkelaar en van de gemeentelijke experts zullen we een gesprek organiseren om een gedeeld gebiedsbeeld op te stellen.

- **Wat is de prioriteitenmix duurzaamheid?**
 - Een instrument voor gebiedsontwikkeling om duurzaamheidsniveaus op verschillende thema's inzichtelijk te krijgen.
- **Waarom is dit gemaakt?**
 - Het instrument is bedoeld om het gesprek over duurzaamheid op gang te krijgen.
 - Alle aspecten van duurzaamheid integraler mee te laten wegen in de projectontwikkeling.
 - Met de matrix bieden we een flexibele gebiedsgerichte aanpak van duurzaamheid waar vervolgens normen aan gekoppeld kunnen worden per projectontwikkeling.
- **Voor wie is dit instrument?**
 - Initiatiefnemers van gebiedsontwikkeling à projectontwikkelaars, corporaties, projectleiders.
- **Welke informatie?**
 - Duurzaamheidsbeleid en ambitieniveaus op het gebied van energie, mobiliteit, grondstoffen, groen, klimaatadaptatie, gezondheid.
- **Hoe te lezen?**

Ontwerpvrijheid om te kiezen tussen 3 niveaus:

- Niveau 1: Basis wet- en regelgeving, minimale duurzaamheidsmaatregelen binnen gemeentelijk beleid.
- Niveau 2: keuze voor ambitieuzere maatregelen of versnelling van gemeentelijk beleid.
- Niveau 3: Maximaal verduurzamen binnen gemeentelijk beleid.
- **Hoe te gebruiken?**
 - Onderlegger voor het gesprek tussen ontwikkelaar en gemeente over vinden van maximaal haalbare combinatie aan duurzaamheidsambities.

- De thema's geven de grote lijnen weer voor duurzaamheid. Er is ruimte voor invulling door ontwikkelaars in de vorm van concrete maatregelen. Om een idee te geven van mogelijke maatregelen zijn de voorbeeldmaatregelen toegevoegd.
- **Wanneer te gebruiken?**
 - Tijdens de initiatieffase van een project.
- **Hoe loopt het vervolg?**
 - De duurzaamheidsambities worden verder geconcretiseerd binnen het projectteam
 - Waar sprake is van contractvorming of bestemmingsplanwijzigingen worden deze ook daarin opgenomen.
 - De gemeente zet zich in om de initiatiefnemer maximaal te ondersteunen in het realiseren van de ambities
- **Wat verwachten we?**
 - Van projectontwikkelaars: Om te komen tot de maximaal haalbare en meetbare duurzaamheidsambities voor de projectontwikkeling.

Succes en fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655
 2500 DP Den Haag
 Tel: 5.1.2,e
 Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 09:27

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Geen PUK-traject Connexion

Beste 5.1.2,e

Dank voor jouw terugkoppeling en ik wens jullie vanzelfsprekend heel veel succes met de verdere uitwerking. Dank voor het prettige contact.

Het is inderdaad goed om 5.1.2,e te betrekken bij de communicatie en participatie richting omwonenden en andere belanghebbenden. Aangezien jullie ervoor hebben gekozen om geen PUK-traject te doorlopen vervalt mijn rol en ook die van 5.1.2,e. Alleen wanneer het bijvoorbeeld in het wabo-traject vastloopt kun jij contact opnemen met 5.1.2,e.

Nogmaals succes met de uitwerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655
 2500 DP Den Haag
 Tel: 5.1.2,e
 Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e @bpd.nl]

Verzonden: woensdag 9 maart 2022 15:01

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e h@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @bpd.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Geen PUK-traject Connexxion

Beste 5.1.2,e

Zoals eerder besproken stellen wij voor om bij de planontwikkeling van de Connexxion-locatie in 5.1.2,e te gaan werken met een beginselplan aanvraag. BPD zal zelf met de buurt en overige betrokkenen het contact zoeken. Mochten wij vragen hebben aan de gemeente dan loopt dat via 5.1.2,e en/of 5.1.2,e Wij verwachten hiermee een sneller traject te kunnen doorlopen dan in het voorgestelde PUK-traject. Doel is om zo spoedig mogelijk te starten met de realisatie van het plan.

Dank voor jouw betrokkenheid tot zo ver!

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Ontwikkelingsmanager



BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Poortweg 2, 5.1.2,e Delft
Postbus 75, 2600 AB Delft



T: 5.1.2,e
M: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e @bpd.nl
W: www.bpd.nl

Kamer van Koophandel 08013158
Onderdeel van Rabobank

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

INSPIRATIEBOEK

Kleinschalige bedrijvigheid in de stad

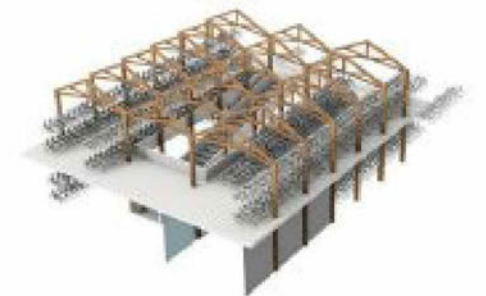




Alle functies in één omhulling



Indeling: fietsenstalling en werkplaats



Een expressieve constructie in hout

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding
2. Probleemstelling
3. Sectoren
4. Typologieën
5. Ruimtegebruik
6. Kenmerken
7. Top 5 best practices
 - Hazemeijer - Hengelo
 - Dakpark - Rotterdam
 - Moderne pakhuizen - Zaandam
 - Harbour village - Rijswijk
 - Zuidhaven - Den Haag
8. Projecten per typologie
 - Herbestemming
 - Plint
 - Solid
 - Bedrijvenstrip
 - Bedrijvenhof

1 AANLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een goed functionerende stad en stedelijke economie, is het van cruciaal belang dat de stad beschikt over voldoende aantrekkelijke bedrijventerreinen en bedrijfshuisvesting waarmee tegemoet wordt gekomen aan de vraag en behoeften van ondernemers.

Het overgroot deel van de bedrijvigheid in Den Haag bestaat uit het kleinschalig ondernemerschap. Te denken valt aan aannemers, loodgieters, drukkerijen, bouw, groothandel en reparatiebedrijven. Deze ondernemers zitten wijdverspreid over de vierenveertig stadswijken. Met circa 62.000 banen vormt deze groep 93% van het totaal aan bedrijven in de stad. Deze groep vormt een bepalende factor voor de vitaliteit van de wijken en is daarmee essentieel voor een gezond stedelijk weefsel. Door het lokaal ondernemerschap te ondersteunen en te faciliteren in hun groei of start, investeert de gemeente in het versterken van haar stedelijke spankracht. Het kleinschalig ondernemerschap is met name van essentieel belang voor Haagse wijken met een transitiefunctie. Ruimte voor kleinschalig ondernemerschap is bij uitstek de manier om de opwaartse mobiliteit opgang te brengen en te houden. In de afgelopen vijf jaar is het aantal ondernemers in Den Haag met 35% gestegen.

Kleinschalige bedrijfsruimten zijn ruimten tot 500m² bestemd voor ambachtelijke activiteiten. Uit onderzoek blijkt dat er een uitbreidingsvraag is van kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag van 30.000m² tot 50.000m² in de periode 2016-2026. Het onderzoek van bureau Stedelijke Planning (2017) wijst zelfs naar een uitbreidingsvraag van circa 80.000m² tot 115.000m² in diezelfde periode. Toch komt de realisatie van dergelijke kleinschalige bedrijfsruimte vaak niet goed van de grond. Dit heeft verschillende redenen, namelijk:

- In de planologische afweging tussen functies verliest vaak de bedrijfsruimte, o.a. door imago, uitstraling, risico's en rendabiliteit; De realisatie is complex, risicovol en duur
- De financiering van bedrijfsruimte is lastig;
- De sector is minder goed georganiseerd.

Het huidige aanbod van gemeentelijke panden en gronden zal hoe dan ook niet toereikend zijn om in de ruimtebehoefte te kunnen voldoen. Bovendien wordt ruimte schaarser en duurder. Met name de urgentie rond de verdichtingsopgave van woningbouw (Agenda Ruimte voor de Stad, RIS 290700), zet de realisatie van (binnenstedelijke) kleinschalige bedrijfshuisvesting onder druk. In de afweging

tussen functies, verliest bedrijfsruimte met regelmaat. Hierdoor neemt de bestaande voorraad af, terwijl de vraag toeneemt. Waar nodig en mogelijk, moeten functies in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. De mogelijkheden én de noodzaak om bedrijfsruimte te mengen met wonen, maar ook met groen en voorzieningen wordt steeds groter.

De uitbreidingsvraag is naar een programma vertaald om zo tot realisatie te komen (Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte, RIS 297199). Dit actieprogramma beoogt de realisatie van meer (betaalbare) kleinschalige bedrijfsruimte mogelijk te maken. Totaal 521 5.1.2.b beschikbaar gesteld voor de periode 2017-2019, bovenop de al bestaande middelen vanuit het FRED fonds. Een van de acties van het programma is het uitvoeren van een stadsbrede locatiescan waarin locaties aangewezen en onderzocht worden. Deze scan is in 2017 uitgevoerd en wordt in de locatiescan en strategie uit 2018 geüpdatet met daarnaast de actuele ruimtelijke claims op de locaties en een voorstel voor een strategische aanpak voor kleinschalige bedrijfsruimten op de lange termijn. Het inspiratieboek is deelproduct hiervan waarbij aan de hand van praktijkvoorbeelden inzicht wordt gegeven in de gebouwtypologieën en behoeften per sector. Het rapport biedt tevens een top 5 van best practices per gebouwtypologie waar inspiratie, bij uitvoering van projecten, uit gehaald kan worden.

2 PROBLEEMSTELLING

Ruimtegebruik

Voor het realiseren van ambachtelijke bedrijfsruimtes tot 500 m² spelen een aantal factoren mee: tot welke sector behoort het bedrijf, is er sprake van een actieve representatieve plint, het type gebouw waar in een sector het beste kan huisvesten en wat is het daarbij behorende ruimtegebruik. In het hoofddocument wordt hierbij een verdere toelichting gegeven.

De meest geschikte type panden voor de bedrijvigheid zijn nog altijd de bedrijvenstrips en solitaire panden. Deze combineren echter geen andere functies en met de steeds schaarser wordende ruimte in de stad is dit geen wenselijke invulling. Een belangrijk aspect is de actieve dan wel representatieve uitstraling, die het gebied aantrekkelijk maken.

Randvoorwaarden

Voor een goede bedrijfsruimte en ook om voor iedere andere functie geschikt te zijn er een aantal randvoorwaarden omtrent ruimtegebruik.

- Minimale verdiepingshoogte 4 meter;
- Afhankelijk van de grootte van de unit een wisselwerking tussen actieve representatieve plint of niet actieve plint;
- Inrichting buitenruimte dan op wel op eigen terrein faciliteert in laden en lossen;
- Maximale gevellengte per type pand om de leefbaarheid van de stad te ondersteunen.



Geen actieve plint met spiegelen materiaal

Representatieve uitstraling

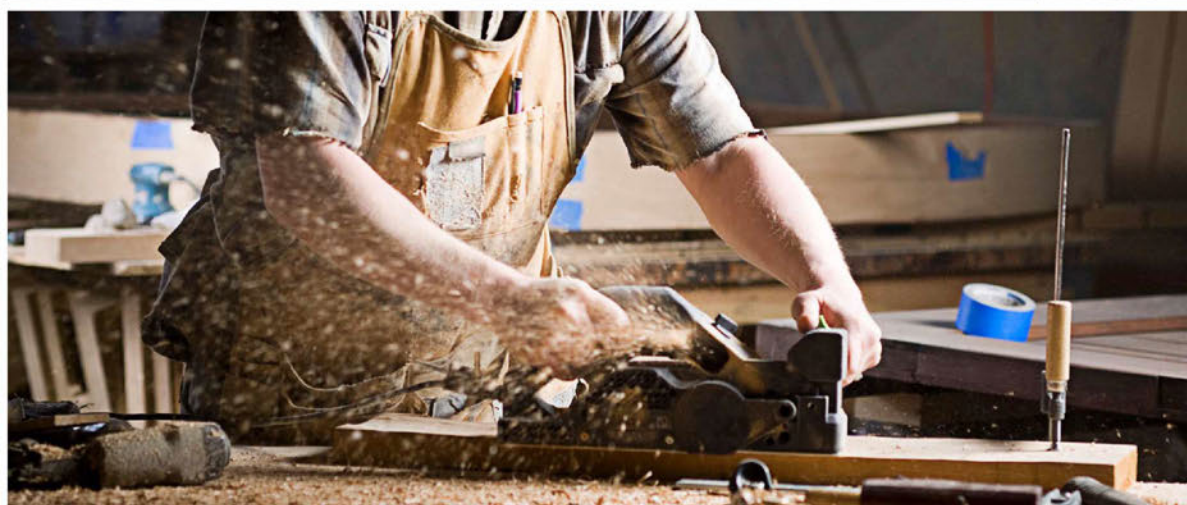
Een levendige stad hangt sterk samen met de inrichting van de buitenruimte en de stedelijke laag van de gebouwen. Kleinschalige bedrijvigheid, met name in de ambachtelijke sector, heeft helaas het stigma onaantrekkelijk te zijn binnen dit principe. Tot op zekere hoogte is dit ook waar, een volledige straat vol met loodsen met roldeuren hebben niet de meeste actieve en aantrekkelijke uitstraling. Het is van belang om in een dergelijke situatie een goede verhouding te vinden tussen een open en een gesloten invulling. Dit geldt overigens niet alleen voor de invulling van bedrijven, maar voor iedere situatie.

Kenmerken

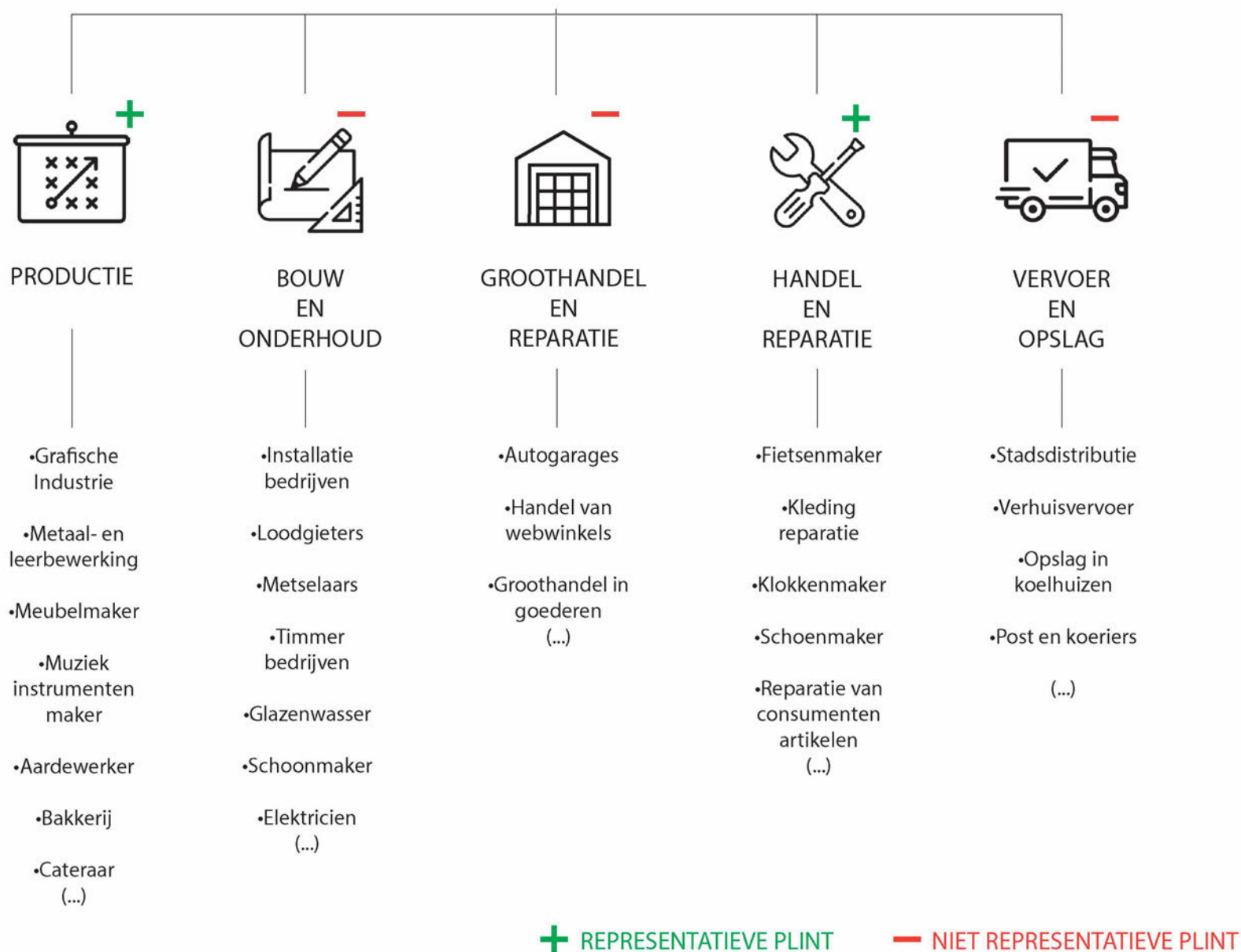
Voor een goede inpassing van de ambachtelijke bedrijfsruimtes zijn in dit document een aantal kenmerken meegegeven. Per inspiratie project worden deze kenmerken ook inzichtelijk gemaakt worden. Tot slot zijn de verschillende projecten een inspiratie met ieder zijn eigen voor- en nadelen, waarbij iedere omgeving om een andere invulling vraagt. Het realiseren van de ruimtes zal altijd maatwerk blijven.



Bouwblok met loodsen met roldeuren met inactieve en uitstraling



Sectoren kleinschalige bedrijfsruimtes



Typologie en ruimte behoeftes per sector

Typologieën bedrijfsruimten

In bestaande en te realiseren woonwijken is maar weinig nieuwbouw bestemd voor kleinschalige bedrijvigheid. Om meer bedrijfsruimte in en nabij deze wijken mogelijk te maken kan gedacht worden aan functiemenging (wonen en werken combineren). Hierbij moet er wel voor gezorgd worden dat deze functies met elkaar te combineren zijn zonder dat dit teveel hinder oplevert voor zowel bewoners als ondernemers.

Kleinschalige bedrijfsruimte (renovatie/ transformatie/ sloop- en nieuwbouw) kan worden gerealiseerd en aangeboden in verschillende typologieën met elk hun eigen specifieke kenmerken.

Om de mogelijkheden voor het inpassen van kleinschalige bedrijfsruimte te vergroten kan gedacht worden aan de volgende zes pandtypen.

1. Verzamelgebouw/ herbestemming

Dit is een fysiek cluster van kleinschalige werkruimten die in verhuur worden aangeboden door één verhuurder vaak met een flexibele huurtermijn en een beperkte opzegtermijn. In deze studie spreken we of over een bedrijvencentrum of bedrijfsverzamelcomplex met daarin kleinschalige bedrijfsruimten. Het verschil tussen deze twee typen is of er wel of geen diensten worden aangeboden en of er een servicebalie/huismeester aanwezig is. Een bedrijvencentrum biedt dit wel aan en een bedrijfsverzamelcomplex niet. De fysieke uitingsvorm van het gebouw verschilt niet veel. In een verzamelgebouw wordt bedrijfsruimte doorgaans niet gecombineerd met woningbouw. Wel mogelijk is een combinatie tussen kleinschalige bedrijfsruimte, opslag en kantoren.

Dit type is het meest geschikt voor sectoren Handel en Reparatie en Productie. In kleine mate is Vervoer en opslag passend. Dit type kan in nieuwbouw worden gerealiseerd. Vaak is echter

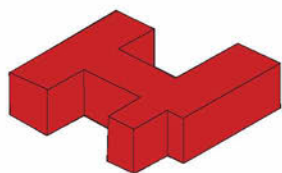
sprake van herbestemming van een oud, groot bedrijfspand of kantoorpand.

2. Bedrijven in de plint

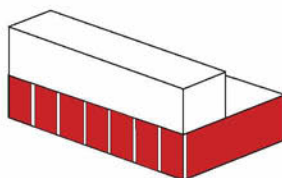
De plint van een gebouw kan gebruikt worden als bedrijfsruimte, in combinatie met met andere functies op bovengelegen verdiepingen. Elke unit heeft zijn eigen entree. In de plint kan het gaan om één unit in een bouwblok, maar ook om meerdere units. Deze units hoeven niet onderling gekoppeld te zijn, maar dit is wel mogelijk. In veel gevallen zijn er deuren voor het laden en lossen. Bij deze typologie moet extra aandacht worden besteed aan mogelijke negatieve bijwerkingen van het combineren van functies, zoals overlast, leefbaarheidsproblemen en beperkingen die dit oplevert voor de bedrijfsvoering van ondernemers.

Van de ambachtelijke bedrijven is deze typologie geschikt voor de sectoren Handel en Reparatie en Productie en Bouw en onderhoud. Essentieel is een minimaal aantal bedrijven en bij voorkeur diversiteit (in sectoren) in het aantal bedrijven per blok om zo een actieve plint te waarborgen.

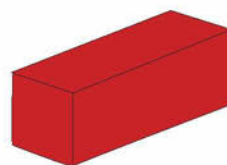
1. Verzamelgebouw



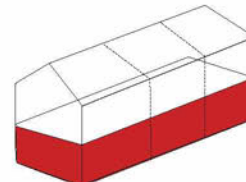
2. Plint



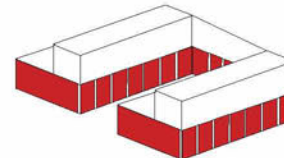
3. Solitair pand



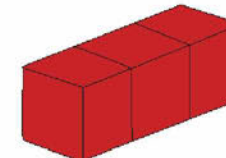
4. Woon-werkeenheid



5. Hof



6. Bedrijvenstrip



3. Solitair pand

Is vaak één op zichzelf staande of tegen een bouwblok aan gelegen unit en is ruimer van opzet. Het pand heeft zijn eigen entree. Er is een mogelijkheid tot meerlaagse units, maar dit is locatie specifiek afhankelijk. Vaak is laden en lossen en parkeren op eigen terrein mogelijk. Doorgaans biedt deze typologie meer mogelijkheden met betrekking tot milieucategorisering.

Dit type pand is voor alle sectoren binnen de ambachtelijke bedrijven geschikt. Het type is echter lastig te combineren met andere ambities in het stedelijke weefsel.

4. Woonwerkenheid

Betreft een bedrijfsunit in combinatie met wonen door de ondernemer zelf. In de plint is er altijd ruimte noodzakelijk voor de ontsluiting van bovengelegen verdiepingen. De ontsluiting kan zowel aan de voor- als achterzijde worden gerealiseerd. Dit is situatie afhankelijk.

Voor de ambachtelijke bedrijven is deze typologie geschikt voor de sector Handel en Reparatie. Essentieel is het aantal bedrijven per blok om zo een actieve plint te waarborgen.

5. Bedrijvenhof

Een bedrijvenhof heeft vaak één entree/uitgang voor meerdere bedrijven, welke ontsloten is naar de openbare weg. Een hof is veelal gevormd in een U-vorm. Centraal in het bedrijvenhof is er ruimte voor parkeren, manoeuvreren en laden en lossen. Vaak gebeurt het laden en lossen voor de bedrijfsunits. Deze kunnen geschakeld zijn of niet. De bedrijven zijn vaak naar binnen (het hof) gekeerd. Het is mogelijk om een combinatie te maken van een aantrekkelijke functie aan de straatkant en een minder representatieve plint in het hof. Dit kan tevens in combinatie met woningen en/of kantoren.

Voor de ambachtelijke bedrijven is deze typologie het meest geschikt voor de sectoren Bouw en onderhoud, Vervoer en opslag en Productie.

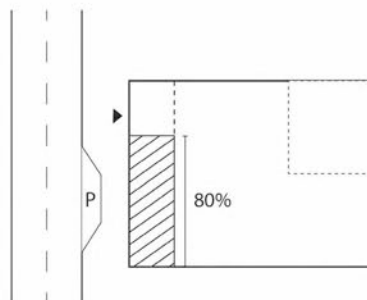
6. Bedrijvenstrip

Dit is vaak een aaneenschakeling van bedrijfsunits. Elke unit heeft zijn eigen entree. Het gebouw is vaak éénlaags en wordt niet gecombineerd met andere functies op pand niveau. Alle units hebben een eigen entree. De strip kan tweezijdig ontsloten zijn. Het kan dan gaan om units over de gehele diepte van het bouwblok, maar ook om units die rug aan rug liggen.

Dit type pand is voor alle sectoren binnen de ambachtelijke bedrijven geschikt. Het type is echter lastig te combineren met andere ambities in het stedelijke weefsel

KLEIN

<100m²



- Laad en losruimte aan de voorzijde
- Maximale gevellengte 15 meter
- 80% van de gevellengte representatieve vormgeving

SECTOREN



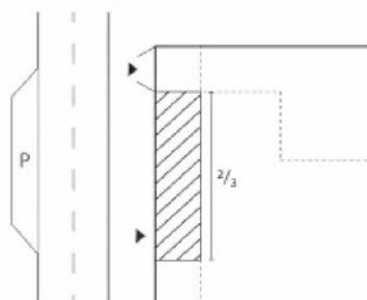
Handel en Reparatie



Bouw en onderhoud

MEDIUM

100m² - 300m²



- Laad en losruimte of strook
- Maximale gevellengte 30 meter
- $\frac{2}{3}$ van de gevellengte representatieve vormgeving

SECTOREN



Handel en Reparatie



Productie



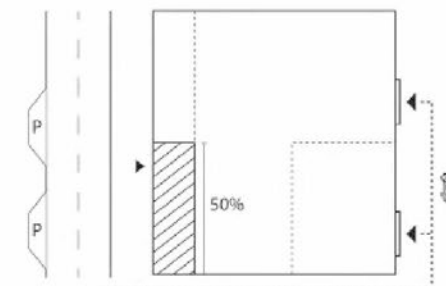
Groothandel



Vervoer en opslag

GROOT

300m² - 500m²



- Laad en losruimte aan de achterzijde
- Maximale gevellengte 40 meter
- 50% van de gevellengte representatieve vormgeving

SECTOREN



Productie



Groothandel



Vervoer en opslag

Ruimtelijke richtlijnen bedrijfsruimten

De verschillende bedrijven zijn in ruimtegebruik niet allemaal gelijk binnen de ambachtelijke sectoren. Voor het onderzoek is er een onderscheid gemaakt tussen 3 categorieën. Hierbij is de typering niet gericht op de omvang van het aantal werknemers, maar het aantal vierkante meters. Onder de 100m² wordt er gesproken over kleine units, 100-300m² voor middelgrote bedrijven en tot slot wordt er gesproken over grote bedrijven bij 300-500m².

Iedere type grootte is gekoppeld aan een aantal kenmerken;

- Aantal entrees
- Parkeeroplossing
- Laad en lossituatie
- Actieve plint voor een representatieve uitstraling
- Verdiepingshoogte

De weergave van de groottes zijn schematisch en kunnen voor een het bouwblok verschillende samenstellingen hebben. In het geval van een stedelijke wand van totaal 60 meter zou dit bijvoorbeeld het volgende kunnen betekenen:

- 6 units van 10 meter breed. Bij de wens voor een representatieve plint dient 48 meter een actieve plint te hebben.
- 1 grote unit van 40 meter en 2 keer 10 meter, hierbij is in totaal 36 meter van de plint actief.

De weergave is een richtlijn en zal voor iedere locatie maatwerk betekenen, afhankelijk van de verkeerssituatie, de opbouw van het bouwblok, maar ook randvoorwaarden vanuit bijvoorbeeld het beschermd stadsgezicht. Er kan vanuit de aanvullende randvoorwaarden worden gekozen om een deel een representatieve plint te geven.

De weergegeven maatvoering is dan een hulpmiddel om tot de juiste verhoudingen te komen. Het kenmerk van verdiepingshoogte is essentieel voor het gebruik en uitwisseling van de ruimtes. Met een minimale hoogte van 4 meter kan vrijwel ieder ambachtelijke sector zich vestigen, maar het biedt ook flexibiliteit voor andere functies. Zo kan er een entresol ontworpen worden of prachtige kwaliteit toegevoegd worden voor

Ruimtelijke richtlijnen

Voor een goede bedrijfsruimte, maar om voor iedere functie geschikt te zijn er een aantal aanvullende randvoorwaarden omtrent ruimtegebruik:

- Minimale verdiepingshoogte 4 meter
- Afhankelijk van de grootte van de unit een wisselwerking tussen actieve dan wel representatieve plint.
- Inrichting buitenruimte dan op wel op eigen terrein faciliteert in laden en lossen
- Maximale gevellengte per type pand om de leefbaarheid van de stad te ondersteunen



Voorbeeld van gestapelde bedrijfsruimten

Kenmerken kleinschalige bedrijvigheid

Het inspiratie boek biedt voorbeelden waar- aan gedacht kan worden voor kleinschalige bedrijvigheid. Aan de hand van de besproken typologieën worden verschillende voorbeelden gegeven. Elk voorbeeld wordt weergegeven met een aantal foto's, algemene informatie en een aantal essentiële kenmerken voor kleinschalige bedrijvigheid. Onder de algemene informatie wordt beschreven welke sector zich huisvest in het pand, zoals beschreven in paragraaf 2.1 Definitie, sectoren en activiteiten. Het type gebouw, de grootte van het pand dan wel van de segmenten en projectinformatie zoals de ontwerpers, jaar en status.

Kenmerken

Gekoppeld aan het ruimtegebruik van de verschillende sectoren zijn een aantal kenmerken gedefinieerd die van belang zijn voor het realiseren van kleinschalige bedrijvigheid. Deze kenmerken zijn als volgt;

- Laad- en losmogelijkheden
- Representatieve (levendige) plint
- Parkeermogelijkheden
- Flexibiliteit in de units
- Flexibiliteit in de vormgeving

Laad- en losmogelijkheden

Binnen de sectoren zijn er veel kleinschalige bedrijven die afhankelijk zijn van een goede bereikbaarheid en mogelijkheden tot laden en lossen. Vooral voor de producerende categorieën is het essentieel om dichtbij en het liefst aan het

pand te kunnen laden en lossen. Flexibel ingerichte openbare ruimte biedt daarmee het meest ideale klimaat voor het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid. Bij de referenties wordt aangegeven of er een vorm van laden en lossen bij de panden is mogelijk gemaakt of mee- ontworpen of niet.

Representatieve plint

Voor het ontwikkelen van kleinschalige bedrijvigheid is er vaak sprake van een spanning tussen ruimtelijke kwaliteit en praktische gebruiksmogelijkheden. Op specifieke plekken wordt er sterk ingezet op ruimtelijke kwaliteit, deze is dan gekoppeld aan de karakteristieken van de omgeving. Wanneer deze wens er is kan er gesproken worden van een representatieve plint. Waarbij de functie op de begaande grond op een positieve wijze bijdraagt aan de levendigheid in de straat of een zekere uitstraling heeft die het imago van het gebied versterkt. Bij de referenties wordt aangegeven of er in het bijzonder aandacht is voor het creëren van deze representatieve plint.

Parkeermogelijkheden

Bereikbaarheid is voor het functioneren van kleinschalige bedrijvigheid sterk van belang. Hierbij is parkeren een groot onderdeel. Ten eerste moet de locatie goed bereikbaar zijn voor de medewerker zelf, hierbij kan het gaan openbaar vervoer of parkeermogelijkheden voor de fiets of auto. Met name de parkeermogelijkheden hebben grote invloed op het ruimte gebruik dan ruimtelijke inpassing van de bedrijven. Dit principe geldt niet allen voor de

medewerkers maar ook voor de bezoekers van de bedrijven. Bij het overzicht van de referenties wordt weergegeven of er rekening is gehouden met de bereikbaarheid dan wel parkeermogelijkheden in de omgeving.

Flexibiliteit in de units

Voor het gebruik van de panden voor kleinschalige bedrijvigheid speelt flexibiliteit ook een rol. Bij veel van de types zien we dat het niet gaat om één enkel bedrijf, maar meerdere bedrijven die geclusterd zijn. De meest efficiënte vorm van zo'n cluster is wanneer er sprake is van flexibiliteit in de ruimtes die worden aangeboden. Hierbij kan het gaan om een vaste unit die binnen de grenzen flexibel is en naar wens van de gebruiker is in te delen. Of om een gebouw dat flexibel is in te delen waarbij verschillende gebruikers verschillende oppervlaktes afnemen. Dit soort grote panden bieden mogelijkheden tot maatwerk. In de referenties wordt aangegeven of er sprake is van een dergelijke flexibiliteit.

Flexibiliteit in de vormgeving

Vormgeving is voor het functioneren van een bedrijf in vele gevallen ook van belang. In hoeverre biedt de vorming van het pand flexibiliteit om aan te sluiten bij de wensen van de gebruiker. Deze wens hangt sterk samen met de herkenbaarheid van het bedrijf. In de referenties wordt aangegeven of er sprake is van een dergelijke flexibiliteit.

TOP 5 PROJECTEN: BEST PRACTICES



HAZEMEIJER - HENGELO



Op het voormalige fabrieksterrein Hazemeijer in Hengelo bevinden zich op drie hectare grond in totaal acht monumentale fabrieksgebouwen en een groot parkeerterrein.

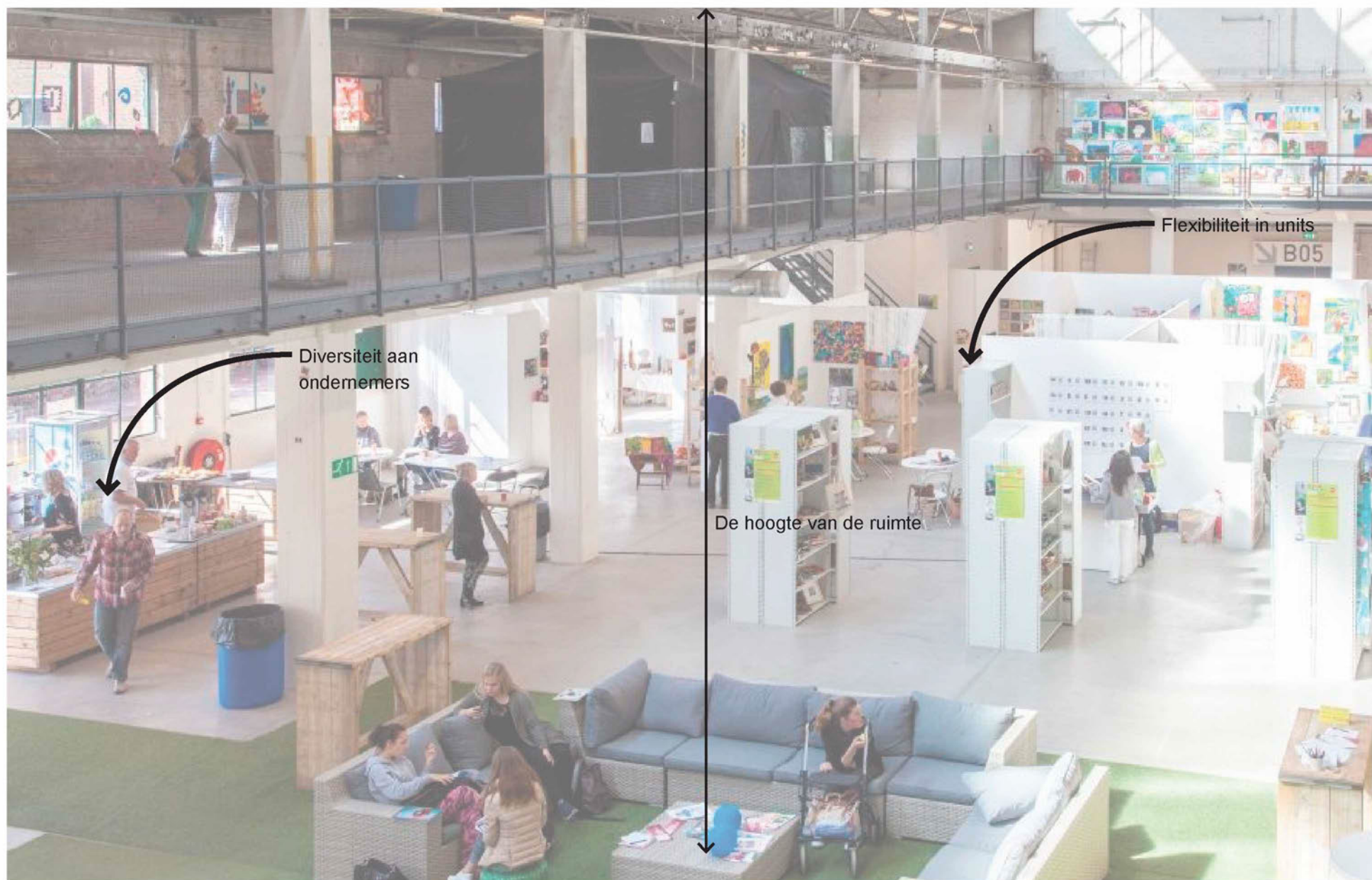
Met de herbestemming die BOEi in 2002 in gang heeft gezet worden de oude fabriekshallen en bijbehorende gebouwen getransformeerd tot inspirerende werkplekken en kantoren. Hierbij is er ruimte voor bedrijven van 1 tot 100 werknemers. Er zijn ateliers te huur met een oppervlakte tussen 30 en 1.100m².

Op de fraaie historische locatie is een plek gecreëerd voor ondernemerschap op het gebied van creativiteit en technologie. Het industrieel erfgoed blijkt voor de inmiddels ruim 40 ondernemers een inspirerende omgeving. De diverse faciliteiten zoals de horeca en ruimte voor events, goede parkeergelegenheid en nabijheid van het NS-station maken van Hazemeijer Hengelo een bruisende ontmoetingsplek.

Kenmerken

- ☒ Meer dan één toegang, die gelegen zijn aan verschillende gevels
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Gratis parkeerplaatsen aanwezig en het gebouw is op loopafstand gelegen van het NS-station als de binnenstad van Hengelo
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving







DAKPARK - ROTTERDAM

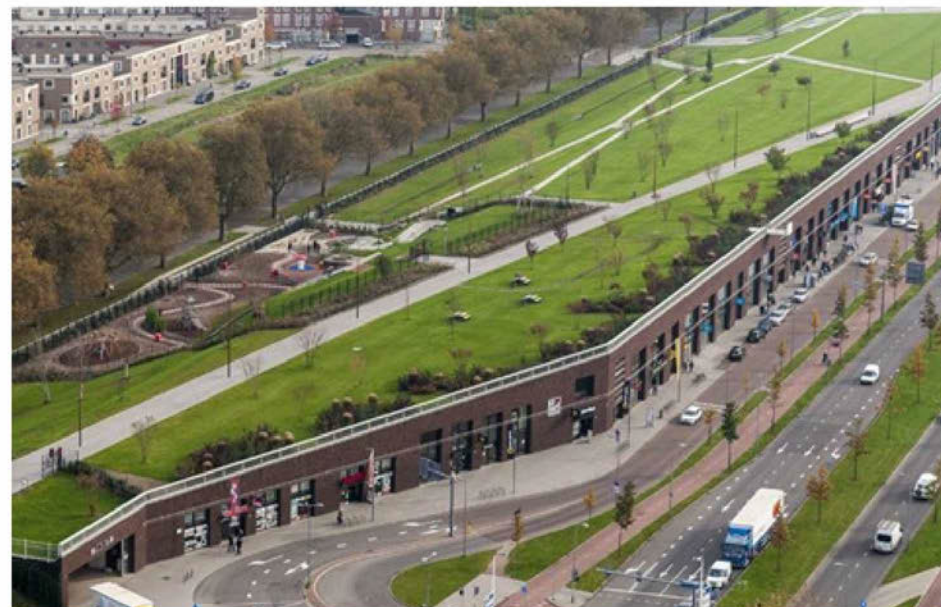


Toen in 1998 een deel van een spooreplacement in Rotterdam-West vrijkwam, barstte de strijd om de ruimte direct los. De grondeigenaar, het Havenbedrijf, wilde er winkels en ander vastgoed bouwen.

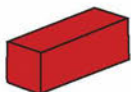
De oplossing is gevonden in de combinatie. In samenspraak met de bewoners, ontwikkelaars en de gemeente ontwikkelde het Buro Sant en Co een concept voor een park op het dak van de winkels. De belangrijkste voorwaarde was dat de resterende rangeersporen ook zouden verdwijnen. Het kostte tijd, maar uiteindelijk lukte dat. In 2014 is het Dakpark opgeleverd met een oppervlakte van 25.000m². De al aanwezige Schielandse Hoge Zeedijk helpt om het hoogteverschil tussen de woonstraten van Bospolder en de winkeldaken te overbruggen. De ruimte tussen dijk en dak biedt plaats aan een overdekte expeditiestraat en een parkeergarage, en is verder opgevuld met aarde.

Kenmerken

- ☒ Parkeergarage aanwezig: 750 parkeerplaatsen
- ☒ Laden en lossen gebeurt via een expeditiestraat, achter de winkels
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving







MODERNE PAKHUIZEN - ZAANDAM

Zaanstad stimuleert het gebruik van de fiets. Op strategische plekken zijn om de openbare ruimte zoveel mogelijk vrij te houden fietsparkeervoorzieningen getroffen, waaronder het fietsenpakhuis in de Vinkenstraat. Dit gebouw biedt naast 700 fietsparkeerplaatsen, ook een werkplaats, openbare toiletten, fietsenverhuur en kluisjes. Het gebouw functioneert als verlengstuk van de straat. De dubbelhoge hal met daklichten vormt een indrukwekkend stedelijk interieur. De verwijzing naar het archtype van de Zaanse houten pakhuizen is naast de hoofdvorm voelbaar door de keuze voor een houten hoofd-draagconstructie. De sterke ritmiek en warmte van de spanten combineren uitstekend met de industriële fietsenrekken, de baksteen en het glas.



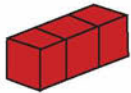
Kenmerken

- ☒ Zowel een toegang aan de voor- als aan de achtergevel
- ☒ Representatieve plint
- ☐ Parking
- ☐ Flexibiliteit in units
- ☐ Flexibiliteit in vormgeving



Het Fietsenpakhuis, ontworpen door Nunc Architecten, heeft een representatieve plint. De voorgevel is zeer transparant waardoor er een goede verbinding is tussen buiten en binnen.

Gelaagde architectuur



HARBOUR VILLAGE - RIJSWIJK



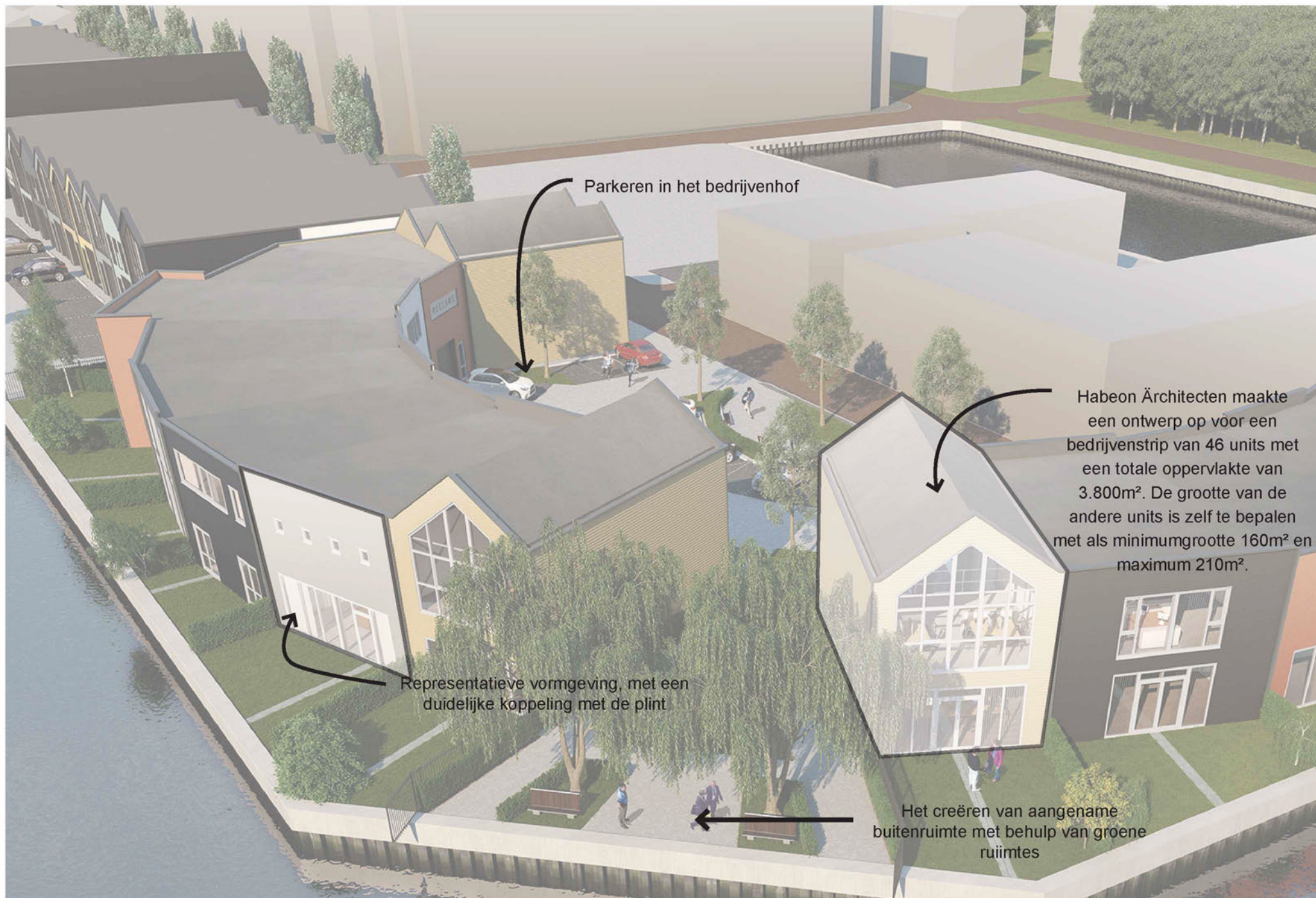
Harbour Village is een aantrekkelijke en waterrijke nieuwe bedrijvenlocatie, speciaal gericht op kleinschalige bedrijfsruimten, dienstverlening en horeca, dat in fasen wordt ontwikkeld. Harbour Village is een ontwikkeling van Heembouw Ontwikkeling, samen met het Industrieschap de Plaspoelpolder (IPP) en de gemeente Rijswijk. Gelegen aan de Nijverheidsstraat in Rijswijk, op de Landtong, is Harbour Village door de ligging aan het water en de uitstekende bereikbaarheid van de locatie een aantrekkelijke plek om te werken, te ontspannen en om te investeren. Habeon Architecten maakte het ontwerp voor Harbour Village.



Kenmerken

- ☒ Een eigen voor- en achtergevel, waardoor laden en lossen veilig kan verlopen
- ☐ Representatieve plint
- ☒ Parkeren op eigen terrein en mogelijkheid tot uitbreiding parkeerplaatsen
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving





Parkeren in het bedrijvenhof

Representatieve vormgeving, met een duidelijke koppeling met de plint

Habeon Architecten maakte een ontwerp op voor een bedrijvenstrip van 46 units met een totale oppervlakte van 3.800m². De grootte van de andere units is zelf te bepalen met als minimumgrootte 160m² en maximum 210m².

Het creëren van aangename buitenruimte met behulp van groene ruimtes



ZUIDHAVEN - DEN HAAG



In het deelproject ZuidHaven, een project van MRP Development, is aan de kade een bedrijfsruimte beschikbaar van circa 500 m² met een hoogte van ongeveer 7 meter. De ruimte is tevens aan de Houtrustweg gelegen, tegenover de door de gemeente geplande tramhalte. De unit kan worden opgesplitst. Eveneens is het mogelijk een entresol/tussenverdieping in het pand te plaatsen.

Naast deze grote unit worden drie kleinere units gerealiseerd: een van circa 70 m² en twee van circa 135 m². De laatste twee zijn te splitsen. De hoogte van deze units is ongeveer 4 meter.

Het project heeft een totale oppervlakte van 3.800m² en is nog in ontwikkeling. boven de representatieve plint is een private functie in de vorm van woningbouw.

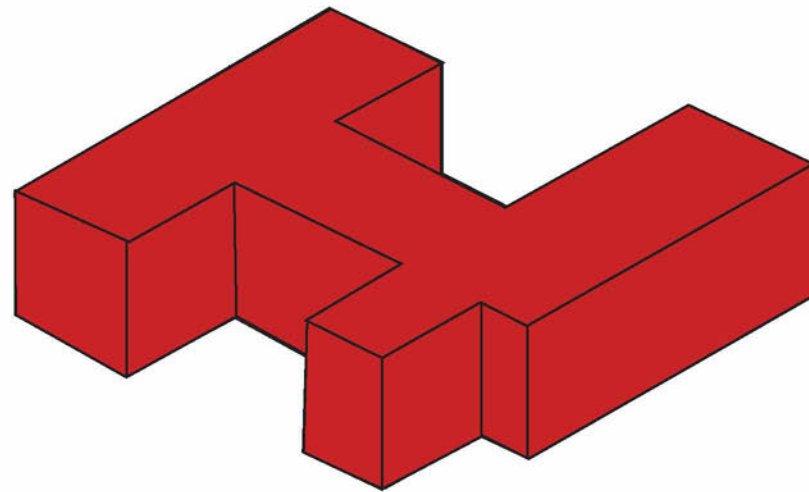
Kenmerken

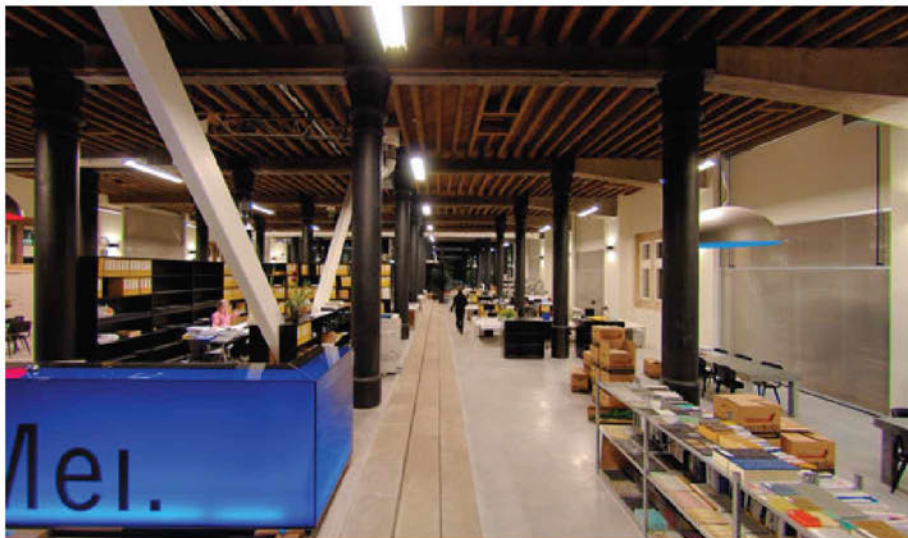
- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden.
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeerplaatsen voor bedrijfsruimten worden gerealiseerd in de parkeergarage ZuidZicht
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving





HERBESTEMMING





Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: herbestemming

Grootte: onbekend

Projectinfo:

- Ontwerpers: mei architects and planners
- Jaar: 2007
- Gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Vele laad- en losmogelijkheden door de vorige functie als pakhuis
- ☒ Representatieve plint
- ☐ Parkeren
- ☐ Flexibiliteit in units
- ☐ Flexibiliteit in vormgeving

CABFAB - DEN HAAG



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: herbestemming

Grootte: in totaal 12.000m², waarvan de units in grootte variëren van 24 tot 500m²

Projectinfo:

- Ontwerpers: GROUP A
- Jaar: 2008
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Het gebouw heeft meerdere toegangen, waardoor laden en lossen op een veilige manier kan verlopen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Er zijn parkeerplekken aanwezig op het terrein
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

BINK 36 - DEN HAAG



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: herbestemming

Grootte: 38.000m² in totaal

Bouwlagen bedrijvigheid >2

Projectinfo:

- Ontwerpers: CHNL architecten & Adviseurs
- Jaar: 2008
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Het gebouw heeft meerdere toegangen. Voor het openen van de belangrijkste deuren is er een BINK-pas nodig.
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Huurders kunnen vanaf 30m² kantoorruimte gratis gebruik maken van één parkeerplek op het terrein. Bezoekers kunnen 3uur gratis parkeren op het terrein.
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



HONINGCOMPLEX (WAALFRONT) - NIJMEGEN-WEST



Algemeen

Sector: divers; mix van wonen en bedrijvigheid. Ambachtsbedrijven hebben zich spontaan gevestigd in de oude industriegebouwen, waardoor de 5.1,2,e een grote aantrekkingskracht uitoefent op andere ondernemers

Type gebouw: herbestemming

Grootte: >140 bedrijven met een totaal oppervlakte van 33.000m²

Bouwlagen bedrijvigheid >2

Projectinfo:

- Ontwerpers: 5.1,2,e i.s.m BOEi
- Jaar: 2013
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte aanwezig
- ☒ Representatieve plint
- ☒ De ingang van de parkeerplaats ligt aan de Laan van Oost-Indië
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



ZEEPFABRIEK ROHM EN HAAS - AMERSFOORT



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: herbestemming

Grootte: kantoor- en werkruimtes met oppervlaktes van 30 tot 140m². In totaal 4.000m² groot

Projectinfo:

- Ontwerpers: BOEi
- Jaar: 2002
- Status: gerealiseerd

Kenmerken



Het gebouw heeft aan de voorgevel twee toegangen waardoor laden en lossen gescheiden kan plaatsvinden



Representatieve plint



Parkeerplaatsen

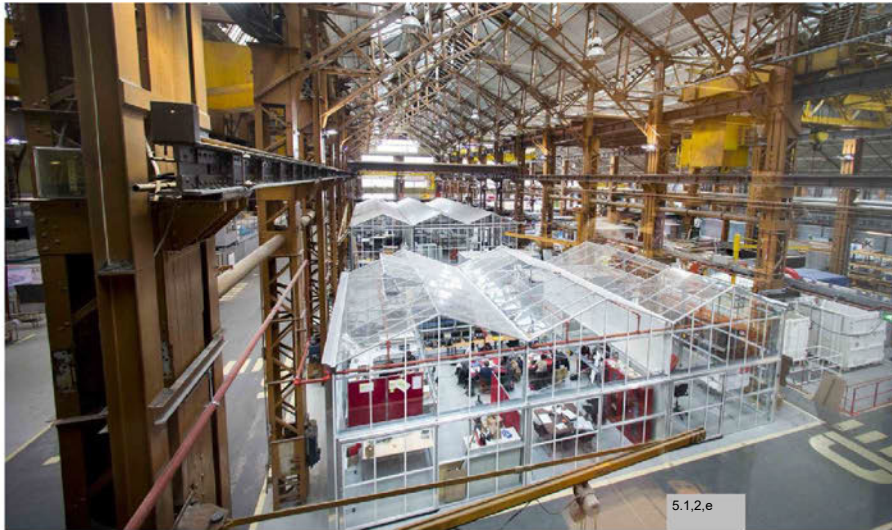


Flexibiliteit in units



Flexibiliteit in vormgeving

RDM CAMPUS - ROTTERDAM



Algemeen

Sector: divers. Zowel start-ups, MKB-bedrijven als wereldspelers in de maritieme en offshore sector zijn te vinden op RDM Rotterdam.

Type gebouw: herbestemming

Grootte: 10.000m² en 20m hoog. De eenheden zijn te huur vanaf 50m²

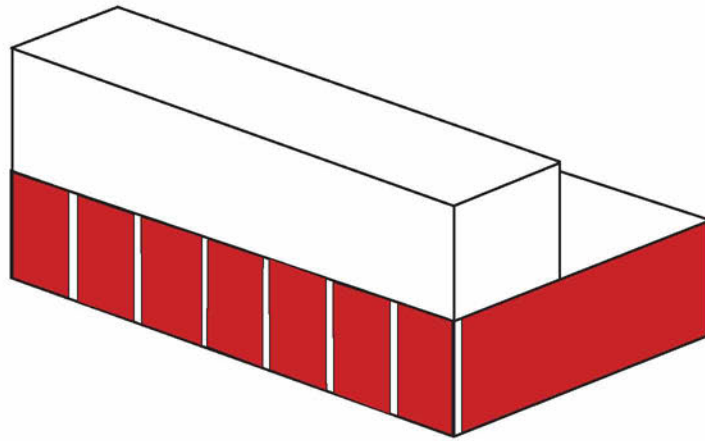
Projectinfo:

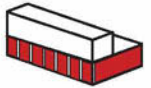
- in samenwerkingsovereenkomst tussen Havenbedrijf en de Gemeente
- Jaar: 2006
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte aanwezig
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Er zijn 3 parkeerterreinen, waar parkeren gratis is.
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

PLINT





ELANDSTRAAT - DEN HAAG



Algemeen

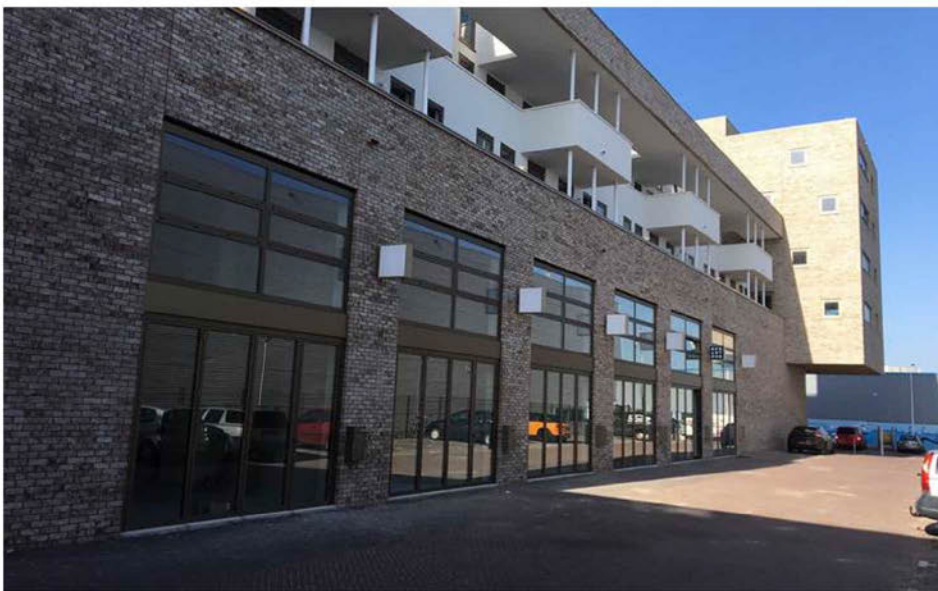
Sector: divers
Type gebouw: plint
Grootte: divers
Projectinfo: n.v.t.

Kenmerken

- ☒ Doorgaans hebben de bedrijven één toegang; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden.
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Meederheid van de bedrijven hebben geen eigen parkeerterrein
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



WERF 070 - HELLINGWEG DEN HAAG



Algemeen

Sector: onbekend

Type gebouw: plint, werken aan huis

Grootte: 14 x 90m² en mogelijkheid tot verbinding met bovengelegen wooneenheden

Projectinfo:

- Ontwerpers: Davl architecten
- Jaar: 2016
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden. Uitzondering bij Unit C, die een extra ingang heeft
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Geen mogelijkheid tot parkeren
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



LAAKHAVEN WEST - DEN HAAG



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: plint

Grootte: 16 bedrijfseenheden, 7 winkels en 1 kantoor. In totaal 1912m².

Projectinfo:

- Ontwerpers: Kampman Architecten i.s.m. 5.1,2,e
- Jaar: 2016
- Status: opgeleverd

Kenmerken

- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden.
- ☒ Representatieve plint
- ☒ 11 parkeerplaatsen voorzien voor de bedrijfseenheden
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



OUDE GRACHT - UTRECHT



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: plint

Grootte: divers

Projectinfo: n.v.t.

Kenmerken



Doorgaans hebben de bedrijven één toegang; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden.



Representatieve plint



Meerderheid van de bedrijven hebben geen eigen parkeerterrein



Flexibiliteit in units



Flexibiliteit in vormgeving



PAKHUIS AUSTRALIE BOSTON - AMSTERDAM



Algemeen

Sector: onbekend

Type gebouw: plint

Grootte: In het complex zijn 2 bedrijfsruimtes op de begane grond

Projectinfo:

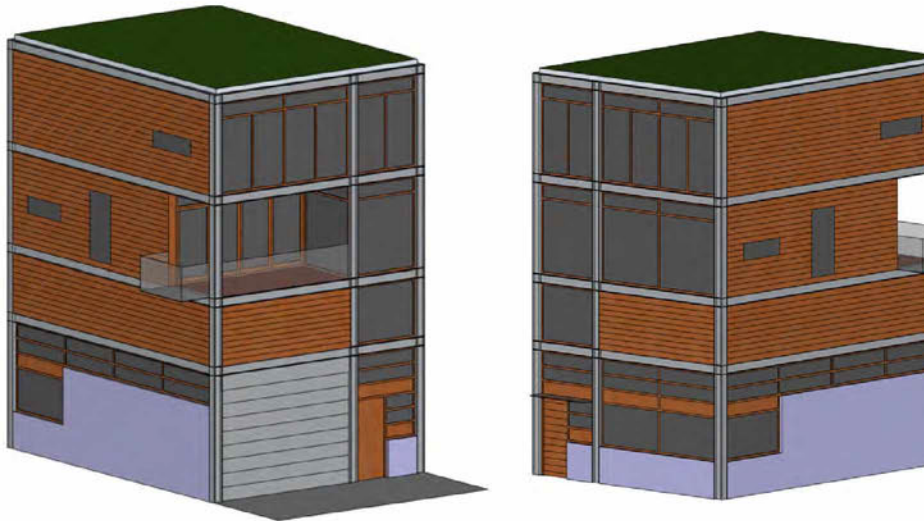
- Ontwerpers: DKV Architecten i.s.m. 5.1.2.e
- Jaar: 2006
- Status: Gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeergarage aanwezig
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



PETROLEUMHAVEN KAVELS - DEN HAAG



Algemeen

Sector: vervoer en opslag, bouw en onderhoud en productie

Type gebouw: plint

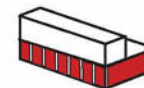
Grootte: in totaal 7.260m² + 150m² retail

Projectinfo:

- Ontwerpers: Gemeente Den Haag (KO)
- Jaar: 2017
- Status: in ontwikkeling

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren kan op eigen terrein of in een naastgelegen garage
- ☒ Flexibiliteit in units - kleinschalig opdrachtgeverschap
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: vervoer en opslag, bouw en onderhoud en productie

Type gebouw: plint

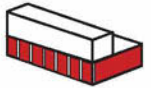
Grootte: onbekend

Projectinfo:

- Ontwerpers: FAME - Zwolle
- Jaar: onbekend
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeerplaatsen zijn aanwezig op het terrein
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



EHRENFELD - KEULEN



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: plint

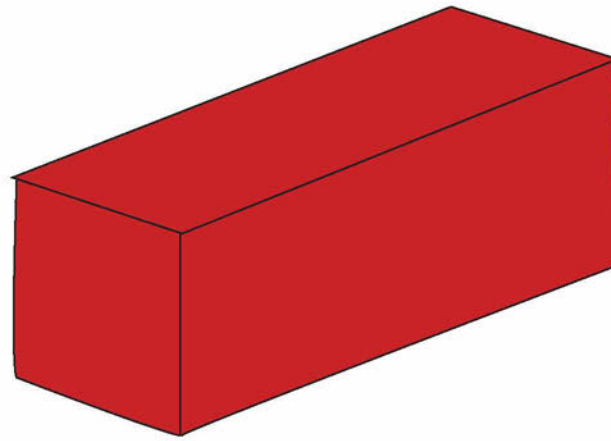
Grootte: Ehrenfeld is een wijk in Keulen bekend vanwege de vele pop ups

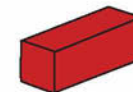
Projectinfo: n.v.t.

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeerplaatsen
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

SOLID





Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: solid, werken aan huis

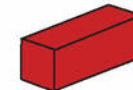
Grootte: 190m² wonen, 90m² kantoor en 300m² werkplaats

Projectinfo:

- Ontwerpers: WTTK architecten
- Jaar: 2010
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren in de openbare ruimtes is in Park Forum Zuid niet toegestaan
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: solid

Grootte: productieateliers: 17units van 120 tot 550m². Incubator van zo'n 2.800m², waar ondernemingen administratieve diensten, begeleiding en coaching voor de ontwikkeling van hun innovatief project aangeboden krijgen. Deze units hebben een grootte tussen 10-50m².

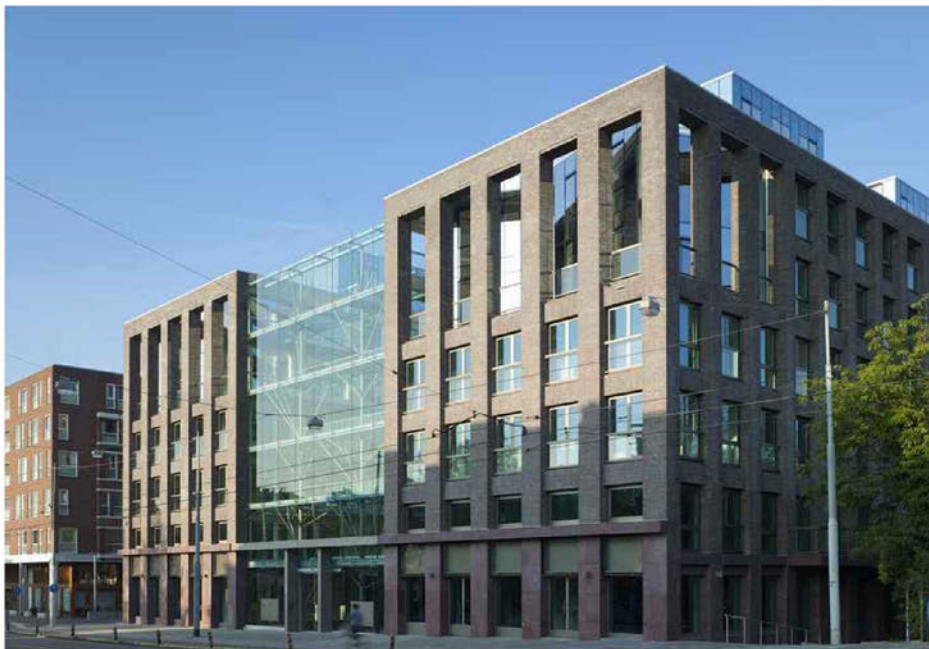
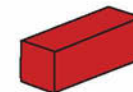
Projectinfo:

- Ontwerpers: Architects Associés
- Jaar: 2010
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parking
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

SOLID - AMSTERDAM



Algemeen

Sector: divers.

Type gebouw: solid

Grootte: 8.000m² in totaal

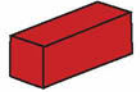
Bouwlagen bedrijvigheid > 2

Projectinfo:

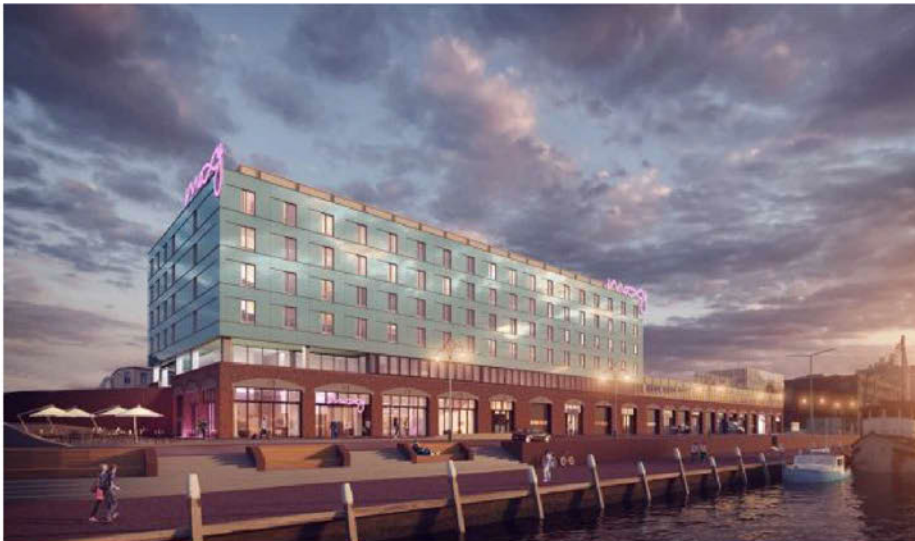
- Ontwerpers: Tony Fretton Architects
- Jaar: 2011
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Het gebouw heeft meerdere toegangen, verdeeld over de verschillende gevels
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW DR. LELYKADE - DEN HAAG



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: solid

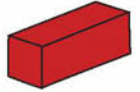
Grootte: onbekend

Projectinfo:

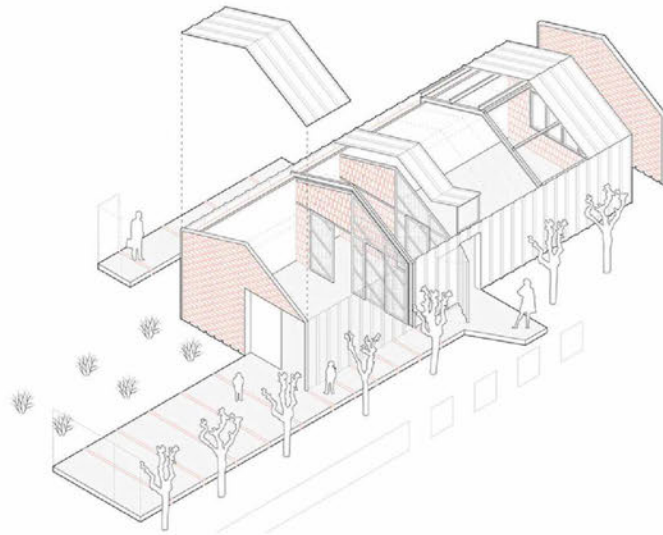
- Ontwerpers: Vastint Hospitality
- Jaar: 2016
- Status: ontwerpfase

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parking
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



VOEDSEL DISTRIBUTIECENTRUM - TARRAGONA, SPANJE



Algemeen

Sector: vervoer en opslag

Type gebouw: solid

Grootte: 82m²: opslagruimte, uitgifte plaats en distributieruimte

Bouwtijd: 3 maanden

Lage ontwikkelings- en bouwkosten

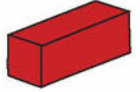
Projectinfo:

- Ontwerpers: NUA Architectures
- Jaar: 2014
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laden en lossen is gescheiden van de toegang voor bezoekers
- ☐ Representatieve plint
- ☒ Parkeren op eigen terrein
- ☐ Flexibiliteit in units
- ☐ Flexibiliteit in vormgeving





UFA VISSERIJBEDRIJVEN - DEN HAAG



Algemeen

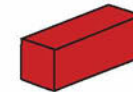
Sector: productie, groothandel en reparatie, vervoer en opslag
Type gebouw: solid
Grootte: 10.000m² bedrijfsruimte voor visserijsector + overige functies
Projectinfo:

- Ontwerpers: KCAP
- Jaar: 2013
- Status: in ontwikkeling

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte
- ☒ Representatieve plint aanwezig aan de kant van het water
- ☒ Parkeren: een parkeergarage wordt voorzien met ca. 1.000 parkeerplaatsen
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

BINCK TWINS - DEN HAAG



Algemeen

Sector: dienstverlening

Type gebouw: solid

Grootte: in totaal 1.200m²

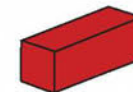
Bouwlagen bedrijvigheid >2

Projectinfo:

- Ontwerpers: onbekend
- Jaar: onbekend
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parking: 67 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen kennen een dubbelgebruik met de woningen Junoblok en de kantoorruimte
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: divers. Van aannemers, schoonmaakbedrijven, loodgieters, stukadoors en tegelzetters etc

Type gebouw: solid

Grootte: 22 units van 34m² tot 146m²

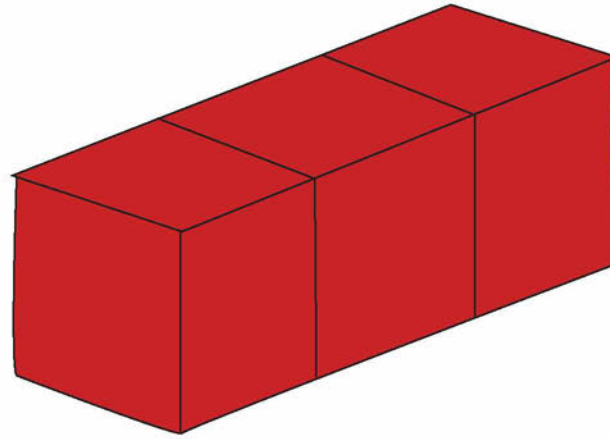
Projectinfo:

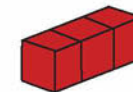
- Ontwerpers: Peters & Lammerink Architecten
- Jaar: 2016
- Status: gerealiseerd in 2 fasen

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parking
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

BEDRIJVENSTRIP





Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: bedrijvenstrip

Grootte: 72 units en totaal van 9.000m². De units hebben een verscheiden grootte; van 94 tot 150m²

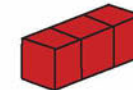
Projectinfo:

- Ontwerpers: Habeon Architecten
- Jaar: 2017
- Status: in ontwikkeling/ aanleg

Kenmerken

- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal ook laden en lossen plaatsvinden
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parking: voor de toegang van elke bedrijfsunit
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

INCUBATOR - WAREGEM



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: bedrijvenstrip

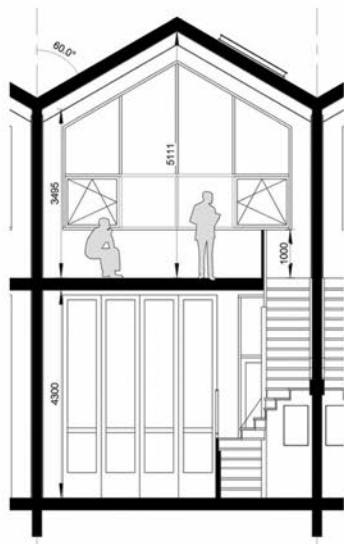
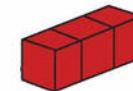
Grootte: 4 x ateliers van 300m² voor startende bedrijven + een gemeenschappelijke vergaderzaal. In totaal 104.520m².

Projectinfo:

- Ontwerpers: Office Kersten Geers David Van Severen
- Jaar: 2017
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Laad- en losruimte
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: bedrijvenstrip, werken aan huis ook mogelijk

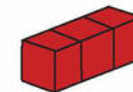
Grootte: 18 bedrijfseenheden, waarvan de afmetingen liggen tussen ca. 85m² en 105m²

Projectinfo:

- Ontwerpers: Studio Schaeffer
- Jaar: 2017
- Status: gerealiseerd

Kenmerken

- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren op eigen terrein
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: divers (flexconcept bedrijfsruimte voor technische ZZP-vakmensen)

Company Cubes biedt naast bedrijfsruimte ook professionele ondersteuning en netwerkmogelijkheden. Dus bedrijfsruimte, support en community onder één dak.

Type gebouw: bedrijvenstrip

Grootte: 64 units van 30 en 50m²

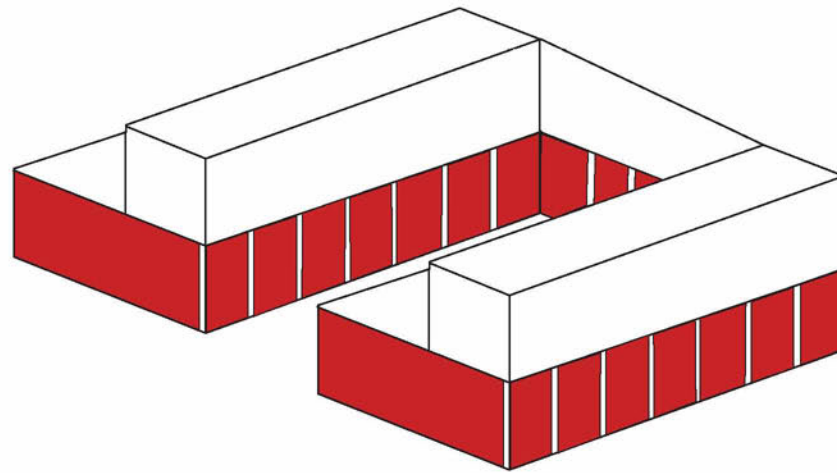
Projectinfo:

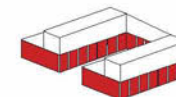
- Ontwerpers: 5.1.2,e en 5.1.2,e
- Jaar: 2017
- Status: in ontwikkeling

Kenmerken

- ☒ Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden
- ☒ Representatieve plint
- ☒ Parkeren op eigen terrein
- ☒ Flexibiliteit in units
- ☒ Flexibiliteit in vormgeving

BEDRIJVENHOF





Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: bedrijvenhof

Grootte: vrije hoogte van min 7,5m; vanaf 80m²

Projectinfo:

- Aannemingsbedrijf Waaijer
- Jaar: onbekend
- Status: gerealiseerd

Kenmerken



Laad- en losruimte



Representatieve plint



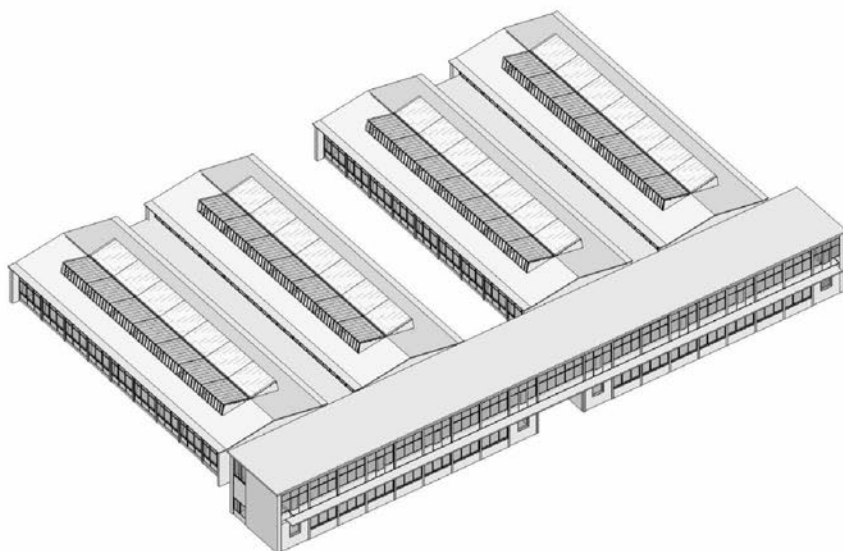
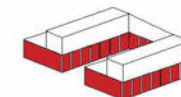
Parkeren op eigen terrein



Flexibiliteit in units



Flexibiliteit in vormgeving



Algemeen

Sector: divers

Type gebouw: bedrijvenhof

Grootte: 7.200m² in totaal

Projectinfo:

- Ontwerpers: mei architects and planners
- Jaar: 2017
- Status: ontwerpfase

Kenmerken



Er is één toegang tot de bedrijfsruimte; hier zal laden en lossen ook plaatsvinden



Representatieve plint



Parkeren op eigen terrein



Flexibiliteit in units



Flexibiliteit in vormgeving

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

5.1,2,e - Afdeling Stedenbouw & Planologie

5.1,2,e - Afdeling Stedenbouw & Planologie

5.1,2,e - Afdeling Stedenbouw & Planologie

Augustus 2018



Den Haag

Aan
BPD Ontwikkeling B.V.

Datum
28 juli 2021

Onderwerp
Invulling bedrijfsruimte Connexxionlocatie en terugkoppeling Programmeertafel DSO

MEMO

Afzender
5.1,2,e
Dienst
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling
Portefeuille Projecten
Doorkiesnummer
5.1,2,e
E-mailadres
5.1,2,e @denhaag.nl

1. Inleiding

Op maandag 5 juli jl. heeft overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van BPD Ontwikkeling B.V. en de gemeente Den Haag inzake de Connexxion locatie in Den Haag. Op 23 april jl. is de Connexxion locatie opnieuw behandeld in de Programmeertafel DSO. In deze memo wordt een korte samenvatting gegeven van het advies van de Programmeertafel DSO alsmede een toelichting van de afdeling Economie op de mogelijke invulling van de kleinschalige bedrijfsruimte voor de Connexxion locatie.

2. Terugkoppeling Programmeertafel DSO

De opdracht voor de Connexxion locatie is om een optimale combinatie van bedrijfsruimte en woonruimte te realiseren. De Programmeertafel beschouwt de opdracht van het combineren van bedrijfsruimte en woonruimte als goed mogelijk op de Connexxion locatie. Er is bereidheid tot het verruimen van het type bedrijfsruimte in een gemengd economisch programma van goedkope, middeldure, dure bedrijfsruimte, en het vernieuwen van het economisch programma in een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw.

Totaal programma	Circa 12.300 m ²
Bedrijfsruimte	Minimaal 2.000 – maximaal 3.000 m ² bedrijfsruimte, met nadere definiëring van het type bedrijvigheid en met economisch programma – een zelfstandig bedrijfsverzamelgebouw - als uitgangspunt van de studie.
Woonruimte	In de resterende ruimte woonruimte conform de Woonagenda, met nadere definiëring van het type woningen, inclusief kwalitatieve aspecten van nieuw woonprogramma. Bij voorkeur geen hoogbouwtorens.

3. Toelichting afdeling Economie

Een goede referentie voor kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag is het inspiratieboek van het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte, zie bijlage 1. Met name Harbour Village en de Comphaan zijn goede voorbeelden. Daarnaast wordt er na de zomer een nieuw onderzoek uitgevoerd naar een planologische en inhoudelijke vertaalslag van het type vastgoed 'kleinschalige bedrijfshuisvesting' voor de visie Den Haag Zuidwest. Dit kan ook nog aanknopingspunten opleveren.

Belangrijkste kenmerken bedrijfsruimte

Type vastgoed: huur of koop

Het overgrote deel van het aanbod is huur. Van makelaars komt wel het signaal dat koop ook zeer goed in markt ligt. Daarnaast biedt het door een VVE meer controle op onderhoud en uitstraling.

Schakelbaarheid:

De type units waar behoefte aan is variëren tussen de 50 en 250m² (uitschieters naar 500m²), maar deze grootte is op voorhand niet altijd in te schatten. Op diverse plekken is gekozen voor een modulair/schakelbaar vloerplan zodat meerdere units gecombineerd kunnen worden.

Voorbeeld: Harbour Village Rijswijk



Voorbeeld: Layers Haarlem



Doelgroep:

Kansrijke sectoren zoals benoemd in het Actieprogramma zijn met name (ambachtelijke) maakindustrie: vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, kleine industrie, reparatie, etcetera. Concreter betekent dit regionaal georiënteerd MKB in maakindustrie en reparatie- en installatiesector. Voorbeelden van bedrijven zijn o.a. I-did (opwaarderen oud textiel voor IKEA), Copiatek (refurbishment van elektronica), maar ook koffiebranders, drukkerijen etc.

5.1.2.b

m² per jaar. Dit is gebaseerd op laatst bekende gegevens van enigszins vergelijkbare typen bedrijfspanden in Den Haag Loosduinen en Zuidwest. Over de precieze prijsstelling voor koop beschikken we niet over voldoende gegevens.

Bijlagen:

1. Inspiratieboek Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 12:36
Aan: '5.1.2,e'
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e @bpd.nl'
Onderwerp: Update Connexxion locatie
Bijlagen: 210729 Memo Connexxion locatie.pdf

Hoi 5.1.2,e

Dank voor de prettige kennismaking onlangs en zoals besproken zie bijgevoegd een samenvatting van de uitkomst van de Programmeertafel DSO inzake de Connexxion locatie. In hoofdstuk 3 is een nadere toelichting gegeven op uitgangspunten voor de mogelijke invulling van de bedrijvigheid op de Connexxion locatie. Via deze downloadlink (<https://we.tl/t-GBAjZKu45a>) vind je bijlage 1. Zoals besproken komen wij graag met jullie tot een Planuitwerkingskader (PUK-traject) op basis van deze uitgangspunten.

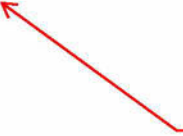
Ik verneem graag jullie reactie en ik ben uiteraard bereikbaar om e.e.a. toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

4.1.4



Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 19:21
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: Memo voorbereiding overleg BPD inzake Connexxion locatie
Bijlagen: 210629 Memo voorbereiding overleg BPD inzake Connexxion locatie.docx; Bijlage 1 - 210603 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie.pdf; Bijlage 2 - 210525 Connexxion 210423.vastgesteld verslag.Programmeertafel 18.pdf; Bijlage 3 - 210422 Presentatie Programmeertafel DSO d.d.pdf

Hoi 5.1.2,e

Zie bijgevoegde memo en bijlagen ter voorbereiding op ons overleg met BPD komende maandag inzake de Connexxion locatie. Wij kunnen de inhoud morgen tijdens ons overleg om 16.00 uur bespreken.

Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 9 februari 2021 09:20
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Fwd: 5.1,2,e Houtwijklaan / Connexxion

Zie onderstaand. Bel hem even

Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e

Directeur Ontwikkeling en Realisatie a.i.

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1,2,e" <5.1,2,e@bpd.nl>
Datum: 5 februari 2021 om 14:42:06 CET
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>, 5.1,2,e@atosborne.nl
Onderwerp: RE: 5.1,2,e Houtwijklaan / Connexxion

Beste 5.1,2,e

Lukt het om op onderstaande te reageren. Een ander contactpersoon is natuurlijk ook prima.

Fijn weekend!

Gr. 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 27 januari 2021 14:23
Aan: '5.1,2,e@denhaag.nl' <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: 5.1,2,e Houtwijklaan / Connexxion

Beste 5.1,2,e

Vorige week in het kennismakingsgesprek met Anne Mulder kwam de Connexxion-locatie in Loosduinen kort ter sprake. Jij gaf aan daar ook met Martijn Balster over in gesprek te zijn.

Kunnen wij daar binnenkort samen even over doorpraten?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Ontwikkelingsmanager



BPD Ontwikkeling BV
Regio Zuid-West
Poortweg 2, 5.1,2,e Delft
Postbus 75, 2600 AB Delft



De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

Betreft: Connexxion-locatie, Houtwijklaan Den Haag

De activiteiten van Connexxion in de remise aan de Houtwijklaan zijn enige tijd geleden beëindigd. BPD Ontwikkeling heeft in diezelfde periode de locatie verworven met het oog op kansen voor herontwikkeling. De afgelopen tijd heeft BPD met de gemeente onderzocht welke mogelijkheden tot herontwikkeling er zijn. De kansen voor nieuwe woningen moet onder meer worden afgewogen tegen het afnemen van de economische functie van de locatie.

Inmiddels is gebleken dat een - min of meer gelijkwaardige - combinatie van wonen met (laagwaardige) bedrijvigheid lastig is in te passen op deze locatie. Diverse studies van BGSV wijzen dat uit.

Verder is de locatie onlangs benoemd door de gemeente als mogelijkheid om te versnellen in betaalbare woningbouw. Dat laatste spreekt ook BPD aan.

Deze notitie van BPD is bedoeld om samen met de gemeente Den Haag te bekijken welke keuzes er voor het gebied moeten worden gemaakt om richting te geven aan de verdere uitwerking.

Woningen voor Loosduinen

Wij zien mogelijkheden voor een divers woonprogramma. Betaalbaarheid staat daarbij centraal. Sociale- en middeldure huurwoningen vormen een stevig onderdeel van het plan maar er zal ook in het koopsegment worden gerealiseerd.

Voorgestelde doelgroepen (gebaseerd op de Whize doelgroep segmentering, zie bijlage):

Gewoon gemiddeld (F): Jong en modaal tot 45 jaar (F25)

De middenklasse in Den Haag; te denken aan alleenstaande en tweeverdienende politieambtenaren, leerkrachten, verzorgenden.

Jong en hoopvol (B): Vliegende starters (B06) en Carrière starters (B07)

Starters (één- of tweeverdieners) op de Haagse woningmarkt (net) niet in aanmerking komend voor een woning in het sociale segment

Volks en uitgesproken (C): Single buurtbewoners (C10) en Middelbare buurtbewoners (C12)

Sociale huurders, met name eenpersoonshuishoudens werkend, bijvoorbeeld in het Haga Ziekenhuis / Juliana Kinderziekenhuis



Wonen

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de verschillende woningtypes met daarbij indicatief de aantallen en omvang.

Woningtype	Aantal	Grootte	Percentage	Buitenruimte	Parkeren
Appartementen huur (sociaal)	60	50 - 55 m ²	35%	Balkon	Openbaar
Appartementen huur (md)	60	60 - 70 m ²	35%	Balkon	Openbaar
Grondgebonden koop	25	125 m ²	15%	Tuin	Eigen terrein
Grondgebonden koop	<u>25</u> + 170	110 m ²	15%	Tuin op dek	Eigen terrein

Mobiliteit

BPD streeft naar duurzame mobiliteitsoplossingen voor haar bewoners. Gedacht wordt aan een compact bouwplan waarin het autoverkeer wordt beperkt. Stimuleren van bewuste mobiliteit (fiets, lopen en OV) helpt hier bij. Met een tramhalte om de hoek is het OV richting centrum van de stad goed aanwezig.

Door in te zetten op bewoners die in de nabijheid van hun woonomgeving ook werken (of veel thuiswerken) wordt het autogebruik eveneens gereduceerd. Deelauto's in combinatie met een 'mobiliteitshub' kunnen deel uitmaken van de plannen.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt nu rekening gehouden met de volgende parkeerbehoefte:

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal p.pl.	Locatie
Grondgebonden Koop	50	1,0	50	gebouwd
Appartementen Huur (md)	60	0,7	42	gebouwd
Appartementen Huur (sociaal)	60	0,3	18	openbaar
Bezoekers parkeren	160	0,3	<u>48</u> +	openbaar
Parkeren zonder deelauto's			158	
Plekken voor deelauto's			6 +	openbaar
Reductie parkeren (1 op 5)			<u>30</u> -/-	
Parkeerbehoefte incl. deelmob.			134	

Werken

Met de transformatie van de Connexion-locatie tot woongebied wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het wonen en leven in Loosduinen. De locatie ligt in de buurt van diverse onderwijs- en zorginstellingen. Deze plek biedt dus straks de benodigde woonruimte voor verpleegkundigen, onderwijzers en wijkagenten van Loosduinen.

Verder wordt het belang van goede bedrijfsruimte in dit deel van Den Haag onderkend en zal worden onderzocht of er ook (beperkt) bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd in het plan. Bijvoorbeeld door het programma in het appartementengebouw een verdieping naar boven te verplaatsen. Daarmee komt (een deel van) de fietsenbergingen op niveau +1 en ontstaat op de begane grond ruimte voor bedrijfsruimten. Deze ruimte worden bijvoorbeeld worden ingezet door een ondernemer in mobiliteitsoplossingen. Een mobiliteitshub op deze plek kan ook voor de omliggende woonbuurtjes interessant zijn.

Door de coronacrisis is thuiswerken eerder regel dan uitzondering geworden. Bedrijven en personeel zien kansen en voordelen in extra productiviteit, het verkorten van reistijden en het verkleinen stress en drukte op de werkvloer. Het toegenomen vertrouwen in de verantwoordelijkheid van de werknemer zal naar verwachting leiden tot meer thuiswerken in de toekomst. Het lijkt erop dat wonen en werken fysiek nog meer verweven raken. De traditionele kantoor-werkplek verplaatst naar de woning. Het goed faciliteren

van het “nieuwe werken” in de woningen wordt een belangrijk uitgangspunt. Een specifieke plek binnen in de woning met lichtinval en een prettig klimaat nodigt uit tot thuiswerken.

Planning

Bij start van de ontwikkeling per eind 2020 moet worden gedacht aan onderstaande planning:

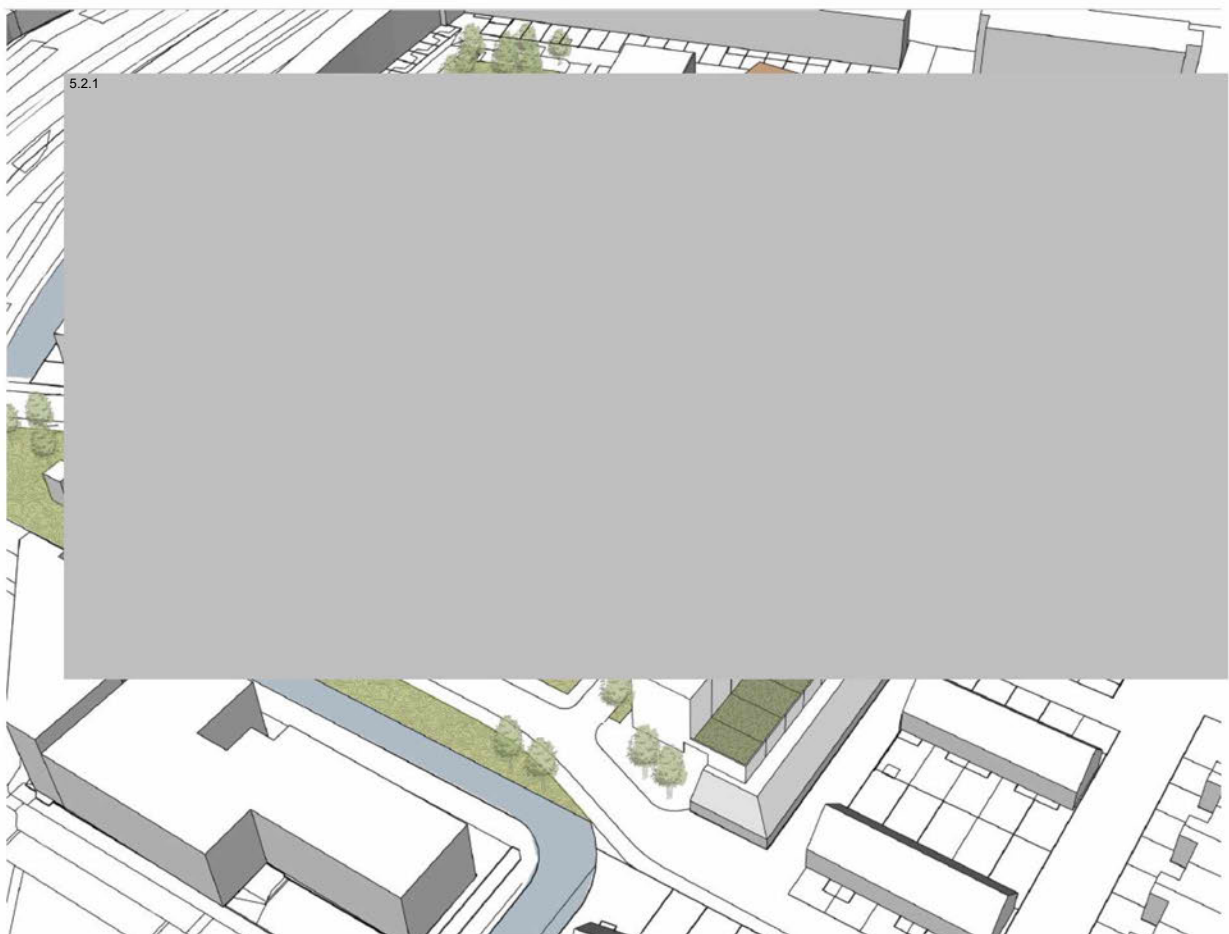
Initiatief fase	Eind 2020
Planontwikkeling tot RO procedure	Eerste helft 2021
Slopen en bouwrijp maken	Tweede helft 2021
RO procedure	Tweede helft 2021
Planontwikkeling en verkoop	Eind 2021 - begin 2022
Start bouw	Medio 2022
Oplevering	begin 2024

4.1.4

Twee varianten

Er zijn al meerdere studies gedaan naar de mogelijkheden voor deze plek. In onderstaande beelden staan twee varianten waarbij in beide varianten een woningaantal van ca. 160 wordt gerealiseerd.

Een variant is eerder in het HIT getoond en besproken. Deze bestaat uit combinatie van grondgebonden en gestapeld (geconcentreerd).



Een tweede model bestaat eveneens uit een combinatie van grondgebonden en appartementen. De appartementen worden nu in meerdere gebouwen gerealiseerd.

5.2.1

BPD bespreekt graag met de gemeente Den Haag de gekozen insteek. Vervolgens willen we met de vakdisciplines aan de slag om het plan verder uit te gaan werken.

Adviseurs

Gedacht wordt aan de volgende adviseurs:

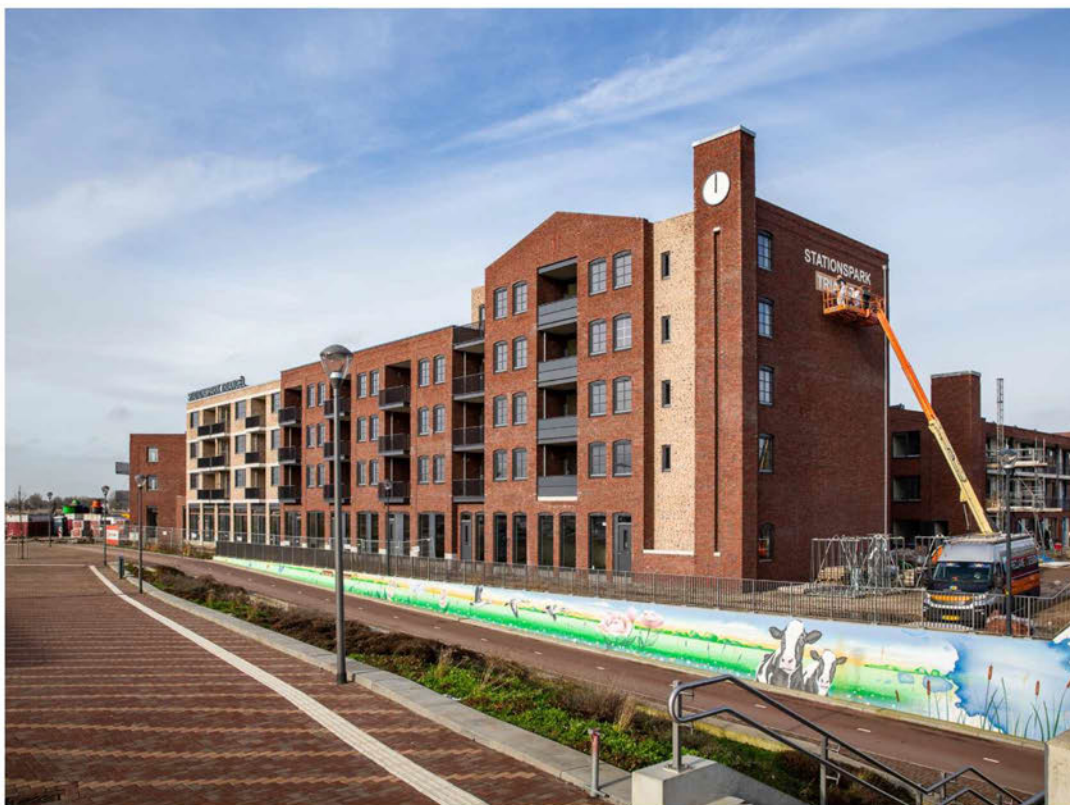
Stedenbouw: BGSV bureau voor stedenbouw, Rotterdam

Architect: SVP architectuur en stedenbouw, Amersfoort

Mobiliteitsadviseur: Goudappel Coffeng, Den Haag

Adviseur Bouwfysica: Ingenieursbureau Deuring, Nunspeet

Referentiebeelden SVP Architecten



*Middeldure huurwoningen op een plint van wonen i.c.m. commerciële units,
project Stationspark, Park Triangel te Waddinxveen*



*Sociale koopappartementen,
project Stationspark, Park Triangel te Waddinxveen*

VERKENNING MOGELIJKHEDEN WOONWERKCONCEPT HOUTWIJKLAAN DEN HAAG

24 APRIL 2019



VERKENNING MOGELIJKHEDEN WOONWERKCONCEPT HOUTWIJKLAAN DEN HAAG

24 APRIL 2019

Status:
eindrapportage

Datum:
24 april 2019

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e MSc

Voor meer informatie: 5.1.2,e 512e@stedplan.nl

Review:
5.1.2,e

In opdracht van:
BPD



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2018.E.164
Referentie: 2018.E.164 BPD Woonwerkconcepten Houtwijklaan Den Haag 240419

INLEIDING	6
1 LOCATIE-ANALYSE	7
1.1 PLANLOCATIE	
1.2 PROJECTBESCHRIJVING	
1.3 BESTEMMINGSPLANMOGELIJKHEDEN	
1.4 SWOT-ANALYSE	
2 BELEIDSANALYSE WONEN EN WERKEN	10
3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	11
4 REFERENTIE-ANALYSE KANSRIJKE WOONWERKCONCEPTEN	12
4.1 TYPOLOGIE WOONWERKCONCEPTEN	
4.2 REFERENTIES WOONWERKCONCEPTEN	
4.3 ANALYSE KANSRIJKE WOONWERKCONCEPTEN	
5 QUICKSCAN MARKTRUIMTE.....	17
5.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN	
5.2 KWALITATIEVE ASPECTEN VAN DE VRAAG	
5.3 CONCLUSIES BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN	
6 ADVISERING WOONWERKCONCEPTEN.....	22
6.1 ADVISERING UITWERKING WOONWERKCONCEPTEN	
6.2 MEERWAARDE VOOR GEMEENTE DEN HAAG	

INLEIDING

BPD is voornemens om de locatie van de huidige remise van Connexxion aan de Houtwijklaan in Den Haag te herontwikkelen. De remise wordt in de toekomst verplaatst. De gemeente Den Haag heeft als ambitie om zowel te verdichten met woningen als het behouden van voldoende ruimte voor (kleinschalige) bedrijven in de stad. Daarom heeft BPD Bureau Stedelijke Planning gevraagd om te verkennen of de bedrijfsfunctie kan blijven bij de herontwikkeling van deze locatie.

Dit rapport gaat in op:

- Advisering voor kansrijke woonwerkconcepten op de locatie, waarbij wonen in hoge dichtheid en kleinschalige bedrijvigheid op een aantrekkelijke wijze zijn gecombineerd.
- De globale marktruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in Den Haag en specifiek in combinatie met woningen op deze locatie.
- Aanbevelingen voor het stedenbouwkundig plan voor een goede combinatie van wonen en werken in hoge dichtheden.
- De kansen van de ontwikkeling voor de gemeente Den Haag.

DE CONNEXION LOCATIE AAN DE HOUTWIJKLAAN DEN HAAG



Bron: BPD

1 LOCATIE-ANALYSE

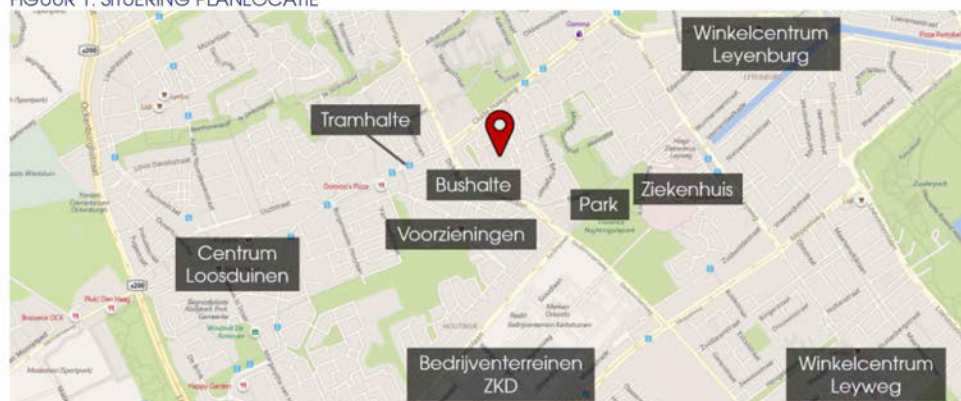
1.1 PLANLOCATIE

Ligging en situatie

De planlocatie ligt in het zuidwesten van Den Haag aan de Houtwijklaan (Figuur 1). De locatie ligt midden in het stedelijk gebied en de directe omgeving bestaat grotendeels uit wonen. De locatie ligt op ca. 4,5 kilometer van de binnenstad van Den Haag. In de omgeving bevinden zich o.a.:

- De binnenstedelijke bedrijventerreinen Zichtenburg, Kerketuinen en Dekkershoek.
- Een strook met bedrijfsruimten aan de noordzijde (schoonmaakbedrijf, onderhoudsbedrijf, drukkerij en kinderpulpverlening).

FIGUUR 1: SITUERING PLANLOCATIE



Bron: Bureau Stedelijke Planning en Bingmaps

Bereikbaarheid

De *autobereikbaarheid* van de locatie vanuit de stad is goed. De ontsluiting vindt plaats via de drukke stedelijke verbindingswegen Oude Haagweg en Escamplaan. De A4 richting Leiden/Amsterdam en richting Rotterdam is in ca. een kwartier te bereiken. De bereikbaarheid *per openbaar vervoer* is goed. Naast de planlocatie ligt een bushalte. Een halte voor de tram richting het Centrum en het Centraal Station ligt op vijf minuten lopen. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt wat verder weg. Het sprinterstation Den Haag Moerwijk bevindt zich op zo'n vier kilometer.

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau rond de planlocatie is goed. Een supermarkt ligt op enkele minuten lopen. Ook zijn er twee basisscholen en het HagaZiekenhuis in de buurt. Winkelcentrum Leyenburg en Centrum Loosduinen ligt op ca. 1,5 kilometer afstand en winkelcentrum De Savornin Lohmanplein op zo'n 2 kilometer.

1.2 PROJECTBESCHRIJVING

5.2.1

5.2.1

5.2.1

5.2.1

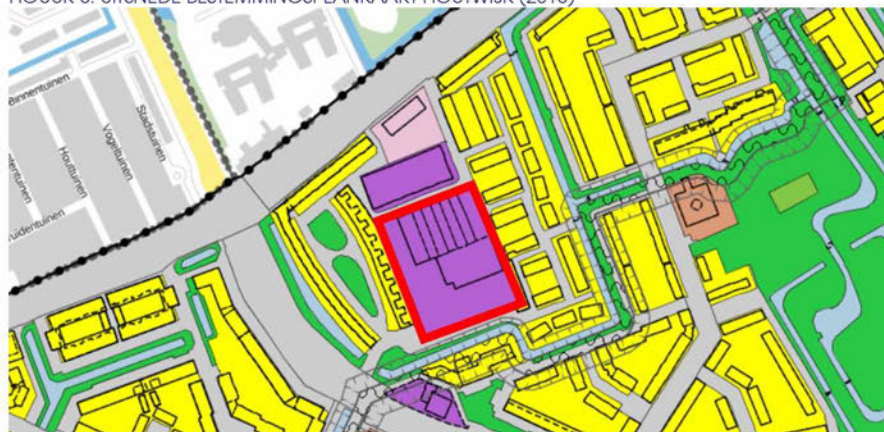
5.1.2.e

1.3 BESTEMMINGSPLANMOGELIJKHEDEN

Het bestemmingsplan Houtwijk (2013) is vigerend en de locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf 2' (Figuur 3). De bestemming laat verschillende soorten bedrijvigheid toe in milieucategorie 1 tot en met 3.2, maar ook een supermarkt, hotel, restaurant of discotheek.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid naar wonen of gemengde bestemming. Hierbij zijn drie bouwlagen woningen toegestaan bovenop bedrijfsgebouwen op de begane grond. Het maximale bouwvlak is ca. 5.600 m² groot. De huidige maximaal toegestane bouwhoogte varieert van 6 tot 10 meter voor bedrijfsruimten.

FIGUUR 3: UITSNEDE BESTEMMINGSPLANKAART HOUTWIJK (2013)



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.4 SWOT-ANALYSE

Uit de SWOT-analyse blijkt de locatie zeer geschikt te zijn voor woningen. Het betreft een vrij geïsoleerde vlek bedrijvigheid te midden van woonwijken. Er liggen zeker kansen om op deze locatie aan te sluiten bij de ambitie van Den Haag om zowel wonen als werken te versterken. Dit maakt synergievoordelen mogelijk als levendigheid, delen parkeerplaatsen, vergroting draagvlak voorzieningen, duurzaamheid en nabijheid afzetmarkt voor bedrijven (bijv. in de bouw en serviceverlening). Maar levert ook bedreigingen als overlast door geluid en verkeer van bedrijven. De zichtbaarheid vanaf de doorgaande weg is beperkt maar dit is voor een aantal bedrijven minder doorslaggevend dan een goede locatie in de stad.

Strengths



- Aantrekkelijke woonomgeving door omliggende woonwijken, nabijheid winkelcentrum, voorzieningen en groen
- Redelijk goede bereikbaarheid met ov

Weaknesses



- Relatief ver van de binnenstad van Den Haag
- Relatief ver van treinstation
- Relatief ver van snelweg

Opportunities



- Wijzigingsbevoegdheid naar wonen
- Bijdrage aan economie (werkgelegenheid) en grote vraag naar woningen
- Potentie voor kleinschalige bedrijven in bouw en serviceverlening door ligging in woongebied
- Functiemenging biedt synergievoordelen

Threats



- Moeilijke afzet van woon-werkwoningen en oneigenlijk gebruik
- Mogelijke overlast tussen functies (o.a. geluid en verkeer)
- Milieucontouren bij mengen van wonen en werken (verandert door omgevingswet)
- Matige zichtbaarheid voor bedrijven

2 BELEIDSANALYSE WONEN EN WERKEN

Omgevingswet

- De nieuwe Omgevingswet gaat functiemenging makkelijker maken. De nieuwe wet kent een beperkt aantal algemene regels en kortere procedures. Tevens is een integrale benadering en de gewenste leefomgeving uitgangspunt in plaats van bijvoorbeeld milieu categorieën. De invoering vindt op zijn vroegst plaats op 1 januari 2021.

Provincie

- De provincie Zuid-Holland koerst op het verder ontwikkelen van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied¹. Dit gebeurt door middel van transformeren, herstructureren en verdichten.
- De provincie wil ruimte bieden aan organische ontwikkeling en functiemenging, ook voor wonen (vooral bij bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 en in mindere mate categorie 3).

Gemeente Den Haag

- Den Haag wil de behoefte aan betaalbare bedrijfsruimten op inspirerende plekken en in bedrijfsverzamelgebouwen faciliteren.
- Den Haag wil de lokale ondernemers beter faciliteren. Hiervoor is een aantal bedrijventerreinen aangewezen (Uitenhagestraat, Laakhaven-Centraal en een gedeelte van de Binckhorst). Voor de niet direct aan de stad gebonden bedrijvigheid zijn de bedrijventerreinen Forepark-Middenweg, Ypenburg, Westvlietweg, ZKD en Scheveningen-Haven aangewezen.
- Uitgangspunt is functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet. Functies die niet in woonwijken passen, komen in aanmerking voor een vestiging op een bedrijventerrein. Op een aantal bedrijventerreinen in Den Haag wordt ingezet op intensiever grondgebruik en het toevoegen van functies zoals detailhandel, horeca en sport.
- De Agenda Ruimte voor de Stad (2016) gaat uit van een Haagse woningbouwopgave van 50.000 woningen tot 2040.
- Het Actieprogramma kleinschalige bedrijfsruimte (2017) is opgezet om dit type werkgelegenheid in de stad behouden en de randvoorwaarden voor ondernemerschap te verbeteren. Hiertoe is het FRED fonds ingesteld en de barrière voor omzetting van bedrijfsruimte naar andere functies verhoogd naar een minimum van 3 jaar leegstaand.
- De nieuwe Bedrijventerreinenstrategie is nog niet vastgesteld maar gaat uit van onder meer verdichting op bestaande bedrijventerreinen.

¹ Bron: Programma Ruimte 2016

3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

RELEVANTE TRENDS WERKEN >>

- **Toenemende aandacht voordelen functiemenging:** dit betreft niet alleen de combinatie van wonen en werken, maar ook winkels, onderwijs en recreatie.
- **Groeiende vraag naar kleinschalig vastgoed:** door het sterk toenemende aantal eenmanszaken², stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte.
- **Opkomst bedrijfsverzamelgebouwen voor kleine bedrijven en flexibele concepten:** dit soort panden faciliteren gemeenschappelijke voorzieningen en diensten, en zijn flexibel in te delen. Bedrijfsruimten kunnen voor verschillende periodes gehuurd worden. Ontmoeting, samenwerken en kennis delen staan centraal.
- **Intensief ruimtegebruik:** vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, en combinaties met andere functies daarboven.

RELEVANTE TRENDS WONEN >>

- **Kleiner wonen:** woningen in Nederland worden steeds kleiner. Vooral in de grote steden neemt men een kleinere woning voor lief, zo lang de locatie maar goed is.
- **Single in the city:** het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe. Voor veel singles is de stad aantrekkelijk vanwege levendigheid, hoge amusementswaarde en mogelijkheden tot ontmoeting. Ook betaalbaarheid is van belang voor singles.
- **Service City:** vooral in de stad is het product-as-a-service model in opkomst. In een dergelijk concept maken consumenten gebruik van gedeelde voorzieningen en producten. Dit concept wordt steeds vaker toegepast. Bijvoorbeeld door deelauto's, deelfietsen, kleermaker- of wasservice binnen een gebouw of het leasen van meubels of witgoed.

² Bron: CBS, 2016

4 REFERENTIE-ANALYSE KANSRIJKE WOONWERKCONCEPTEN

4.1 TYPOLOGIE WOONWERKCONCEPTEN

Woonwerkconcepten zijn te categoriseren in:



Werken-in-huis

Woningen met een werkruimte in huis (wonen en werken in één pand)



Werken-aan-huis

Woningen met een werkruimte aan huis (woning naast bedrijfsruimte van dezelfde eigenaar)



Verticaal mengen: werken in de plint

Appartementen boven bedrijfsruimten. De woningen hoeven geen binding te hebben met de bedrijfsruimten.



Horizontaal mengen: gebiedsniveau

Woningen en bedrijven naast elkaar in hetzelfde gebied. De woningen hoeven geen binding te hebben met de bedrijfsruimten.

4.2 REFERENTIES WOONWERKCONCEPTEN

Op basis van een longlist met referenties van woonwerkconcepten zijn vijf concepten geselecteerd om te verkennen op toepasbaarheid in een attractief woonwerkmilieu in hoge stedelijke dichtheid op de locatie Houtwijklaan. De referenties zijn zo gekozen dat alle bovengenoemde typen zijn vertegenwoordigd.



1. NAUTILUS, ZEEBURGEREILAND, AMSTERDAM



Beschrijving: 43 woon-werkeenheden gerealiseerd in CPO-project met collectieve voorzieningen.

Bedrijvigheid: Creatieve / ambachtelijke eenmanszaken (schrijvers, vertalers, architecten, adviesbureaus, glazenwassers).



2. WALDO NEIGHBOUR, LAAK, DEN HAAG



Beschrijving: Gerealiseerd appartementencomplex met 6 bedrijfspanden op de begane grond (469 m² bvo).

Bedrijvigheid: Beoogd als showroom, galerij, expositie, praktijken en maakindustrie; in de praktijk technische installatie-, utiliteits- en onderhoudsbedrijven. Niet alle units zijn op dit moment ingevuld.



3. PETROLEUMHAVEN, DEN HAAG



Beschrijving: 10 kavels in optie genomen voor de ontwikkeling van bedrijfswoningen. De woningen hebben een entree aan de Waldorpstraat. Aan de achterzijde bevinden zich laad- en losplekken en bedrijfsdeuren.

Bedrijvigheid:

Bedoeld voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen (bijvoorbeeld aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, kleine industrie).



4. HOFBOGEN, ROTTERDAM



Beschrijving: Een lang monumentaal pand dwars door Rotterdam-Noord. In de bogen onder de oude spoorlijn zijn creatieve stedelijke bedrijven te vinden in de directe nabijheid van woningen. Niet vergelijkbaar met de situatie Houtwijklaan, maar wel als typologie waarbij bedrijven op korte afstand van de woningen zijn gerealiseerd.

Bedrijvigheid: Creatieve, ambachtelijke bedrijven en horeca.



5. BEDRIJFSLOFTS, HAARLEM



Beschrijving: Fresch Real Estate realiseert kleinschalige bedrijfsruimten in de vorm van bedrijfslofts in Haarlem. Gezien de kleine schaal van de bedrijfsruimten en de uitstraling is dit een geschikt concept voor horizontale menging van wonen en werken.

Bedrijvigheid: Geschikt voor webwinkels, opslag met luxe kantoor, binnenstedelijke logistiek, showrooms of werkplaatsen

4.3 ANALYSE KANSRIJKE WOONWERKCONCEPTEN

De referenties woonwerkconcepten zijn beoordeeld op kansrijkheid voor toepassing op de locatie Houtwijklaan. De analyse heeft plaatsgevonden op basis van de volgende criteria:

- Beperkte verkeershinder door de bedrijven.
- Beperkte milieuhinder.
- Goede zichtbaarheid bedrijven
- Aantrekkelijke uitstraling bedrijven.
- Synergie tussen de functies.
- Aantrekkelijk woonwerkmilieu.
- Aansluitend op economisch beleid Den Haag.

Conclusies

- Het type werken-in-huis is het best te combineren met woningen, echter de bedrijfsactiviteiten die zich hier in de praktijk vestigen sluiten soms minder aan op het beleid van de gemeente want betreffen vaak kantoor

aan huis. In de praktijk wordt de werkruimte in veel gevallen gebruikt voor een uitbreiding van het woonoppervlak.

- Door de verkeersaantrekkende werking van de bedrijfsactiviteiten kunnen deze het beste aan de rand van het woongebied worden gerealiseerd.
- De referenties zijn allen gelegen aan doorgaande wegen, de zichtbaarheid van bedrijven op de locatie Houtwijklaan is echter beperkt.
- De locatie Houtwijklaan heeft een relatief klein oppervlak. Verticaal mengen is dan het meest geschikt om in hoge dichtheden zowel woningen als bedrijven te realiseren. Mengen kan in principe tot en met milieucategorie 4.1, mits er voorzieningen worden getroffen.
- Horizontaal mengen van bedrijven binnen de locatie geeft de minste hinder voor de woningen.

Op basis van bovenstaande overwegingen adviseren wij op de locatie Houtwijklaan twee typen woonwerkconcepten toe te passen: Werken-in-huis en Horizontaal mengen. Hiermee wordt aangesloten op de belangrijkste opgaven: een aantrekkelijk woonwerkmilieu, het verdichten met woningen, en het bieden van ruimte voor kleinschalige bedrijven:

- Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 in een wonen-in-huis typologie. Bij voorkeur met een aparte ontsluiting voor de bedrijven.
- Bedrijfsunits tot milieucategorie 3.2 in de typologie horizontaal mengen. Bij voorkeur worden nieuwe bedrijven gekoppeld aan de bestaande bedrijvenstrip. De bedrijfsunits vormen dan ook een afschermende wand richting het woongebied. De uitstraling van de bedrijfsunits is belangrijk (vergelijkbaar referentie bedrijfslofts Haarlem).

5 QUICKSCAN MARKTRUIMTE

5.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

De behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits in Den Haag en voor de locatie Houtwijklaan is met een quickscan in beeld gebracht door een confrontatie van vraag en aanbod.

Prognose vraag naar kleinschalige bedrijfsunits

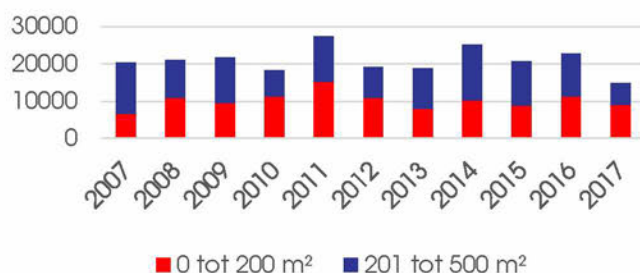
Van de totale Haagse werkgelegenheid heeft ca. 22% (ca. 59.000 banen) betrekking op bedrijven met minder dan 5 werknemers (Werkgelegenheidsregister Haaglanden, 2017). Wij gaan er in onze berekening vanuit dat dit aandeel vergelijkbaar is voor bedrijventerrein gerelateerde sectoren.

De werkgelegenheidsgroei in Den Haag in het hoge scenario bedraagt ca. 5.705 banen in de periode 2017 - 2026 (Bedrijventerreinenstrategie Den Haag, 2017). De totale toename van banen in kleine bedrijven (tot 5 werknemers) is hiermee 1.255. Naar verwachting zal de groei in de komende 10 jaar vergelijkbaar zijn. Met een gemiddeld ruimtegebruik per werknemer van 75 m² is de totale vraag ca. 94.125 m². Met 5 werknemers is de omvang van de unit ca. 375 m². De vraag naar units tot 500 m² ligt dan ook iets hoger, maar is niet exact in beeld te brengen.

Historische opname kleinschalige bedrijfsruimte

In de periode 2008-2017 is jaarlijks gemiddeld ca. 20.000 m² aan bedrijfsruimten kleiner dan 500 m² opgenomen. Voor bedrijfsruimten kleiner dan 200 m² is dat ca. 10.250 m². Deze opname is een combinatie van verplaatsingsvraag (de verplaatsing van bedrijven binnen de stad en regio) en uitbreidingsvraag (nieuwe vestiging of uitbreiding). Gemiddeld genomen bedraagt ongeveer 40% hiervan uitbreidingsvraag. Indien wij dit naar de toekomst vertalen leidt dit voor de komende tien jaar tot een behoefte van 80.000 m² voor bedrijfsruimten tot 500 m² en 41.000 m² voor de categorie tot 200 m².

FIGUUR 4: JAARLIJKSE OPNAME KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN IN DEN HAAG (2007-2016)



Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Steenworp

Huidig aanbod kleinschalige bedrijfsruimten

In 2017 is het aanbod op de totale bedrijfsruimtemarkt voor het derde achtereenvolgende jaar substantieel gedaald. In 2017 is het metrage aangeboden bedrijfsruimten met bijna de helft afgenomen. De daling doet zich bij zowel kleine als grote bedrijfsruimten voor. De forse afname in het aanbod gedurende de afgelopen jaren leidt tot schaarste in de bedrijfsruimten. De leegstand bedroeg in 2017 ca. 2,2%. Dat is lager dan de gewenste frictieleegstand van 5 à 6% (Steenworp, 2018). Het aanbod³ aan *kleinschalige* bedrijfsruimten in Den Haag bedraagt ca. 21.500 m². Hiervan staat 84% op bedrijventerreinen.

Toekomstig aanbod kleinschalige bedrijfsruimten

Het toekomstig aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimten bedraagt ca. 45.000 m² op de locaties Forepark, Uitenhagestraat en Westvlietweg III. Dit is exclusief de planologische ruimte op de Binckhorst. Omdat de beschikbare ruimte hier niet is uitgesplitst naar kleinschalige bedrijfsruimten is de plancapaciteit lastig te specificeren.

Kwantitatieve behoefte kleinschalige bedrijfsruimten

In Den Haag is een globale vraag naar 80.000 tot minimaal 95.000 m² aan kleinschalige bedrijfsruimten (< 500 m²) geconstateerd. Het huidige aanbod bedraagt ca. 21.500 m². Dit is lager dan de frictieleegstand en daarmee niet beschikbaar. De plancapaciteit bedraagt ca. 45.000 m². Dit betekent dat er een behoefte is aan 35.000 tot minimaal 50.000 m² kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag in de periode tot 2028. Deze forse behoefte blijkt ook uit een interview met een makelaar die in Den Haag actief is op de kleinschalige bedrijfsruimtemarkt, in het bijzonder ook in de omgeving van de onderzoekslocatie. Daarbij lijkt het voor de afzet niet uit te maken of de bedrijfsruimte verticaal of horizontaal is gemengd met woningen.

5.2 KWALITATIEVE ASPECTEN VAN DE VRAAG

De voorraad kleinschalige bedrijfsruimten in de stad

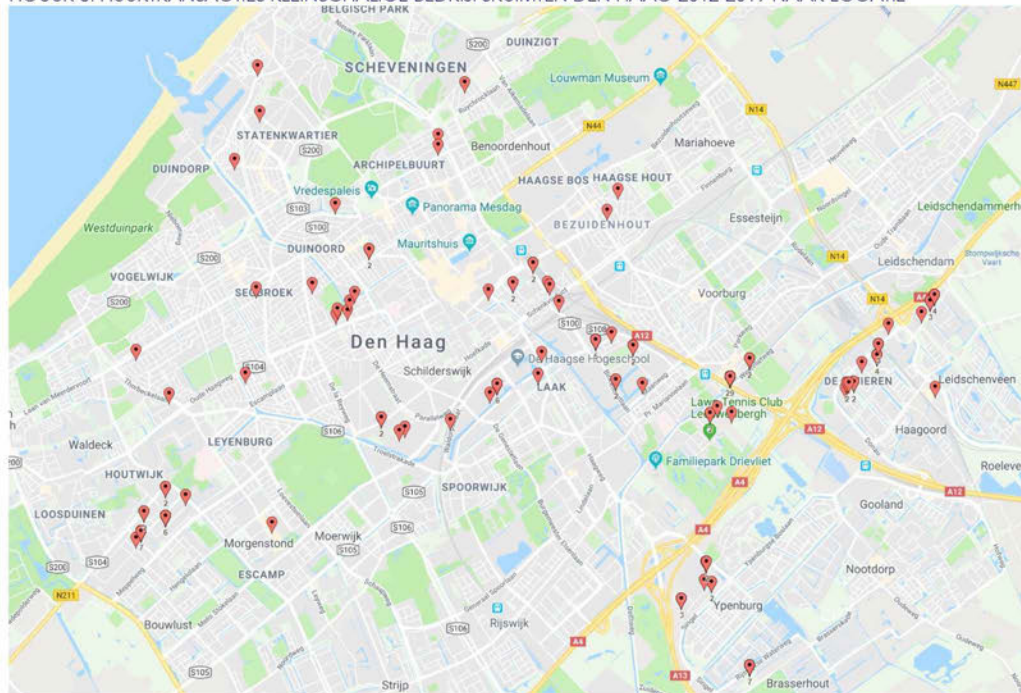
De voorraad kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag kent twee clusters: rondom het centrum en in Scheveningen. De binnenstedelijke bedrijventerreinen beschikken over relatief veel kleinschalige bedrijfsruimten. Deze locaties liggen dicht bij de woonwijken en zijn daarmee aantrekkelijk voor ondernemers die bedrijfsruimte dichtbij huis zoeken. Bovendien hebben veel kleinschalige bedrijven een verzorgende functie voor bewoners (bijvoorbeeld kleine aannemers en loodgieters).

³ Bron: Steenworp, 22 januari 2019

Spreiding van de transacties kleinschalige bedrijfsruimten

De transacties van kleinschalige bedrijfsruimten zijn redelijk verspreid over de gemeente Den Haag. De meeste transacties vonden plaats op bedrijventerreinen, met name op Zichtenburg-Kerketuinen-Dekkershoek (vlakbij de Houtwijklaan) en Forepark. Relatief weinig transacties van kleinschalige bedrijfsruimten vonden plaats in woonwijken (Figuur 5). Dit hangt samen met het beperkte aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten op die plaatsen in de stad.

FIGUUR 5: HUURTRANSACTIES KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN DEN HAAG 2012-2019 NAAR LOCATIE



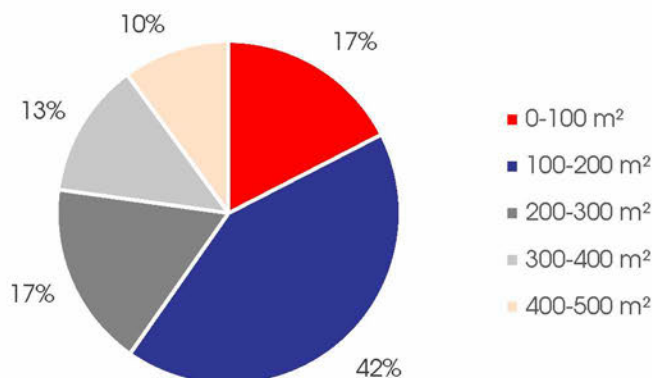
Bron: Vastgoeddata

Gewenste oppervlaktes

De historische opname laat zien dat 40% van de ruimtevraag naar kleinschalige bedrijfsruimte het segment tot 200 m² betreft. Hier gaat het in het bijzonder om kleine bedrijven en units voor zzp'ers aan de rand van het centrum en woongebieden. Vervoer vindt veelal plaats met busjes en zichtlocaties zijn minder van belang. De overige 60% betreft bedrijfsruimte in het segment 201-500 m² die in het bijzonder gebruikt worden door bouw-, productie- en handelsbedrijven, en die ook een aanzienlijke hoeveelheid vrachtverkeer aantrekken. Het gaat hier veelal om functionele, representatieve panden op goed bereikbare locaties (Gemeente Den Haag, 2017).

In de periode 2012-2019 hebben er ca. 150 huurtransacties van kleinschalige bedrijfsruimten plaatsgevonden in Den Haag (Figuur 6). Veruit het grootste deel betrof bedrijfsruimten van 100 tot 200 m² (42%). Ca. 75% van de transacties betrof bedrijfsruimten van kleiner dan 300 m².

FIGUUR 6: HUURTRANSACTIES KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN DEN HAAG 2012-2019 NAAR OPPERVLAKTE



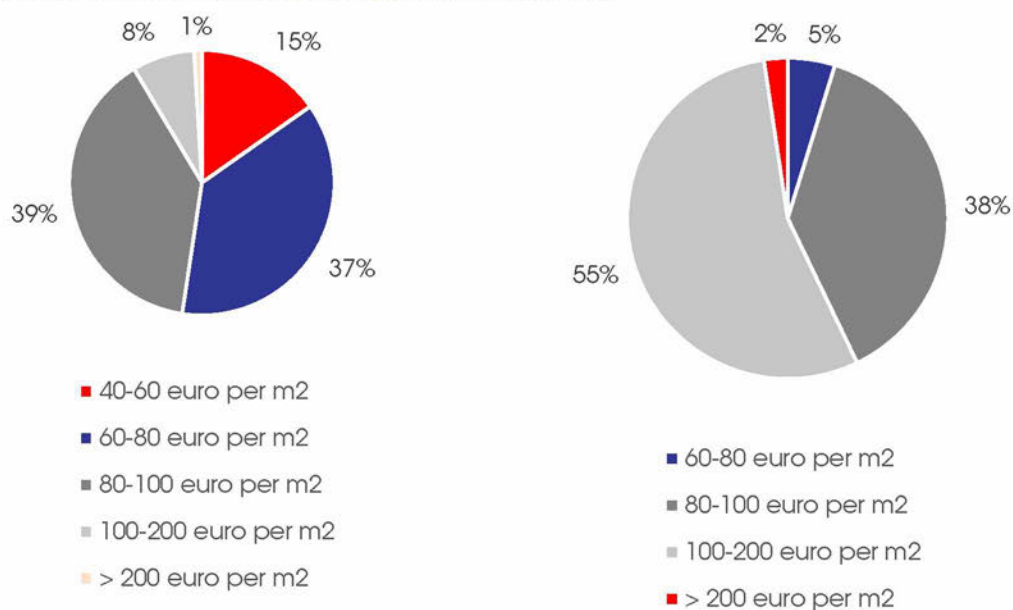
Bron: Vastgoeddata

Prijs

Bij ca. 75% van huurtransacties ligt de prijs tussen € 60 en € 100 per m². Huurtransacties van boven de 100 euro per m² komen nauwelijks voor. Dit geeft aan dat de vraag zich vooral richt op relatief goedkope units. Dit kan met zich meebrengen dat de financiële haalbaarheid voor de herontwikkeling naar nieuwbouw bedrijfsruimten niet eenvoudig is.

Het huidige aanbod kent beduidend hogere huurprijzen van de transacties. 55% van het huidige aanbod heeft een huurprijs van 100 tot 200 euro per m². Dit duidt op een mismatch tussen vraag en aanbod: de vraag richt zich in sterke mate op betaalbare units, terwijl het aanbod daarin beperkt is.

FIGUUR 7: HUURTRANSACTIES KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN DEN HAAG 2012-2019 NAAR HUURPRIJS (LINKS) EN HUURPRIJZEN HUIDIG AANBOD KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN (RECHTS)



Bron: Vastgoeddata

Type bedrijven en toename aantal zzp'ers

In het Actieprogramma kleinschalige bedrijvigheid wordt gesignaleerd dat in Loosduinen vervoer & opslag en industrie (productie) belangrijke sectoren zijn die behoefte hebben aan bedrijvenstrips en solitaire panden. Verder constateert de gemeente dat met name vraag bestaat naar gedifferentieerd aanbod van kleinschalige units in kleine concentraties nabij de eigen woning en het verzorgingsgebied (Gemeente Den Haag, 2017).

Het aantal zzp'ers in Den Haag groeit en levert een steeds grotere bijdrage aan de Haagse economie. Tussen 2007 en 2016 is het aantal zzp'ers in de gemeente Den Haag met 74% gestegen (CBS, 2018). In bedrijventerreinen gerelateerde sectoren was deze groei met 104% nog sterker. Vooral de bouw is een uitschieter, waar in deze periode ca. 3.700 zzp'ers zijn bijgekomen (+185%). Inmiddels staan ruim 34.000 eenmansbedrijven in het Handelsregister ingeschreven (Gemeente Den Haag, 2018). De verwachting is dat dit aantal de komende periode nog verder oploopt. Een substantieel deel van de zzp'ers wenst een kleinschalige bedrijfsruimte.

5.3 CONCLUSIES BEHOEFTE AAN KLEINSCHALIGE BEDRIJFSRUIMTEN

- Den Haag heeft een substantiële behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimten in de periode tot 2028 (ca. 35.000 tot 50.000 m²).
- Deze vraag richt zich met name op het betaalbare segment (€ 60 - 100 per m²) en units van 50 - 100 m² en 100 - 200 m².
- De vraag is voor een groot deel gericht op locaties dicht bij woonwijken, maar dan wel op een (klein) bedrijventerrein met andere bedrijven, en op voldoende afstand van woningen in verband met hinder.
- Belangrijke sectoren zijn bouw, vervoer & opslag en productie. Dit type bedrijven is in geval van kleine units (tot 200 m²) in principe combineerbaar met woningen.

6 ADVISERING WOONWERKCONCEPTEN

6.1 ADVISERING UITWERKING WOONWERKCONCEPTEN

Indien wordt gekozen voor een combinatie van wonen en werken op deze locatie adviseren wij om twee type woonwerkconcepten in het plan toe te passen:

1. Werken-in-huis:

Stadswoningen met op de begane grond kleinschalige bedrijfsruimten / kantoren van ca. 50 - 75 m². Geschikt voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2. In de ruimtelijke uitwerking kan rekening worden gehouden met een flexibele indeling zodat deze in het ergste geval is om te zetten naar een volledige woning als de afzet tegenvalt. Dit woonwerkconcept kan goed ingezet worden in de aansluiting op de blinde muur aan de westzijde. De vormgeving van de bedrijfsentree verdient aandacht: bijvoorbeeld met een doorzichtige roldeur of aantrekkelijk materiaalgebruik. Een kansrijke doelgroep zijn bijvoorbeeld de talrijke zzp-ers in de omgeving werkzaam in de bouw.

FIGUUR 8: VERBEELDING CONCEPT WERKEN-IN-HUIS



Bron: FastCompany, bewerking Bureau Stedelijke Planning

2. Zelfstandige kleinschalige bedrijfsunits:

Bij voorkeur geclusterd tegenover de bestaande bedrijvenstrip. Dit vormt dan een afschermende wand met het woongebied. Aanliggende woningen (appartementen of stadswoningen) kunnen gebruik maken van het dak voor

(gemeenschappelijke) tuin/terras. De plint van de woningen en de aansluiting op de achterkant van de bedrijfsruimten verdient hierbij bijzondere aandacht in de uitwerking van het ruimtelijk ontwerp.

Units zijn bij voorkeur ca. 100 m² groot met mogelijkheid om samen te voegen tot 200 m² of meer. Een milieucategorie tot maximaal 3.2 is goed horizontaal te mengen met woningen. De uitstraling van de bedrijfsunits is belangrijk (vergelijkbaar referentie bedrijfslofts Haarlem). Huurprijsniveaus van € 60 - 100 / m² sluiten goed aan op de vraag. Gezien de toenemende krapte op de markt en recente transacties⁴ zijn mogelijk hogere prijsniveaus haalbaar. Kansrijke doelgroep is het stadsgebonden MKB in bijvoorbeeld de sectoren bouw, reparatie, ambacht (gericht op de Service City) en opslag/logistiek.

FIGUUR 9: VERBEELDING CONCEPT ZELFSTANDIGE KLEINSCHALIGE BEDRIJFSUNITS IN COMBINATIE MET WONEN



Bron: Architectsjournal

Aanbevelingen vervolg

De quickscan Werken toont aan dat er marktruimte is voor de realisatie van kleinschalige bedrijfsruimten. Wij adviseren om als vervolgstap nader te onderzoeken hoe en in welke omvang de woonwerkconcepten ruimtelijk ingepast kunnen worden tot een aantrekkelijk woonwerkmilieu op deze locatie. Vervolgens dient te worden berekend of hiervoor een haalbare business case mogelijk is gezien de genoemde huurprijsniveaus. De vraag richt zich namelijk vooral op het lage segment met relatief lage huurniveaus. Dit terwijl een aantrekkelijke uitstraling van het woonwerkconcept van belang is voor de afzet van de woningen. Mogelijke (combinaties van) oplossingsrichtingen zijn:

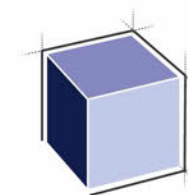
⁴ Bron: interview lokale makelaar

- Een slimme ruimtelijke afscheiding tussen het “woon” en het “werk” gebied, en de ingangen van de bedrijfsruimten tegenover de bestaande bedrijfsruimten aan de Laan van Vredestein te plaatsen.
- De verdien capaciteit van het plan te vergroten door meer woningen in het middeldure en/of hogere segment te realiseren, en hiermee een eventueel financieel tekort op de bedrijfsruimten af te dekken.
- Daarbij een deel van de opbrengsten van de woningen aan te wenden voor kwaliteitsverbetering van de bedrijfsruimten, om zo de afzetbaarheid van de woningen te optimaliseren en de uitstraling van het woonwerkmilieu als geheel te verbeteren.
- De duurdere woningen op afstand van de bedrijfsruimten te plaatsen.

6.2 BELANG EN KANSSEN VOOR GEMEENTE DEN HAAG

De toepassing van deze woonwerkconcepten voorziet in een aantal opgaven voor de gemeente Den Haag:

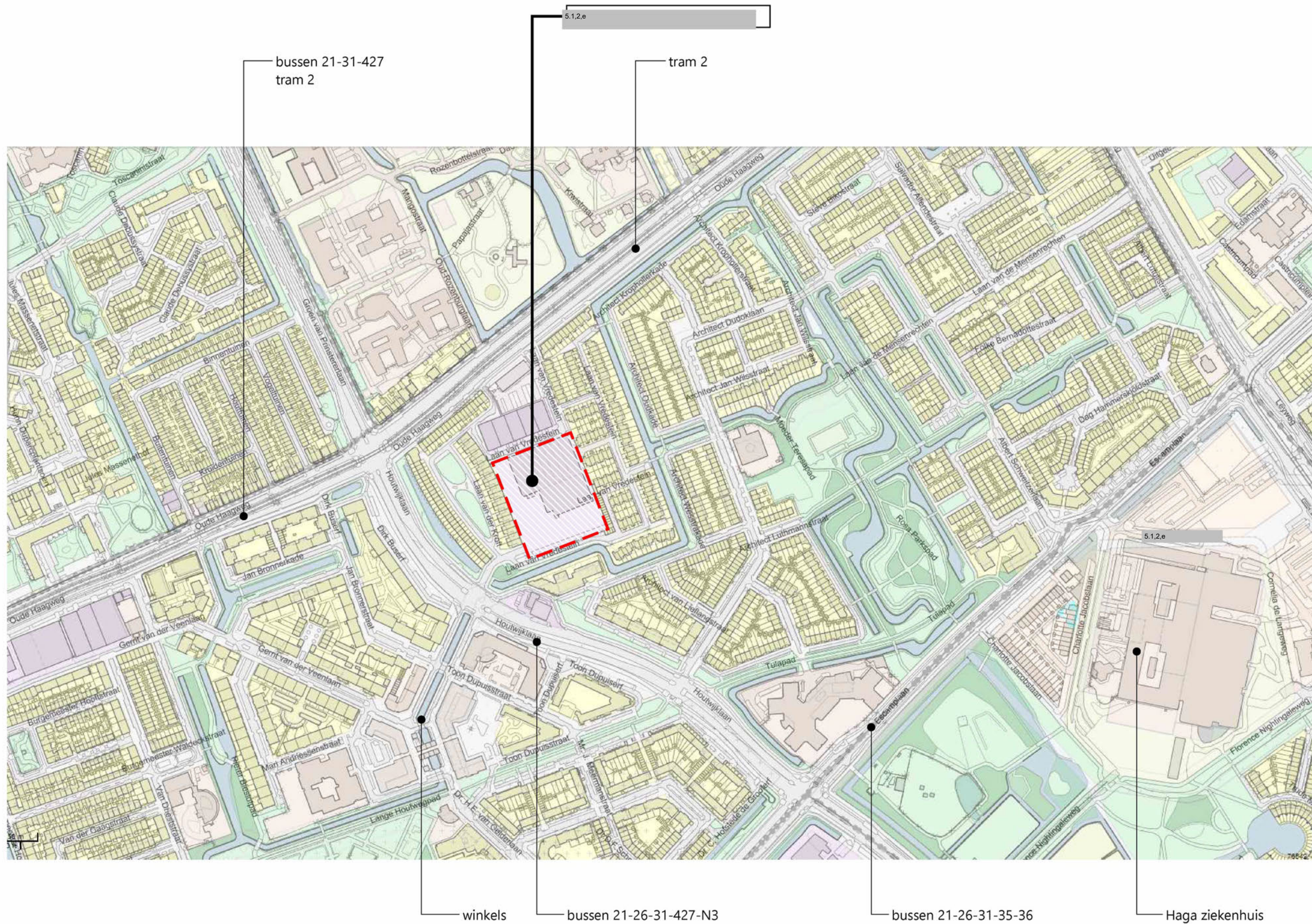
- Verdichten van de stad met woningbouw en tegelijkertijd het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijven midden in een woongebied. Het huidige gebruik betreft een remise met een beperkt aantal arbeidsplaatsen. In de nieuwe situatie neemt met de voorgestelde bedrijfsconcepten de werkgelegenheid op deze locatie toe. Het (huidige) in het plan opgenomen programma bedrijfsruimte komt overeen met ca. 15 banen.
- Naar verwachting sluit het voorgestelde concept optimaal aan op het tekort aan kleinschalige bedrijfsruimten in Den Haag.
- De locatie kan dienen als een voorbeeldpilot om wonen en werken in de stad op een aantrekkelijke wijze en marktconform te combineren.
- De extra woningen zorgen voor een (beperkt) groter draagvlak van de nabijgelegen voorzieningencentra.
- Door de realisatie van een woonwerkmilieu wordt voorkomen dat er ongewenste functies op deze locatie komen zoals een supermarkt of discotheek; functies die in het huidige bestemmingsplan mogelijk zijn.



5.1,2,e

Houtwijklaan Den Haag

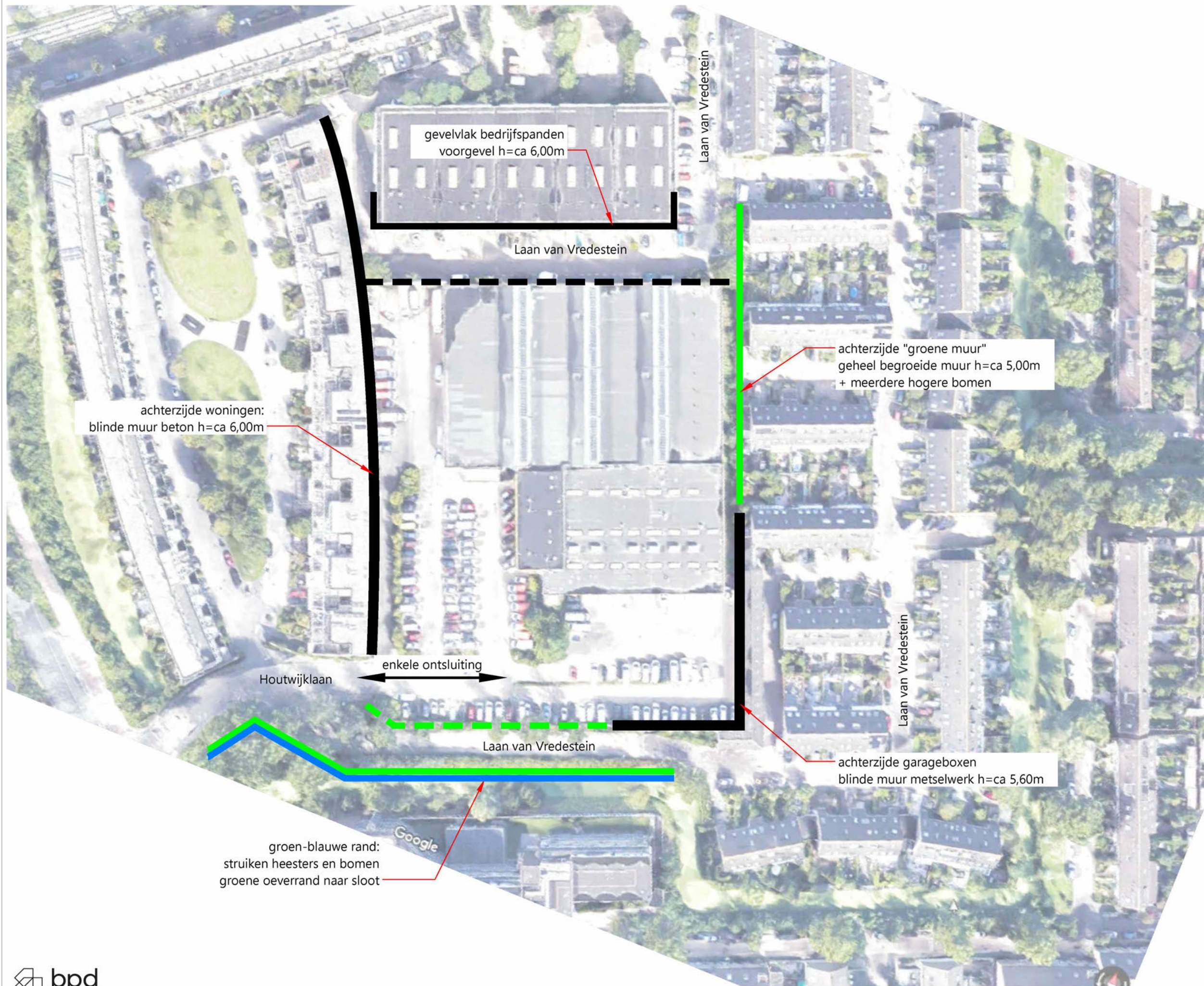
ontwerp
21-11-2018





locatie Houtwijklaan 20





Kenmerken:

Vormgevende randen op de locatie.

opgetilde woningen
(parkeren onder het dek)

appartementen

grondgebonden woningen

ca 1100 m² bedrijfsoppervlak

Eerdere studie:

In een eerdere studie is ook een model onderzocht met wonen en bedrijfsunits.

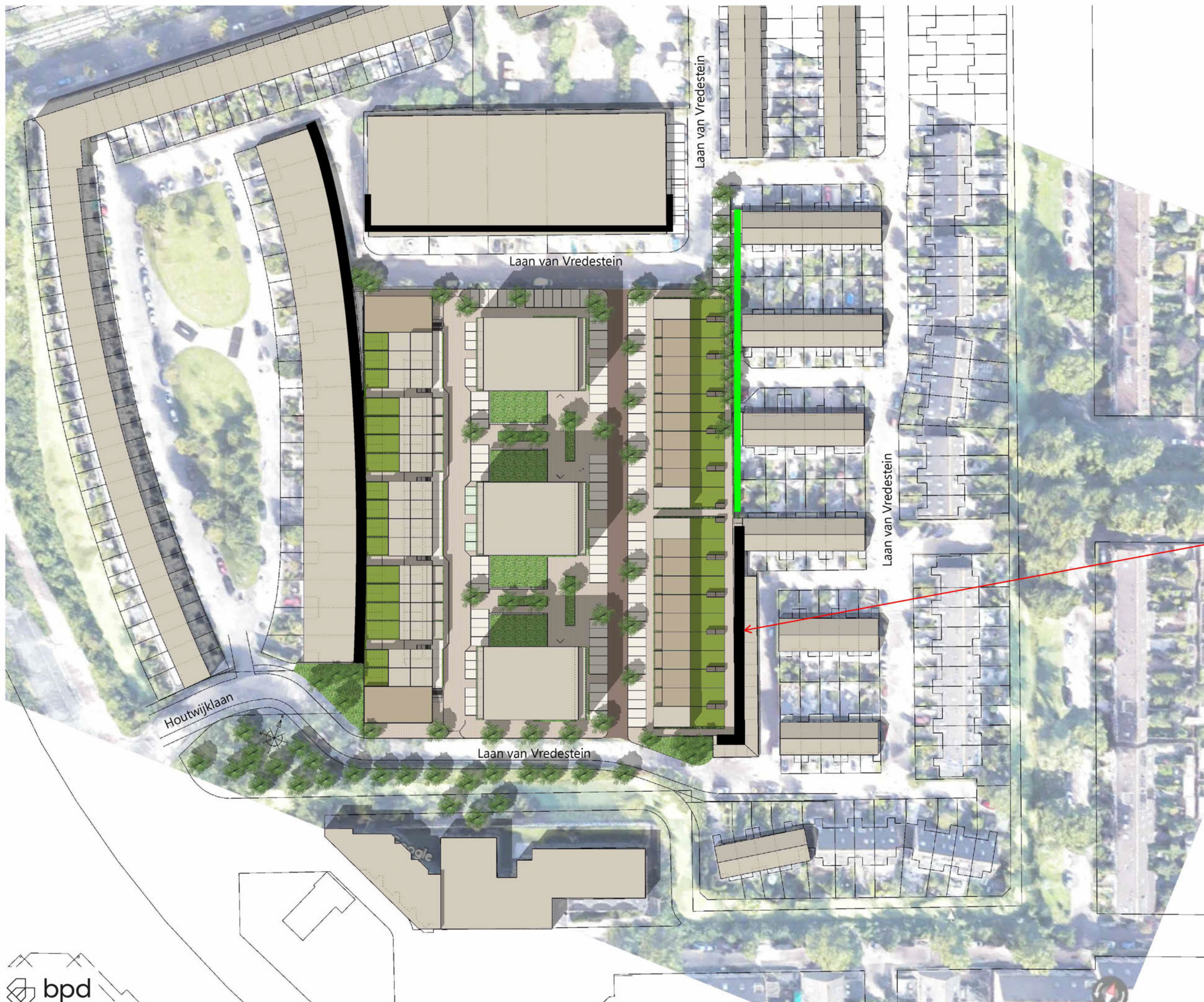
Dit model voorziet in drie typen woningen:

- 34 grondgebonden egw
- 14 opgetilde egw
- 68 appartementen

Onder de dakterrassen van de opgetilde woningen zijn bergruimten en parkeerplaatsen aangebracht.

Onder de appartementen is ruimte voor:
- ca 1100 m² bedrijfsoppervlak

Pagina geheel
lakken.



Plan:

De hoge gevelwanden zijn kenmerkend voor de locatie. Het doel is om deze te gebruiken als connectie naar de omgeving. We zien in deze hoge wanden juist aanleiding om een verkaveling te realiseren die gebruik maakt van de wanden om verbinding te maken met de omgeving.

De hoge wanden zijn de boekensteunen van het plan.

Het programma bestaat uit een combinatie van grondgebonden eengezinswoningen, appartementen en bedrijfsunits.

Pagina geheel lakken.





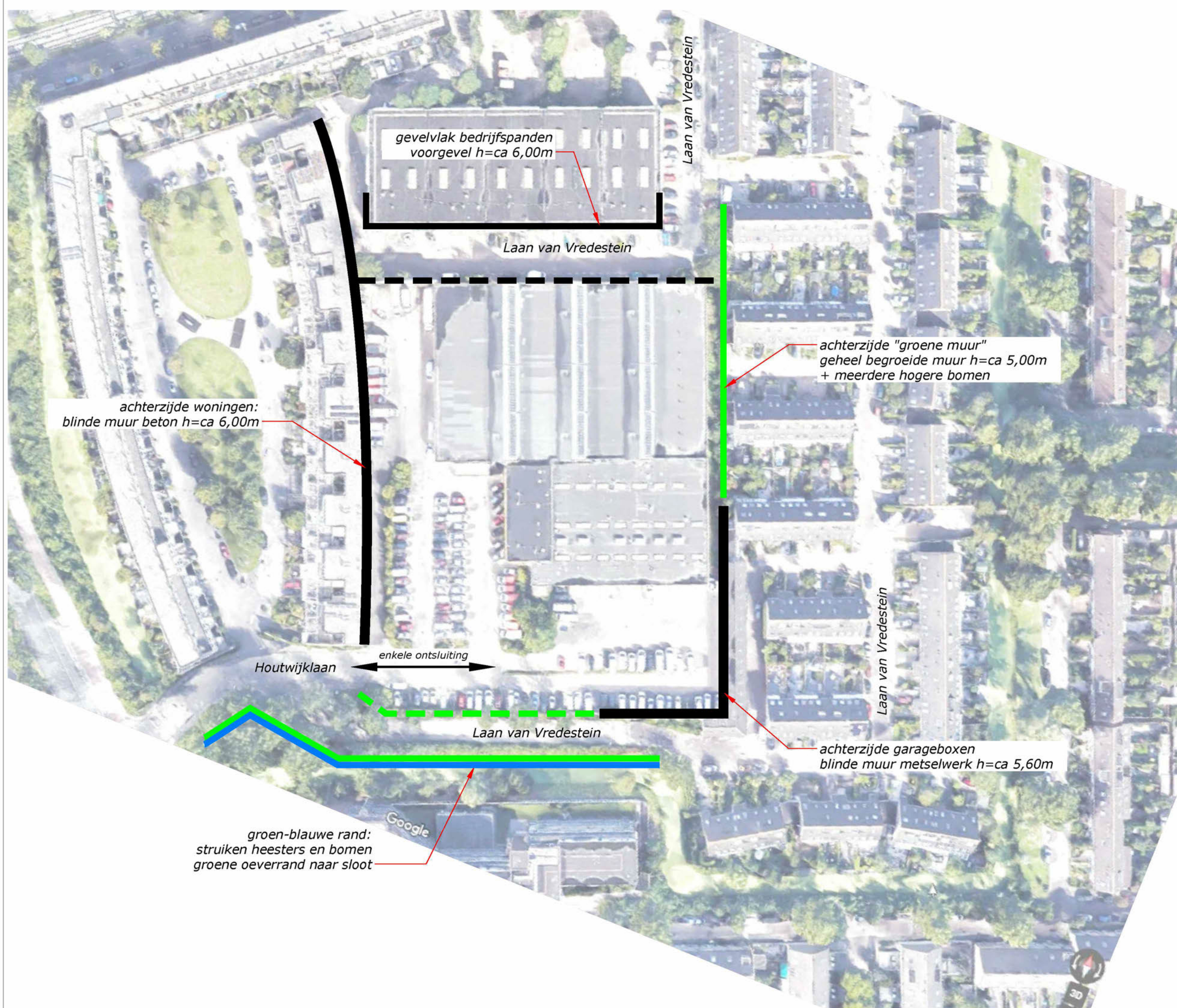
Locatie:

Connexxion aan de Houtwijklaan

schets
model

situatie - schaal 1:1000

Architektenburo 5.1.2.0 bv - archipakhuis.nl
2400-171204- Houtwijklaan - schetsopzet situatie
ontwerp - DW - formaat A3 - 04-12-2017 - 02



Kenmerken:

Vormgevende randen op de locatie.

schets
model

kenmerken - schaal 1:1000

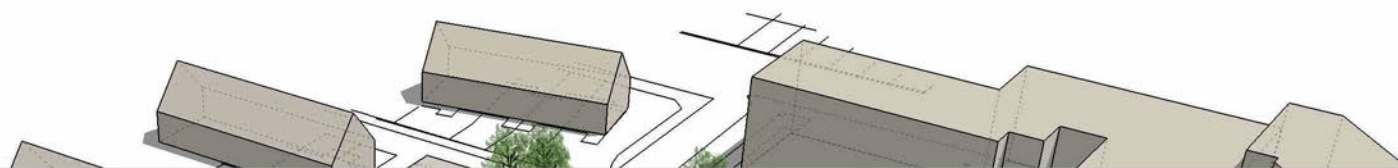
Architektenburo 5.1.2.0 bv - archipakhuis.nl
2400-171204- Houtwijklaan - schetsopzet situatie
ontwerp - DW - formaat A3 - 04-12-2017 - 03



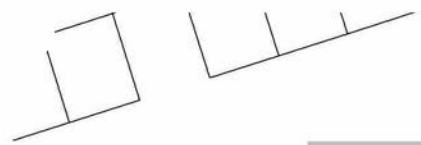
5.2.1

tein

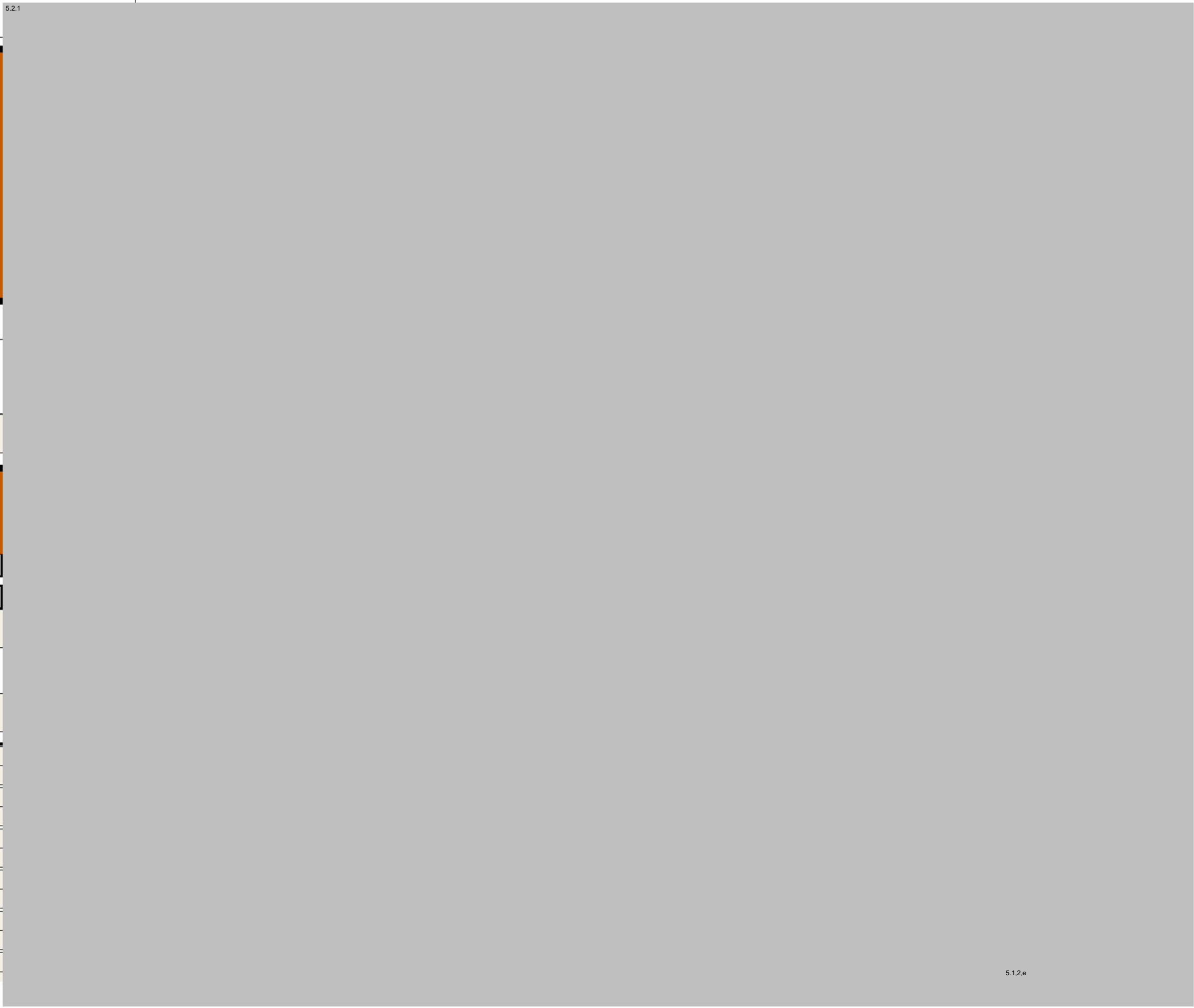
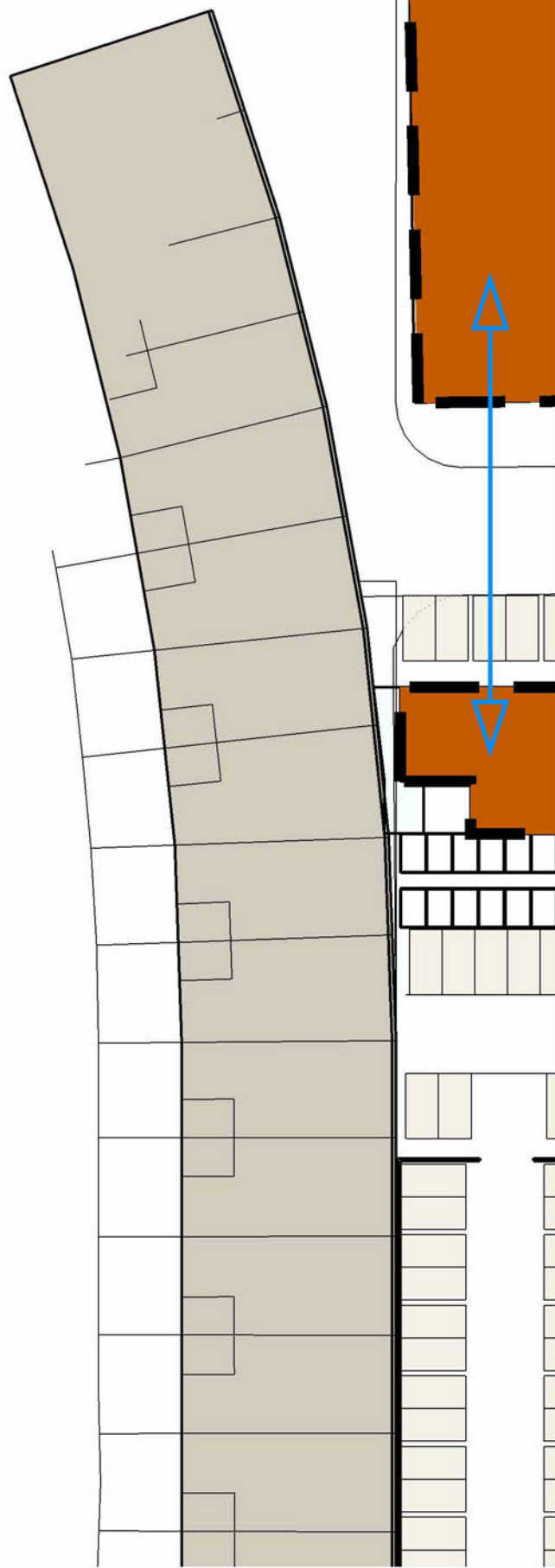
5.1.2,e



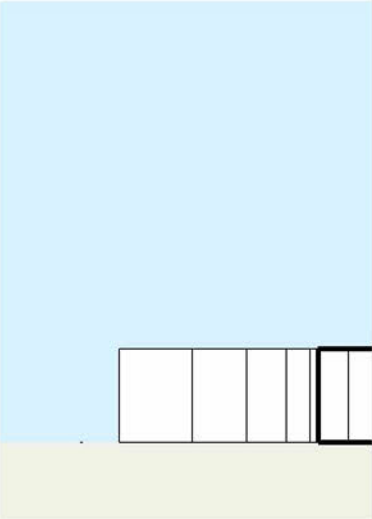
5.2.1



5.2.1



5.2.1





Commissie Loosduinen

24 JUL 2019

Ontvangen

Retouradres Postbus 12620, 2500 DL Den Haag

Dhr. R. de Mos
Wethouder ESB
Spui 70, D11.06
2511 BT DEN HAAG

Ons kenmerk
19-5

Contactpersoon
5.1.2,e

Bijlage
1

Doorkiesnummer
5.1.2,e

E-mailadres
5.1.2,e @denhaag.nl

Datum
23-07-2019

Onderwerp
Visie B&W met betrekking tot de invulling van het Connexxionterrein in Houtwijk
(Houtwijklaan 20)

Geachte wethouders De Mos,

Door middel van deze brief zoekt de Commissie Loosduinen aansluiting bij de activiteiten, processen en procedures, die mogelijk aan de gang zijn rondom de toekomstige invulling van het Connexxionterrein, bij de gemeente bekend onder het adres Houtwijklaan 20.

Dit terrein werd op 29 juni 2018 door Connexxion Nederland N.V. voor een bedrag van € 4.750.000 verkocht aan Schouten en De Jong Projectontwikkeling en BPD ONTWIKKELING B.V.

De bestemming volgens het bestemmingsplan is: "Enkelbestemming Bedrijf 2". De bestemmingsomschrijving is daardoor:

1. bedrijven in de categorieën A en B van de staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging, zoals opgenomen in Bijlage 2 Staat van bedrijven bij functiemenging;
2. nutsbedrijven;
3. parkeervoorzieningen.

Het Connexxionterrein is ingeklemd tussen de woonstraten "5.1.2,e", Laan van Vredestein en het Azivo-gebouw aan de Oude Haagweg. Vanuit historisch perspectief is dit terrein het laatste gebied dat in de jaren '80 werd aangemerkt om te worden ontwikkeld voor bebouwing, maar door de economische crisis van destijds is die stap nooit gezet.

Nu er een nieuwe eigenaar is met wellicht plannen voor ontwikkelingen, zoekt Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen aansluiting, want:

1. Het verontrust ons, dat er een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend voor het ontwikkelen van 2 grote winkels. Mocht deze locatie worden ontwikkeld tot bijvoorbeeld een supermarktllocatie, dan vrezen wij voor grote overlast voor de omwonenden door de optelsom van de volgende activiteiten:
 - o grote vrachtwagens, die 's ochtends vroeg hun waren komen afleveren met bijkomende hydraulische -en metaalachtige overlastgevendende geluiden veroorzaakt door het lossysteem van de vrachtwagens en de pallettrekkers, die over het ijzeren losplaat van de vrachtwagens gaan.
 - o vrachtwagens die zich bij het missen van de juiste (kortste route) afslag vervolgens door hun navigatiesysteem door de Laan van Vredestein heen worstelen met alle gevaar en overlast voor omwoners, die daarbij door hun zware gewicht de bestrating laten verzakken.

cc. wethouder Revis

Ambtelijk Secretariaat
Stadsdeelkantoor Loosduinen
Kleine Keizer 10
2553 CV Den Haag

Telefoon (070) 353 50 09
commissielosduinen@denhaag.nl
www.commissielosduinen.nl

- winkelcentrum Houtwijk en winkelcentrum Loosduinen zullen de ontwrichtende werking van zo'n grote super aan den lijve voelen, met leegstand, werkloosheid en verpaupering tot gevolg. Dit staat ook in schril contrast met het idee om het Loosduinse Hoofdplein verder te ontwikkelen en aantrekkelijk te maken als 'winkelhart' van Loosduinen.
2. De bestemming laat natuurlijk ook ruimte voor andere overlastgevende activiteiten toe, en daar staan Wijkberaad Houtwijk en de Commissie Loosduinen erg huiverig tegenover. Wij voorzien de volgende gevaren:
- Het terrein wordt bestemd voor garages. Het is bekend dat garageterreinen weinig sociale controle kennen en mogelijk criminaliteit aantrekt. Dat willen wij niet.
 - Het terrein een groot parkeerterrein wordt. Dit levert veel verkeersbeweging op, met wederom een grotere kans op criminaliteit.
 - Het terrein wordt ingericht voor bedrijven, die zich bezighouden met werkzaamheden die op een andere locatie worden uitgevoerd dan op het terrein, zoals glazenwassersbedrijven, pakketdistributie, aannemersbedrijven. Deze bedrijven kenmerken zich door vele verkeersbewegingen, waardoor de verkeersveiligheid afneemt.
 - Het terrein wordt ingericht voor bedrijven die produkten maken, waarbij veel herrie vrij komt. U moet weten dat dit stuk van Houtwijk erg stil is en dat dit een reden is voor gezinnen (woningzoekenden) met kinderen om zich hier te vestigen.
 - Het terrein wordt ingericht voor bedrijven, die produkten verkopen, waarvoor mensen van verre komen om het te kopen. Wederom met veel drukte erbij, zonder toegevoegde waarde voor de wijk.

Dit gedeelte van Houtwijk is een typische woonwijk. Het plaatsen van enige vorm van voornoemde industriële/ op goederenbeweging gerichte activiteiten, doet afbreuk aan het woongenot van de buurt. En voor dit soort ondernemingen zijn er voldoende alternatieven aanwezig (leegstand ZKD biedt o.a. veel mogelijkheden).

Wat wil Wijkberaad Houtwijk en Commissie Loosduinen dan wel?

Nederland ontwikkelt zich meer en meer tot een kennis-economie en een dienstverlenende economie. Steeds meer mensen werken als ZZP'er, vaak vanuit huis. En Nederland stuurt aan op verduurzaming, Den Haag trouwens ook. Verder heeft Den Haag een enorme taak om mensen zich hier te laten huisvesten, mensen die toegevoegde waarde bieden.

Wat wij wensen, is dat dit gebied wordt ingericht met woningen, die voldoen aan het representatief kunnen aanbieden van werken aan huis. Een buurtje, waar iedere woning op de begane grond een huisdeur heeft en een aparte ingang voor bezoekers. De beroepen die hier o.a. gebruik van willen/kunnen maken zijn dokters, pedicuren, webdesigners en andersoortige IT-specialisten, boekhouders, architecten. Deze goed opgeleide mensen moeten nu vanuit huis werken vanuit een slaapkamertje en kunnen zo nooit op een fatsoenlijke manier hun klanten uitnodigen. Of ze huren een kantoortje, dat eigenlijk te duur voor ze is in relatie tot de extra omzet die het genereert.

Verder betekent werken vanuit een standaard huis een rem op de groei van hun bedrijf, want ze kunnen zo geen werknemer aannemen (de hele dag een werknemer in je huis ontwricht het familiegevoel). Door het ontwikkelen van dergelijke woningen vermindert het woon/werkverkeer dat goed is voor het milieu en de verkeersdruk op de openbare ruimte.

De ZZP'er met een extern kantoor bespaart zich veel reistijd naar zijn kantoor, tijd die niets toevoegt aan zijn omzet (dus hem geld kost), maar wel een belasting vormt voor de stad.

Wij zouden om deze ontwikkeling mogelijk te maken, graag met u in gesprek willen komen en zien uw uitnodiging uiteraard graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Brief portefeuillehouder aan de voorzitter van de commissie ruimte

Ons kenmerk
DSO/10260481

BAL

Paraaf

Onderwerp	Start PUK (Planuitwerkingskader)-traject Connexxion locatie	
Aard van de behandeling	Agenda	Paraaf Notulist
Datum collegebehandeling	*****	
Samenvatting	In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zogenaamde Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage. Met deze brief wil ik u informeren over de start van het PUK-traject met als doel deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw met kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen.	
Door het college te nemen besluit	In te stemmen met de conceptbrief.	
Politieke geschilpunten	n.v.t.	
Financiële/fiscale consequenties	De apparaatlasten volgens uit het PUK-traject worden gedekt door initiatiefnemer BPD Ontwikkeling B.V..	Paraaf BSD/Fin
Juridische consequenties	Er loopt nog een beroepsperiode tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van twee supermarkten op deze locatie. Parallel aan het PUK-traject zal er aandacht zijn voor deze procedure om te waarborgen dat deze procedure, of de verleende omgevingsvergunning, het PUK-traject gericht op woningbouw niet (ver)hindert.	Paraaf BSD/JZ
Gevolgde procedure / gepleegde afstemming		
Samenhang andere voorstellen / gevolgd	Er is een samenhang met de vragen gesteld door raadslid Pluimgraaf, RIS310189 en DSO/10223228.	

inspraakproces	Het communicatie- en participatieproces wordt op dit moment voorbereid en binnenkort opgestart richting de bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden.		
Communicatie / verdere procedure			
Persbericht	☐ Ja	☐ Nee	
Adres	Aan de voorzitter van de commissie ruimte		
Bijzonderheden verzending	Normaal	Uiterlijk	Precies op
Titels bijlagen (-)	1. Beantwoording vragen 5.1.2.e RIS310189 en kenmerk DSO/10223228.		
Opsteller	5.1.2.e	14070 5.1.2.e	@denhaag.nl
Opmerkingen opsteller			
Verantwoordelijke dienst en portefeuillehouder	Paraaf DSO		
Besluit College	☐ Conform	☐ Na aanpassing akkoord	☐ Aanhouden
Opmerkingen tijdens behandeling			



040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de commissie ruimte

Ons kenmerk

DSO/10260481

RIS000000

Contactpersoon

5.1.2.e

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Portefeuille Projecten Den Haag

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

5.1.2.e @denhaag.nl

Datum 21 januari 2022

Onderwerp

Start PUK (Planuitwerkingskader)-traject Connexxion locatie

Geachte voorzitter,

In Loosduinen bevindt zich, ingeklemd tussen de Oude Haagweg en de Laan van Vredestein, de zogenaamde Connexxion locatie, een terrein van circa 12.000 m² met een voormalige busgarage.

De eigenaar van deze locatie, BPD Ontwikkeling B.V. (hierna: BPD), heeft plannen om deze locatie te herontwikkelen naar woningbouw kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen. Het college ondersteunt deze ontwikkeling, de locatie is ook opgenomen in het Urgentieprogramma sociale en betaalbare woningbouw (RIS305713). In deze brief licht ik de Connexxion locatie kort aan u toe, ik geef een update over de omgevingsvergunning voor twee supermarkten die is verleend voor deze locatie en ik licht het in te zetten PUK-traject voor woningbouw toe.

1. Connexxion locatie

De locatie heeft op dit moment de 'enkelbestemming bedrijf'. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met vijf bedrijfshallen, met daarvoor gelegen woningen aan de Oude Haagweg. Aan de oost- en westzijde bevindt zich woningbouw en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door de Loosduinse vaart met aan de overzijde een seniorencomplex.



Figuur 1 – plangebied Connexxion locatie met omliggende laagbouw

2. Omgevingsvergunning voor twee supermarkten

Zoals vermeld in het document 'beantwoording schriftelijke vragen' met kenmerk RIS310189 en DSO/10223228 (zie bijlage), is een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van twee supermarkten. In november 2017 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door een partij die geen eigenaar is van de grond, met als doel om de bestaande remise te slopen en hiervoor twee supermarkten terug te plaatsen. Destijds bood het bestemmingsplan hiertoe ruimte. Er was voor de gemeente geen juridische grondslag aanwezig om de gevraagde vergunning te weigeren en de vergunning is dan ook op 15 juli 2021 verleend.

De eigenaar van de grond, BPD Ontwikkeling B.V. (hierna: BPD), wenst echter geen supermarkten te realiseren. Vertegenwoordigers van de gemeente zijn al langere tijd in gesprek met de huidige grondeigenaar BPD over de uitwerking van de planontwikkeling van de locatie naar woningbouw en kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen.

3. PUK-traject woningbouw

Het college zet in op een PUK-traject met grondeigenaar BPD gericht op woningbouw met kleinschalige ondergeschikte bedrijfsmatige voorzieningen.

5.2.1

4.1.4

Eén van de voorwaarden was dat BPD het Wijkberaad Houtwijk en Commissie Loosduinen schriftelijk zou informeren over het in te zetten PUK-traject gericht op woningbouw, alsmede dat zij geen supermarkten op deze locatie zal realiseren. Deze communicatie heeft plaatsgevonden en het Wijkberaad Houtwijk en Commissie Loosduinen worden door BPD (en de gemeente) verder betrokken in het PUK-traject. Vanzelfsprekend worden omwonenden en andere belanghebbenden eveneens betrokken en geïnformeerd.

In januari wordt samen met BPD een start gemaakt met het PUK-traject. Naar verwachting wordt het PUK na de zomer afgerond en ter besluitvorming voorgelegd.

Met vriendelijke groet,

de wethouder van Wonen, Wijken en Welzijn
Martijn Balster

Geel gearceerd
kan eruit.

5.1,2,e

4.1.4

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Groet

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e

Verzonden: donderdag 23 juli 2020 17:10

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling studie BGSV Connexxion-locatie

Hoi 5.1,2,e en 5.1,2,e

Ik zie nu je mail 5.1,2,e Je hebt deze wel aan de goede 5.1,2,e gestuurd, maar die was druk bezig. Ik begrijp dat de functiemenging wat betreft BPD van de baan is. Is nu de eerste stap terug naar de Programmeertafel?

Met vriendelijke groet

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e

Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 13:43

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: Terugkoppeling studie BGSV Connexxion-locatie

Dag allen,

Hierbij een terugkoppeling van BPD inzake de Connexxion. @ 5.1,2,e ik zie dat ik in mijn mail van 24 april 5.1,2,e heb meegenomen, terwijl jij dit moest zijn. Mijn excuses daarvoor.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

5.1,2,e

5.1,2,e @denhaag.nl



Den Haag

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@bpd.nl>

Verzonden: dinsdag 14 juli 2020 12:44

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling studie BGSV Connexxion-locatie

Beste 5.1,2,e

De afgelopen periode hebben wij geregeld gesproken over de Connexxion locatie in Loosduinen. Onder meer de integratie van wonen met laagwaardige bedrijvigheid blijkt een complexe uitdaging; zowel vanuit exploitatie als ontwerp. Eigenlijk is onze conclusie dat de opgave die vanuit de Programmeertafel is meegegeven niet reëel is.

Inmiddels zien wij in het huidige Collegeprogramma maar ook in de recente Programmabrief betaalbare woningbouw veel ambities staan die op de Connexxion locatie zouden kunnen worden gerealiseerd. Door als stad te kiezen voor primair woningbouw op de Connexxion locatie denken wij dat een optimaal plan kan worden gemaakt. Enige weken geleden hebben wij hierover met wethouder Martijn Balster gesproken. De schetsen die wij daar hebben getoond zie je in de bijlage. Mooi dat de Connexxion locatie inmiddels bij diverse persmomenten als concreet voorbeeld wordt genoemd!

Graag gaan wij samen met de gemeente op zoek naar een invulling die optimaal tegemoet komt aan de ambities van de Programmabrief. Hierbij zullen wij de beperkende randvoorwaarden van een omsloten ontwikkelgebied (fysiek) in combinatie met aandachtspunten van omwonenden goed moeten betrekken.

Zullen we hiervoor een afspraak maken?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 24 april 2020 15:36

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @bpd.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @bgsv.nl>; 5.1,2,e

<5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e

<5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling studie BGSV Connexxion-locatie

Dag 5.1,2,e e.a.,

Ik hoop dat het met iedereen goed gaat ondanks de epidemie.

Inzake het traject voor de Connexxion-locatie wil ik het volgende mededelen. Naar aanleiding van de presentatie van BGSV stonden er in de maand maart een aantal overleggen ingepland voor het vervolgtraject. Deze zijn helaas niet doorgegaan. We hebben toen afgesproken dat er vanuit de gemeente een integraal advies komt op de studie van BGSV.

De afgelopen periode heeft voornamelijk 5.1,2,e (S&P) hard meegedacht en de evenwichtige balans gevonden tussen de vakafdelingen. Dit staat toegelicht en beschreven in het advies wat is bijgevoegd in de bijlage. Hierbij is er een mogelijkheid om samen te onderzoeken waar meer ruimte toegevoegd kan worden. Tenslotte is er voor bedrijfsruimte kansen vanuit Economie die wij nader moeten onderzoeken.

Het lijkt mij goed om voor het vervolgproces volgende week even te bellen om dit nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag

Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

5.1,2,e

✉ redouan.allaoui@denhaag.nl



Den Haag

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:
<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

De inhoud van dit email bericht is vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld om gelezen te worden door de geadresseerde. Wij verzoeken u derhalve dit email bericht direct aan de geadresseerde te overhandigen. Indien dit email bericht per vergissing door u is ontvangen verzoeken wij u direct (telefonisch 088 6500027) contact met ons op te nemen. Iedere openbaarmaking, verspreiding, of vermenigvuldiging van dit email bericht is strikt verboden. Deze disclaimer bevestigt ook dat dit email bericht is gescand op de aanwezigheid van computervirussen.

This email and any files transmitted with it are confidential and intended so only for the use of the individual or entity to whom are addressed. If you have received this email in error please notify us immediately (phone +31 88 6500027). Every publication, circulation, or multiplication of this email is strictly forbidden.

This footnote also confirms that this email message has been scanned for the presence of computer viruses.

4.1.4

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

5.1.2,e

4.1.4

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>

Verzonden: woensdag 12 januari 2022 15:22

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Na aanpassing akkoord: Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heer Plumgraaf, luidend: 'Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid'

DANK!

Mooi "beter zo" 😊

Van: 5.1.2,e @den Haag.nl

Verzonden: woensdag 12 januari 2022 15:15

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>

Onderwerp: RE: Na aanpassing akkoord: Antwoord van het college op de vragen van het raadslid de heer Plumgraaf, luidend: 'Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid'

Ha 5.1.2,e

Zeker, dank!

"Beter zo" zegt Saskia.

Groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>

Verzonden: woensdag 12 januari 2022 15:02

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>

Onderwerp: Na aanpassing akkoord: Antwoord van het college op de vragen van het raadslid 5.1.2,e luidend: 'Omwonenden Connexxion-remise op de bres voor leefbaarheid'

Goedemiddag 5.1.2,e

Alles goed en zin in het nieuwe jaar!?

5.1.2,i

5.1.2,i

Hoor het graag!

Groet 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 17:38
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: Update Connexxion

Hoi 5.1.2,e

Zoals jij waarschijnlijk hebt vernomen heeft 5.1.2,e de memo voor de Connexxion locatie teruggetrokken uit de behandeling in de staven afgelopen maandag. Vervolgens is de memo geagendeerd voor behandeling in het DT vandaag. Daar is de memo echter niet behandeld, ik begreep van 5.1.2,e dat 5.1.2,e heeft voorgesteld om de memo (en het proces) komende vrijdag in jullie DT retraite te bespreken.

Ik ga er dan even vanuit dat er vrijdag alsnog een besluit namens het DT volgt. Vandaar hierbij mijn vraag aan jou om mij na afloop te informeren over het besluit zodat ik de memo kan indienen voor behandeling in de staven van Martijn Balster en Saskia Bruines op maandag 25 oktober.

Bovenstaande is met 5.1.2,e afgesteld. Bel of mail gerust even indien jij vragen hebt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 13:17
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: losse verklaring van BPD

Dag 5.1.2,e

5.2.1 5.1.2,e

Hartelijke groet, 5.1.2,e

4.1.4

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 10:58
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e
Onderwerp: RE: vergunning Connexxion-locatie
Bijlagen: besluit in heroverweging + bijlagen 5.1.2,e d.d. 15 juli 2021.pdf; Advies
ACB 5.1.2,e d.d. 27 juni 2018.pdf

Hoi 5.1.2,e

5.2.1

5.2.1

Er zijn beroepen ingediend door het Wijkberaad Houtwijk (en omwonenden), Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. en Urban Interest Vastgoed B.V. Een zittingsdatum is nog niet bekend.

Groeten,

5.1.2,e

4.1.4

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: vrijdag 10 december 2021 09:57
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: vergunning Connexxion-locatie

Hoi 5.1.2,e ik heb (nog) geen precies adres gezien van deze locatie, maar het schijnt dat jij veel weet van een in bezwaar of beroep alsnog verleende vergunning (node) van juli afgelopen jaar. Waar kan ik de vergunning vinden, onder welk adres? Je kunt me ook ff bellen als je wilt.

5.2.1

5.1.2,e

h.gr. 5.1.2,e

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 13:33
Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: connexion locatie

Mijne heren,

4.1.4

5.2.1 5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e

5.2.1

5.2.1

5.2.1

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: maandag 15 maart 2021 14:18

Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e

Onderwerp: FW: Connexxion locatie, graag even samen afstemmen ivm bouwaanvraag (dossiernr 201721183) voor twee supermarkten in remisegebouw

Bijlagen: 2017-35_190215_presentatie collegiaal overleg welstand.pdf

Urgentie: Hoog

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2019 17:52
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e
 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e
 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e
 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e
 <5.1.2,e> @den Haag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e> @den Haag.nl>
Onderwerp: RE: Connexxion locatie, graag even samen afstemmen ivm bouwvraag (dossiernr 201721183) voor
 twee supermarkten in remisegebouw
Urgentie: Hoog 4.1.4

Dag 5.1,2,e e.a.,

Dank hiervoor. 5.2.1

521

Zodra ik meer weet zal ik jullie hierover informeren. In de bijlage het plan voor de twee supermarkten.

Vanwege de urgentie heb ik 5.1,2,e en 5.1,2,e in de CC bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

5.1.2.e

 5.1,2,e @den Haag.nl



Den Haag

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 15 april 2019 16:58
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@denhaag.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@denhaag.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@denhaag.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@denhaag.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e
5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Connexxion locatie, graag even samen afstemmen ivm bouwaanvraag (dossiernr 201721183) voor twee supermarkten in remisegebouw

Beste 5.1,2,e e.a.,

4.1.4

Ik heb nog even navraag gedaan bij de gemeente Zoetermeer en wil toch nog even wat zaken checken.

5.2.1

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

Daarnaast heb ik nog even nagekeken hoe de Verordening Ruimte en Mobiliteit van de provincie in elkaar zit. Bijgevoegd de integrale tekst van de VRM over detailhandel. Deze ontwikkeling op de Houtwijklaan lijkt niet te voldoen aan de eisen voor een nieuwe ontwikkeling en ook niet te vallen onder één van de uitzonderingen

Dit is volgens mij een zelfstandige wijzigingsgrond, maar zoals ik al zei ben ik geen specialist. Ik vraag me af waarom deze hier niet van toepassing zou zijn en of we in strijd met provinciaal beleid mogen handelen. Kan je dat ook navragen?

Ondertussen ga ik verder in gesprek met mijn collega's over de discussie met BPD en de invulling van de gebieden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Strategisch Adviseur Werklocaties

Afdeling Economische Zaken – DSO
Team Gebiedsontwikkeling en Vastgoed

Gemeente Den Haag

T: 5.1,2,e

E: 5.1,2,e @denhaag.nl

Aanwezig: ma, di, do, vr

Van: 5.1,2,e

Verzonden: maandag 15 april 2019 15:47

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>;

5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>;

5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: Connexxion locatie, graag even samen afstemmen ivm bouwaanvraag (dossiernr 201721183) voor twee supermarkten in remisegebouw

Dag allen,

Zojuist heb ik 5.1,2,e (projectinspecteur bouwaanvraag) en 5.1,2,e (JZ) gesproken over de Connexxion-locatie aan de Houtwijklaan.

5.2.1

5.1,2,e

5.1,2,e

Inmiddels is 5.1,2,e hiervan op de hoogte. Hij gaat dit vanuit Economie oppakken.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Gemeente Den Haag | Dienst Stedelijke Ontwikkeling | Projectmanagement Den Haag
Postbus 12 655 | 2500 DP DEN HAAG | Bezoekadres: Spui 70

5.1,2,e

✉ redouan.allaoui@denhaag.nl



Den Haag

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: 5.1,2,e

Verzonden: vrijdag 12 april 2019 14:04

Aan: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e al; 5.1,2,e

5.1,2,e ; 5.1,2,e

CC: 5.1,2,e

Onderwerp: Connexxion locatie, graag even samen afstemmen ivm bouwaanvraag (dossier nr 201721183) voor twee supermarkten in remisegebouw

Tijd: maandag 15 april 2019 13:15-14:15 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: A04.27

Beste collega's,

Er is eind 2017 door Munnik Bouwmanagement BV een vergunningsaanvraag ingediend om op de plek van het remisegebouw twee grote supermarkten te bouwen. Deze aanvraag is zo goed als verleend. De aanvrager is (nog) niet eigenaar van het complex.

We zijn tegelijkertijd bezig met het versterken van het Loosduinse Hoofdplein en de Leyweg. Ik wil graag 45 minuten van jullie tijd om hierover van gedachten te wisselen en tot een gezamenlijke strategie te komen.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gebiedsregisseur DSO voor 5.1,2,e en Segbroek

Telefoonnummer 5.1,2,e

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 30 maart 2022 15:20
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Connexxion supermarktvergunning

Dank 5.1,2,e voor deze terugkoppeling. Goed om even betrokken te blijven (ik ook) en heel goed om de uren via Economie te dekken. Ik schrijf geen uren, maar jij wel. Vraag jij het tijdschrijffitem bij 5.1,2,e?

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 30 maart 2022 10:30
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxion supermarktvergunning

Hoi 5.1,2,e

Gisteren heb ik overleg gehad met 5.1,2,e (V&T) en 5.1,2,e (Jurist V&T) over de supermarktvergunning voor de Connexxion locatie.

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Ik heb aangegeven dat mijn rol (en ook die van jou) komt te vervallen voor dit project aangezien het PUK-traject niet doorgaat. Maar ik merk ook dat er wellicht nog wat extra informatie van mij en 5.1,2,e nodig is om V&T op weg te helpen. 5.1,2,e heeft aangegeven dat hij het prettig vindt dat ik of jij nog even zicht blijft houden op deze casus. Ik denk overigens dat, dat verstandig is. Op dit moment boek ik mijn uren op het Urgentieprogramma Woningbouw, 5.1,2,e heeft aangegeven eventuele uren van mij (of jou) te kunnen dekken via Economie.

Hoe wil jij dat ik hiermee om ga?

En is er al nieuws over de prioritering voor 5.1,2,e – 5.1,2,e?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e@denhaag.nl

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 11:49
Aan: 5.1.2,e, 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e, 5.1.2,e
Onderwerp: Houtwijklaan 20 (dossier 201721183)

Goedemorgen dames,

Graag de geanonimiseerde versie van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning en besluiten verzenden naar het Wijkberaad Houtwijk: info@wijkberaadhoutwijk.nl en 5.1.2,e [@gmail.com](mailto:5.1.2,e@gmail.com):

- Heroverweging, besluit van 15 juli 2021
- Adviescommissie bezwaarschriften dd. 27 juni 2018
- Buiten behandeling stellen dd. 12 januari 2018
- De betreffende tekeningen en rapporten en aanvraagformulier

met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Projectinspecteur V&T
telefoon: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 29 juli 2021 11:12
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Zoals besproken hierbij de contactgegevens van 5.1.2,e voorzitter van het Wijkberaad Houtwijk: info@wijkberaadhoutwijk.nl en 5.1.2,e [@gmail.com](mailto:5.1.2,e@gmail.com). Zijn telefoonnummer is 5.1.2,e

Wil jij zorgdragen dat hij alle stukken ontvangt rondom dit besluit/omgevingsvergunning?

Daarnaast spraken wij af dat 5.1.2,e voor vragen terecht kan bij 5.1.2,e (en mijzelf). 5.1.2,e is hiervan op de hoogte, ik zal zorgen dat 5.1.2,e zijn contactgegevens ontvangt.

Mocht jij nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e
Verzonden: woensdag 28 juli 2021 16:20

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Zie bijgevoegd de stukken die ik van 5.1,2,e heb ontvangen. Kan ik je eind van de middag bellen? Het lukte mij eerder vanmiddag niet en zit nu in overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e@denhaag.nl

Van: 5.1,2,e

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 13:52

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

5.1,2,e

Graag ontvang ik het dossiernr. en het adres van de bedoelde omgevingsvergunning.
En naar wie moeten de gegevens worden verzonden?

met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectinspecteur V&T
telefoon: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 13:36

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Zie onderstaande mailwisseling ter informatie en voorbereiding op ons overleg later vanmiddag. Ik bel je over circa 1 – 1,5 uur verwacht ik.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e@denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e;@denhaag.nl>

Verzonden: woensdag 28 juli 2021 12:30

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: Re: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Probeerde je zojuist telefonisch te bereiken. De beslissing op bezwaar is de omgevingsvergunning. Zoals gezegd, is het niet gebruikelijk om tekeningen en dergelijke "zomaar" te verstrekken, maar het lijkt mij in dit geval geen probleem. Tenslotte ontvangen ze die ook zodra ze beroep hebben ingesteld.

Vriendelijke groeten

5.1.2,e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: Wednesday, July 28, 2021 9:12:13 AM

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Dank, maar ik begrijp het nog niet helemaal. Kunnen wij eind van de ochtend even bellen?

Ik begrijp op zich wel dat de stukken rondom de uitspraak over het niet tijdig beslissen niet zomaar gedeeld kunnen worden met het Wijkberaad. Echter, de stukken rondom de vergunning kunnen wel gedeeld worden lijkt mij. Echter, ik zie bij deze stukken geen vergunning, klopt dat? Moet deze vergunning dan nog verleend worden, waarna het Wijkberaad daartegen bezwaar kan indienen? Of kan het Wijkberaad als belanghebbende ook beroep instellen tegen het besluit van de gemeente? En hoe werkt dit v.w.b. de uitspraak van de rechtbank?

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e@denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 18:22

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Het bijgevoegde geanonimiseerde besluit zou je in ieder geval naar betrokkene kunnen sturen. Het is op zich niet gebruikelijk om direct alle overige op het besluit betrekking hebbende stukken toe te zenden (zolang er nog geen juridische procedure loopt), maar het lijkt mij ook geen kwaad te kunnen. In dat geval zal echter wel iemand de

stukken moeten checken en zo nodig anonimiseren. In het bijzonder ook het advies van de ACB. Anders handelen we mogelijk in strijd met de AVG.

Er is een beslissing op bezwaar genomen en dat betekent dat daartegen (uitsluitend) beroep openstaat bij de rechtbank. Dat staat overigens los van de recente uitspraak van de rechtbank. Beroep instellen kan binnen zes weken na 15 juli 2021.

Vriendelijke groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 16:56

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Vandaag sprak ik met 5.1.2,e van Wijkberaad Houtwijk. Zij hebben vernomen dat de supermarktvergunning is verleend en maken zich daar grote zorgen over. Graag ontvangen zij alle stukken rondom de vergunning, kan ik de stukken die ik van jou heb ontvangen met hen delen of moet dat even via het vergunningenloket lopen?

Daarnaast wisselt 5.1.2,e graag van gedachten over de mogelijkheden die zij als Wijkberaad hebben om in verzet te komen tegen de verleende vergunning. Kan bijvoorbeeld nog bezwaar ingesteld worden of wordt het direct een beroep bij de Rechtbank aangezien er een gerechtelijke uitspraak ligt. Kan 5.1.2,e morgen of overmorgen dit soort vragen met jou en mij bespreken? Of is er iemand anders die dit inhoudelijk kan doen? 5.1.2,e is op vakantie namelijk.

Ik hoor graag van je en ben uiteraard bereikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e@denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 26 juli 2021 13:49

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

De omvang van de bijlagen blijkt mee te vallen, dus het kan toch via de mail. Hierbij.

Groeten,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 26 juli 2021 13:43

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Dank! En graag, voor de volledigheid ontvang ik graag alle stukken.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: Sander 5.1,2,e

Verzonden: maandag 26 juli 2021 12:12

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Goedemiddag 5.1,2,e

Aangezien 5.1,2,e nog met verlof is, stuur ik je hierbij het betreffende besluit en eerdere advies van de ACB. Mocht je ook alle bijlagen (tekeningen en rapporten) willen ontvangen, laat dat dan weten, dan zal ik deze via Doczend sturen.

Vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 26 juli 2021 09:41

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Is de vergunning inmiddels verleend? En zo ja, kun jij ons de relevante stukken mailen?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e

Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 22:06

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Dank voor de updates de afgelopen weken. Vanuit onze afdeling is besloten om niet in verzet te gaan tegen de vergunningverlening.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @den Haag.nl

Van: 5.1,2,e

Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 08:57

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Beste mensen,

Donderdag as. is mijn laatste werkdag voor de vakantie. Zonder tegenbericht zal ik die dag ook echt op de knop druk drukken om de vergunning te verlenen en te verzenden. Dan is dat dan nog net op tijd conform de uitspraak van de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:28

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @den Haag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e s@den Haag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Dank, ze hebben inmiddels al contact gehad.

Groet,

5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Manager gebiedsontwikkeling Zuid, Projecten

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 12655
2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

Mobiel: 5.1.2,e

Email: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:11

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Re: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hi 5.1.2,e

Dat kan met 5.1.2,e

Groet

5.1.2,e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Verzonden: Monday, July 12, 2021 5:23:49 PM

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Zie hieronder, kun jij een naam van een van de juristen geven waar 5.1.2,e contact mee kan opnemen hierover?

Groet 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Manager gebiedsontwikkeling Zuid, Projecten

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

Mobiel: 5.1.2,e

Email: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 12:24

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Hoi 5.1,2,e

Zie onderstaande mail van 5.1,2,e en bijgevoegde uitspraak. 5.1,2,e 5.2.1

5.2.1

5.2.1 En heb 5.1,2,e gevraagd om de naam van onze collega

Kunnen wij hier vanmiddag even over brainstormen voordat wij 5.1,2,e informeren?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

4.1.4

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 12:07

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Beste 5.1,2,e

5.2.1

5.2.1

4.1.4

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 2 juli 2021 14:50

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e

5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1,2,e

De rechtbank heeft uitspraak gedaan op het beroep van Munnik Bouwmanagement B.V. en dat beroep gegrond verklaard. Zie hiervoor de bijlage. De rechtbank heeft ons hierbij opgedragen om binnen twee weken na verzending van de uitspraak (1 juli) alsnog een besluit te nemen. Voor iedere dag dat deze termijn wordt overschreden moeten wij een dwangsom aan eiser betalen van 5.1.2.b

Graag met spoed het besluit in heroverweging opstellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

senior juridisch adviseur,
JZ Adviesteam, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum (BEC)
Dienst Bedrijfsvoering
Spui 70
www.denhaag.nl

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 13:33
Aan: 5.1.2,e
CC: 5.1.2,e ; 5.1.2,e
Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

5.2.1

Er zal dus hoe dan ook een besluit moeten worden genomen. En gelet op het feit er juridisch gezien, gelet op het limitatief/imperatief toetsingskader van de Wabo, geen redelijke grond is om de omgevingsvergunning te weigeren, zal deze moeten worden verleend. 5.2.1

5.2.1

Zoals we gisteren besproken hebben, doet dat natuurlijk niet af aan het feit dat de eigenaar van de gronden nog toestemming zal moeten verlenen aan vergunninghouder om uitvoering te geven aan de omgevingsvergunning. Maar dat betreft een privaatrechtelijke kwestie.

Met vriendelijke groet,

4.1.4

5.1.2,e

senior juridisch adviseur,
JZ Adviesteam, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum (BEC)
Dienst Bedrijfsvoering
Spui 70
www.denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 09:43
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1.2,e

Dank voor de telefonische toelichting 5.2.1

5.2.1

Hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 13 juli 2021 08:57

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Beste mensen,

Donderdag as. is mijn laatste werkdag voor de vakantie. Zonder tegenbericht zal ik die dag ook echt op de knop drukken om de vergunning te verlenen en te verzenden. Dan is dat dan nog net op tijd conform de uitspraak van de rechtbank.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:28

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: RE: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Dank, ze hebben inmiddels al contact gehad.

Groet,

5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Manager gebiedsontwikkeling Zuid, Projecten

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

Mobiel: 5.1,2,e

Email: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:11

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: Re: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Hi 5.1,2,e

Dat kan met 5.1,2,e

Groet

5.1,2,e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: Monday, July 12, 2021 5:23:49 PM

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslist Houtwijklaan 20

Hoi 5.1,2,e

Zie hieronder, kun jij een naam van een van de juristen geven waar 5.1,2,e contact mee kan opnemen hierover?

Groet 5.1,2,e

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Manager gebiedsontwikkeling Zuid, Projecten

5.1,2,e

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12655
2500 DP Den Haag

www.denhaag.nl

Mobiel: 5.1,2,e

Email: 5.1,2,e@denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 12:24

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslist Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Hoi 5.1,2,e

Zie onderstaande mail van Manfred en bijgevoegde uitspraak. 5.2.1

5.2.1

5.2.1 En heb 5.1,2,e gevraagd om de naam van onze collega van JZ zodat ik ook even met hem/haar kan overleggen.

Kunnen wij hier vanmiddag even over brainstormen voordat wij 5.1,2,e informeren?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Portefeuille Projecten Den Haag

Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e @denhaag.nl

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Verzonden: maandag 12 juli 2021 12:07

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: FW: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Beste 5.1.2,e

In de bijlage de uitspraak van de rechtbank. 5.2.1

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

Verzonden: vrijdag 2 juli 2021 14:50

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @denhaag.nl>; 5.1.2,e
5.1.2,e @denhaag.nl>

Onderwerp: uitspraak inzake beroep niet tijdig beslissen Houtwijklaan 20

Urgentie: Hoog

Goedemiddag 5.1.2,e

De rechtbank heeft uitspraak gedaan op het beroep van Munnik Bouwmanagement B.V. en dat beroep gegrond verklaard. Zie hiervoor de bijlage. De rechtbank heeft ons hierbij opgedragen om binnen twee weken na verzending van de uitspraak (1 juli) alsnog een besluit te nemen. Voor iedere dag dat deze termijn wordt overschreden moeten wij een dwangsom aan eiser betalen 5.1.2.b

Graag met spoed het besluit in heroverweging opstellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

senior juridisch adviseur,
JZ Adviesteam, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

5.1.2,e

Gemeente Den Haag
Bedrijfsvoeringsexpertisecentrum (BEC)
Dienst Bedrijfsvoering

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 1 april 2021 11:16
Aan: 5.1.2,e
Onderwerp: FW: 2 vergunning(aanvragen) voor 1 adres

Beste 5.1.2,e

Hieronder de reactie van de jurist van afdeling V&T.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Verzonden: donderdag 1 april 2021 09:39
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Onderwerp: RE: 2 vergunning(aanvragen) voor 1 adres

Hoi 5.1.2,e

5.1.2,b

5.1.2,e

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Verzonden: woensdag 31 maart 2021 20:07
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@den Haag.nl>
Onderwerp: 2 vergunning(aanvragen) voor 1 adres

Hoi 5.1.2,e

Volgens mij heb ik het er al eens met jou over gehad. Of in ieder geval met 5.1.2,e Voor mij was het antwoord duidelijk maar ik heb inmiddels weer andere standpunten/mening gehoord.

5.2.1

Graag je antwoord.

Groetjes 5.1,2,e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 09:30
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: Vastgesteld verslag 18e Programmeertafel
Bijlagen: 210423.vastgesteld verslag.Programmeertafel 18.docx; 210423.vastgesteld verslag.Programmeertafel 18.pdf

Hallo 5.1,2,e

Hierbij ontvang je het vastgesteld verslag van de 18^e Programmeertafel.

Naar aanleiding van de 19^e Programmeertafel op vrijdag 21 mei 2021 is dit verslag vastgesteld met een kleine aanpassing van de plek waar bedrijvigheid zou kunnen landen.

Jouw vraag, of je een gesprek met BPD in tussentijd kan voeren, is beantwoord met een positieve reactie; Als projectleider begeleid jij het proces van het project en zo bepaal jij in welk tempo je al het gesprek met BPD wil voeren over een kwalitatief hoogwaardig economisch programma. De Programmeertafel adviseert wel dat je in eerste instantie het economische programma hebt afgestemd met jouw projectteam, voordat je al de inzet van het economisch programma bespreekt met het BPD.

Ik hoop dat je het project van Connexxion locatie kan voortzetten met dit vastgestelde verslag inclusief advies van de Programmeertafel.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e & 5.1,2,e

Secretariaat Programmeertafel DSO
Gemeente Den Haag

T: 5.1,2,e E: 5.1,2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1,2,e@denhaag.nl)

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 12 mei 2021 18:04
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Review verslag 18e Programmeertafel

Hoi 5.1,2,e

Vanmorgen heb ik feedback van 5.1,2,e op het concept verslag ontvangen. Er is één onderdeel in het verslag, dat ik niet afgerond kan hebben op dit moment. Dit onderdeel zal ik navragen bij 5.1,2,e begin volgende week. Tot begin volgende week, heb ik nog geen eindversie van het concept verslag, naar aanleiding van je andere beleving van de Programmeertafel. Wanneer moet je uiterlijk de conceptversie aanleveren bij DT DSO +?

Vriendelijke groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
Verzonden: maandag 10 mei 2021 17:34
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
Onderwerp: RE: Review verslag 18e Programmeertafel

Hoi 5.1,2,e

Dank je, en dank voor de aanpassingen.

In bijgevoegd document heb ik nog een aantal opmerkingen geplaatst op basis van mijn beleving van het overleg, en met wat vragen over de interpretatie van het verslag. 5.2,1

5.2,1

Mocht jij morgen even willen bellen over mijn opmerkingen dan hoor ik het graag.

Fijne avond!

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1,2,e
Mail: 5.1,2,e @den Haag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
Verzonden: donderdag 6 mei 2021 16:11
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@den Haag.nl>
Onderwerp: Review verslag 18e Programmeertafel

Hallo 5.1,2,e

Bedankt voor ons telefoongesprek zojuist. Het is prima dat je me alvast op de hoogte stelt van de wijze waarop je de dialoog in vergadering hebt geïnterpreteerd en het verslag nu naleest.

Op basis van het gesprek heb ik bijgaande aanpassingen in het concept verslag gemaakt.

Kan je nakijken en bevestigen of deze aangebrachte aanpassingen voldoende en compleet zijn? Ik heb de tabel ook verduidelijkt met betrekking tot woon- en economisch programma.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Secretaris Programmeertafel DSO

T: 5.1,2,e E: 5.1,2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1,2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e
Verzonden: donderdag 29 april 2021 12:15
Aan: 5.1.2,e, 5.1.2,e
Onderwerp: RE: Connexxion en programmeertafel

Hallo 5.1.2,e

Bedankt voor je bericht. Het concept verslag, met het advies voor de Connexxion locatie, is stapsgewijs uitgewerkt door mij en sinds vanmorgen volledig voltooid. Zoals eerder medegedeeld, wordt dit concept verslag in eerste instantie bij mijn collega's (de voorzitter en de planoloog) voorgelegd ter controle. Een feedbackronde met een afsluitende vraag om concept verslag goed te keuren, is een gebruikelijke tussenstap voordat het concept verslag kan worden verzonden naar de projectleider en alle deelnemers van de Programmeertafel.

Tot aanstaande maandag 3 mei ben ik een paar dagen echt weg. In de tussentijd hoop ik dat de feedbackronde gelukt is. Met goedkeuring zou ik je het concept verslag kunnen toesturen op komende dinsdag 4 mei of woensdag 5 mei 2021. Lukt het jou om de memo voor het DT DSO + op te stellen als je het verslag begin volgende week ontvangt?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Beleidsadviseur planologie
5.1.2,e en Metropool
Afdeling Stedenbouw & Planologie
Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e E: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 29 april 2021 09:52
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: Connexxion en programmeertafel

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Op 11 mei vindt het eerstvolgende DT Plus plaats. In dat overleg wil ik graag de uitkomst van de programmeertafel inzake de Connexxion locatie delen. Kunnen jullie aangeven wanneer het advies van de programmeertafel met mij gedeeld kan worden? Dan weet ik namelijk wanneer ik de memo voor het DT Plus kan gaan opstellen.

De deadline voor het aanleveren van mijn memo aan het DT Plus is donderdag 6 mei om 17.00 uur.

Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 21 april 2021 09:39
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e ; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag
Bijlagen: 210421 Indieningsformulier programmeertafel Connexxion schone versie.docx; 210414 Memo DT Plus inzake Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 1 - 210316 Brief BPD inz. 700 woningen in 5.1,2,e (Oude Haagweg).pdf; BIJLAGE 2 - 210310 BPD plannen 200220-Connexxion locatie.pdf; BIJLAGE 3 - 201220 Memo wethouder Connexxionlocatie - besluit PUK, onderzoek economisch programma en verdien capaciteit (2).pdf

Hoi 5.1,2,e

Zoals besproken zie bijgevoegd het indieningsformulier voor het project Connexxion voor behandeling in de programmeertafel komende vrijdag. Ik heb de memo + bijlagen welke afgelopen gisteren in het DT zijn behandeld ook bijgevoegd. Hoe laat begint de vergadering trouwens, en worden wij vanaf het begin van de vergadering verwacht of worden wij ingebeld op een bepaald tijdstip?

Mocht jij vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655
 2500 DP Den Haag
 Tel: 5.1,2,e
 Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 20 april 2021 11:12

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag

5.1,2,e

Zojuist is in het DT Plus afgesproken dat de programmeertafel zich snel uitspreekt over de connexxion-locatie (aldus de terugkoppeling die ik net kreeg). Nu wil het geval dat we a.s. vrijdag een vergadering hebben staan.

Dus we kunnen snel schakelen, als je vandaag bijgaand indieningsformulier wil insturen met de studies van de varianten van BPD, kunnen we hier vrijdag over spreken.

Daarbij fijn als je een korte powerpoint kunt voorbereiden (meestal helpen de stedenbouwkundige en planoloog hierbij, bijvoorbeeld de collega's in het projectteam die hier nu al aan werken) om iedereen snel mee te nemen in het verhaal.

Dan zullen wij eind van de dag vandaag de aanvulling op de agenda verspreiden. Gaat dat lukken bij jullie?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1.2,e en 5.1.2,e

Programmeertafel DSO
Gemeente Den Haag

T: 5.1.2,e E: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1,2,e
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:30
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag
Bijlagen: 210421 Indieningsformulier programmeertafel Connexxion wijzigingen zichtbaar.docx

Hoi 5.1,2,e

Dank voor jouw reactie, maar ik heb een andere beleving van de uitkomst van het overleg vanmorgen.

Het klopt dat de opdracht aan de programmeertafel is om te kijken naar een haalbaar programma van wonen-werken met minder werken waarbij kwalitatief hoogwaardige invulling van de werkfunctie is besproken, zoals bijvoorbeeld modern bedrijfsmatig vastgoed. In het overleg is gesproken over metrages BOG tussen de 2.000 en 3.000 m2, waarop 5.1,2,e en ik hebben aangegeven dat wij denken dat dit nog aan de hoge kant is om tot overeenstemming te komen met BPD. Er is m.i. vanuit het DT Plus dus geen specifieke opdracht om met deze 2.000 en 3.000 m2 BOG richting de programmeertafel te gaan.

Ik stel daarom voor om in het bijgevoegde indieningsformulier geen concrete BOG m2 te benoemen en de inhoud tijdens het overleg komende vrijdag gezamenlijk te bespreken. Wil jij morgenvroeg voor 9.30 uur jouw check op de bijgevoegde versie doen? Hierin zijn nog een aantal aanpassingen van 5.1,2,e en 5.1,2,e meegenomen. Vervolgens kan ik het formulier morgenvroeg indienen, moet eigenlijk vandaag maar we hebben iets speling gekregen.

Verneem graag jouw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
 Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
 Postbus 12 655
 2500 DP Den Haag
 Tel: 5.1,2,e
 Mail: 5.1,2,e @denhaag.nl

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 16:30
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag

Ha 5.1,2,e

De terugkoppeling die ik heb gehad van 5.1,2,e is dat de opdracht aan de programmeertafel is om te kijken naar een haalbaar programma van wonen-werken maar iets minder werken bv 2-3.000. Hierbij staat kwalitatief hoogwaardige invulling van de werkfunctie voorop, zoals modern bedrijfsmatig vastgoed met bv gestapelde bouw.

Dit zou ik terug laten komen in de memo als kaders voor de programmeertafel. Ik begrijp dat dit nog steeds meer is dan dat BPD wenst, maar ik ga er van uit dat het DT dit ook heeft meegenomen in de overweging aangezien dit ook onderdeel was van de memo die daar vandaag besproken is.

Groet,

5.1.2,e

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows 10

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 20 april 2021 13:21

Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e ; 5.1.2,e

CC: 5.1.2,e

Onderwerp: RE: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag

Hoi 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e

Zie bijgevoegd mijn eerste opzet van het indieningsformulier voor de programmeertafel. Wij dienen dit formulier uiterlijk vandaag in te dienen. Kunnen jullie daarom de komende uren hierop reageren? De memo die vandaag in het DT Plus is behandeld wordt als bijlage bijgevoegd.

Hoor het graag en ik ben bereikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Projectleider Projectmanagement Den Haag
Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12 655
2500 DP Den Haag
Tel: 5.1.2,e
Mail: 5.1.2,e [@denhaag.nl](mailto:5.1.2,e@denhaag.nl)

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 20 april 2021 11:12

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>; 5.1.2,e
<5.1.2,e@denhaag.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@denhaag.nl>

Onderwerp: connexxion locatie op agenda in programmeertafel a.s. vrijdag

5.1.2,e

Zojuist is in het DT Plus afgesproken dat de programmeertafel zich snel uitspreekt over de connexxion-locatie (aldus de terugkoppeling die ik net kreeg). Nu wil het geval dat we a.s. vrijdag een vergadering hebben staan.

Dus we kunnen snel schakelen, als je vandaag bijgaand indieningsformulier wil insturen met de studies van de varianten van BPD, kunnen we hier vrijdag over spreken.

Daarbij fijn als je een korte powerpoint kunt voorbereiden (meestal helpen de stedenbouwkundige en planoloog hierbij, bijvoorbeeld de collega's in het projectteam die hier nu al aan werken) om iedereen snel mee te nemen in het verhaal.

Dan zullen wij eind van de dag vandaag de aanvulling op de agenda verspreiden. Gaat dat lukken bij jullie?

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Sr. beleidsmedewerker ruimtelijk domein/trekker Omgevingsvisie Den Haag

5.1.2,e