



# Den Haag

**Anne Mulder**  
Wethouder van Financiën en  
Stadsontwikkeling

040

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan de voorzitter van de commissie Ruimte

**Datum**

10 juni 2021

**Onderwerp**

Planuitwerkingskader Anna van Hannoverstraat 4 (voormalig  
Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

**Ons kenmerk**

DSO/10021263

RIS308749

**Contactpersoon**

Kai Liang

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Projectmanagement Den Haag

**Telefoonnummer**

14070

**E-mailadres**

kai.liang@denhaag.nl

**Aantal bijlagen**

1

Geachte voorzitter,

Het college heeft het voornemen om medewerking te verlenen aan de herontwikkelingsplannen van het kantoor van het voormalige ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (Soza locatie) aan de Anna van Hannoverstraat 4 tot een gemengd woon-werkgebied met ca. 1000-1200 woningen en ca. 40.000-47.000 m2 maatschappelijk/ economische functies. Hiertoe heeft het college een planuitwerkingskader (PUK) vastgesteld.

Sinds de aankoop van het pand door MRP Development en Vorm Ontwikkeling (MRP SoZa bv), vanaf december 2016, voert de gemeente gesprekken met de ontwikkelaar. In eerste instantie over de realisatie van huisvesting van statushouders in dit pand en daarna over de ontwikkelmogelijkheden van deze locatie. Daarvoor heeft de ontwikkelaar diverse stedenbouwkundige, programmatische en financiële studies gedaan.

Met het vaststellen van de Gebiedsagenda Laan van NOI/ ICT Security Campus (RIS301328) in december 2018, heeft het college de ambities voor deze locatie geformuleerd. Daarin hebben we naast richtlijnen voor de ruimtelijke inpassing van de herontwikkeling van deze locatie ook uitgangspunten geformuleerd voor de programmering en kwaliteit van de ontwikkeling (bebouwing en buitenruimte).

Hierbij informeren wij u over een aantal belangrijke uitgangspunten die het resultaat zijn van de besprekingen met de marktpartij en die de vertaling hebben gekregen in het PUK. Deze betreffen het woningbouwprogramma, het economisch/maatschappelijk programma, de mobiliteitsvoorwaarden en het ruimtelijk plan. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen op basis van een integraal planvoorstel van MRP SoZa bv., en nader overleg met de ontwikkelaar naar aanleiding van zijn plannen.

### **Programmering Woningbouw**

Het woonprogramma voor deze locatie bevat minimaal 50% betaalbare woningen, waarvan minimaal 15% sociale woningbouw, 20% middensegment huur en betaalbare koopwoningen.

Het aandeel sociaal komt voort uit afspraken die in het verleden tussen de gemeente en het Rijk gemaakt zijn over de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie in samenhang met de verplichting om op deze locatie statushouders te huisvesten. Het college heeft u daar in de brief van 10 februari 2016 (RIS291685) over geïnformeerd. Het Rijksvastgoedbedrijf (de RVB), toenmalig eigenaar van het pand, zou het gebouw op de markt brengen met de privaatrechtelijke verplichting aan een potentiële koper gedurende 5 jaar statushouders te huisvesten. De gemeente zou daarbij het RVB en de te selecteren marktpartij faciliteren de herontwikkeling van de locatie als onderdeel van een hoogwaardige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Over het woonprogramma voor de locatie is daarvoor opgenomen dat “de woningen die worden toegevoegd, zowel in de periode dat statushouders zijn gehuisvest als daarna, zijn behouden voor de particuliere markt in een door hem gewenst segment.”

In het huidige pand zijn (sinds najaar 2017) 175 woningen voor statushouders en studenten in co-housing opgeleverd. Het percentage 15% sociaal over de gehele ontwikkeling is het resultaat van de inzet van 30% sociaal op het deel van de ontwikkeling waarvoor de afspraak met het Rijk niet van toepassing is. Het huidige planvoorstel gaat namelijk uit van sloop/nieuwbouw waardoor meer ontwikkelvolume (bijna een verdubbeling) mogelijk is ten opzichte van de eerdere Nota van Uitgangspunten Station Laan van NOI e.o. Als (gedeeltelijke) aanvulling op het aantal sociale woningen in dit plan, kan de locatie Hofzichtlaan en het Kleine Loo uit het Urgentieprogramma Betaalbare Woningbouw (RIS305713) met naar verwachting ca. 80 woningen worden aangemerkt.

De SoZa ontwikkeling is opgevoerd voor de BZK regeling Woningbouwimpuls 2020 omdat wordt voldaan aan het criterium van 50% betaalbare woningen. Hiertoe behoren de sociale woningen, de middeldure huurwoningen en de koopwoningen die een maximale v.o.n. prijs van € 310.000,00 (NHG-grens) zullen krijgen.

Voor het aantal woningen wordt een bandbreedte van 1000 -1200 woningen aangehouden afhankelijk van het economisch/ maatschappelijk programma dat uiteindelijk gerealiseerd wordt.

### **Programmering van economisch/ maatschappelijke functies**

In het PUK zijn uitgangspunten verwoord om de realisatie van een minimum m2 kantoorprogramma in de eerste fase van het planvoorstel en voor het geheel te borgen. De eerste fase van het project (minimaal 26.500 m2 bvo) sluit daarmee aan op het Urgentieprogramma Kantoren (RIS303984). Voor de realisatie van kantoren in de tweede fase worden nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelaar, met als ondergrens voor de totale ontwikkeling minimaal 34.000 m2 bvo kantoor.

In het planvoorstel is door de ontwikkelaar rekening gehouden met 5.000 m<sup>2</sup> bvo kantooruimte voor de huisvesting van de huurders van ICT-Security Campus. Bij de realisatie van de tijdelijke huisvestingsmogelijkheden voor de HSD en het aangaan van de huurovereenkomst voor start- en scale-ups in de sectoren Security & IT/Tech in het huidige pand, heeft de gemeente als uitgangspunt gesteld (RIS 299554) dat deze huisvestingsmogelijkheden in stand gehouden dienen te worden en daarvoor een gedifferentieerd huuraanbod voor verschillende doelgroepen in verschillende prijssegmenten op deze locatie gewenst is. De gemeente voert hierover gesprekken met de ontwikkelaar.

In totaal zal het economisch maatschappelijk programma minimaal 40.000 m2 bvo bedragen, met daarin een groot aandeel kantoren. De rest van de m2 voor maatschappelijke en economische functies wordt ingezet om een mix van functies te bereiken in de plinten van de bebouwing langs de belangrijke routes en markeringsplekken in het plan.

### **Parkeren en duurzaamheid**

Voor het CID gebied en de Binkhorst Den Haag zijn recentelijk nieuwe beleidsregels, de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 (RIS306160) door de Raad vastgesteld. Deze nota gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak, waarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van het gebied en de (economische) uitvoerbaarheid van de bouw en parkeeroplossingen als uitgangspunt zijn gekomen. In het planvoorstel 'Anna' sluit de ontwikkelaar aan bij deze beleidsregels, en is dit voorstel uitgewerkt in een mobiliteitsplan.

Ook voor deze ontwikkeling geldt dat duurzaamheid in de breedste zin onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. Daarvoor zijn wij met de initiatiefnemers in overleg over de energieprestatie en duurzaamheidsambities van de nieuwbouw. Daarbij geldt dat nieuwbouw conform het Stedelijk Energieplan 2020 "Schone Energie voor Den Haag", niet op gas wordt aangesloten en zich moet beroepen op lokale lage temperatuur bronnen.

### **Ruimtelijk plan**

Vanuit de ruimtelijke inpassing van het plan en de ambities van de gemeente uit de Gebiedsagenda Laan van NOI, kan worden onderbouwd dat het planvolume en de bouwhoogte op deze locatie ten opzichte van de huidige situatie fors toeneemt. Het bouwvolume op de SoZa locatie gaat naar maximaal 130.000 m<sup>2</sup> bvo (bovengronds). De uitwerking van dit volume op de SoZa kavel resulteert in twee bouwblokken met samen 4 hogere torens tussen de 75 en 125 meter. Het volume en de bouwhoogtes wijken iets af van wat er in de Gebiedsagenda Laan van NOI is opgenomen ten aanzien van bouwvolume (120.000 m<sup>2</sup> bvo) en bouwhoogte (max. 120 meter). Dit is het gevolg van de optimalisatie van de ontwikkelmogelijkheden, rekening houdend met de stedenbouwkundige inpassing en kwaliteit en de financiële haalbaarheid. Een afwijking op basis van deze argumenten is ook aangekondigd in de Gebiedsagenda. Daarnaast is het bouwvolume langs de spoorzone, zoals aangegeven in de Gebiedsagenda, in deze planopzet niet mogelijk, zodat het totale ontwikkelvolume aan de Haagse zijde van Station Laan van NOI, kleiner is dan de opzet van de Gebiedsagenda Laan van NOI/ICT Security Campus.

De bouwvolumes en hoogtes hebben consequenties voor de bezonning en windhinder in het gebied en de omgeving. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in het PUK, waarbij de conclusies zijn dat de Haagse Bezonningsnorm beperkt wordt overschreden en dat er maatregelen nodig zijn om het geconstateerde windklimaat te verbeteren. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de bouwplannen zal dit verder geoptimaliseerd en uitgewerkt worden.

Ruimtelijk gezien is de kwaliteit van de openbare ruimte één van de belangrijkste beoordelingscriteria voor het plan. De buitenruimte tussen het station en de herontwikkeling van SoZa is beeldbepalend voor de stadsentree die Laan van NOI vormt. Doel is een aantrekkelijk en levendig verblijfsgebied voor de voetganger en de fietser te realiseren voor de uitgang van het station (Anna van Hannoverstraat). Door de vele functies van de bebouwing en de grote hoeveelheid mensen die hier bij elkaar komen, is het van belang dat er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers.

De openbare ruimte dient daarom niet belast te worden met utilitaire functies voor afval en stalling, logistiek en expeditie, maar krijgt een plek in de bebouwing /op eigen terrein. In de Anna van Hannoverstraat wordt, naast ander gebruik (autovrij), ook fysiek meer ruimte gemaakt voor buitenruimte door de rooilijn van een deel van de ontwikkeling terug te leggen t.o.v. de huidige rooilijn aan het gebouw. Aan de Schenkade wordt een tweede nieuwe groene verblijfsplek gecreëerd. Deze wordt met het omgevingsdomein en entree van het station verbonden met een nieuwe doorsteek, door de ontwikkeling op te delen in twee fases. Hierdoor verbetert de zichtbaarheid van het station en ontstaat een fijnmaziger stelsel van routes voor voetgangers.

Bijkomend voordeel van de ontwikkeling in twee fases is dat het leegstaande deel van het huidige pand wordt herontwikkeld terwijl het verhuurde deel nog kan doorfunctioneren en zorgt voor enige functiemenging en levendigheid in het gebied. Met het nieuwe gemengde programma en de realisatie van transparante plinten met publiek toegankelijk programma langs de belangrijkste routes wordt een basis gelegd voor het verbeteren van de stationsomgeving.

Ook aan de Schenkkade wordt de rooilijn van de bebouwing teruggelegd t.o.v. van de huidige uiterste lijn van het bestaande gebouw zodat aan deze zijde ruimte wordt gecreëerd voor een goede fiets- en voetgangersverbinding.

In het ruimtelijk plan en het PUK wordt rekening gehouden met een reservering van 11 meter langs het spoor ten behoeve van een mogelijke infrastructuuruitbreiding voor RandstadRail (HTM) en Metro (RET). Deze uitbreiding wordt in het kader van OV-Next verder uitgewerkt. Op dit moment is langs de spoordijk op maaiveld ook een tramkeervoorziening gesitueerd. Geconstateerd is dat vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid en voldoende ruimte voor de voetganger en de fietser, de tramkeervoorziening niet meer mogelijk is wanneer de ruimtereservering daadwerkelijk wordt benut. Dit betekent dat de tramkeervoorziening dan moet worden verwijderd, danwel naar een andere locatie (buiten de Anna van Hannoverstraat) moet worden verplaatst.

Op dit moment is er vanuit diverse investeringsprogramma's interesse om bij te dragen aan een upgrade van station Laan van NOI. Samen met NS doet de gemeente al een functionele en programmatische verkenning naar het station en de stationsomgeving. Dit is de start voor een integrale aanpak van het station en het stationsgebied. Daarbij zal ook een verdiepingsstudie worden gedaan naar de openbare ruimte, uitgaande van de ontwikkeling van een nieuw station, 11 meter reservering en de rooilijnen van het planvoorstel voor de SoZa kavel. Hierin wordt onderzocht, hoe de kwaliteitsverbetering van de stadsentree Laan van NOI zoals gesteld in de Gebiedsagenda Laan van NOI/ ICT Security Campus, met voldoende ruimte voor de voetganger en fietser, en een veilige situatie worden geborgd.

Het BP tankstation op de hoek van de Laan van NOI/ Schenkkade is een in het oog springende locatie. Deze is geen eigendom van MRP SoZa BV en geen onderdeel van de planontwikkeling. Met de vergroening van de openbare ruimte en de nieuwbouw wordt een zo aantrekkelijk mogelijke inpassing gedaan.

Met de hierboven genoemde voorwaarden en het aanvullende onderzoek naar de openbare ruimte i.r.t. het station en de rooilijnen voor Soza wordt ingezet op het vergroten van de kwaliteit van de openbare ruimte en het realiseren van een ruimtelijk kwalitatieve nieuwe stadsentree voor de stad.

### **Participatie**

De ontwikkelaar heeft volgens de Handreiking Communicatie Particuliere Bouwinitiatieven een communicatie en participatietraject doorlopen met meerdere fysieke bijeenkomsten en een digitale bijeenkomst voor omwonenden, belangstellenden en belanghebbenden.

Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden in juni 2018, april – juni 2019 en zijn afgesloten met een webinar op 21 april 2020. In de laatste bijeenkomst, die vanwege de coronamaatregelen digitaal moest plaatsvinden, is het aangepaste planvoorstel gepresenteerd. Er is veel belangstelling van betrokkenen om verder mee te denken over de verdere invulling van het woon- en werkaanbod, de daarbij behorende voorzieningen en de openbare ruimte.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
DSO/10021263

In de verdere uitwerking van de bouwplannen zal de communicatie en participatie met omwonenden en belanghebbenden door de ontwikkelaar worden voortgezet.

### **Vervoltraject en planning**

Het PUK zal worden vertaald naar een bestemmingsplan. De ontwikkelaar is zelf ervoor verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan dit kader en die van het vast te stellen bestemmingsplan en uiteraard de wettelijke vereisten.

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar waarin afspraken worden gemaakt over de te verhalen gemeentelijke kosten. De planning is dat er eind 2021 een bestemmingsplan in procedure wordt genomen. De ontwikkelaar is voornemens om halverwege 2022 een omgevingsvergunning in te dienen voor de eerste fase, zodat eind 2022 kan worden gestart met de sloop en aansluitend daaraan de bouw.

Met vriendelijke groet,

Anne Mulder