Analyse en inventarisatie locatie

Haga Ziekenhuis, Sportlaan // 05-02-2019

concept

reinier haga groep

deMANNEN vanSCHUIM
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE

Inhoud

Beoogd proces herontwikkeling HAGA Sportlaanlocatie **3**

Analyse gebied **4**
› Foto's huidige situatie 5
› Geschiedenis gebied 6
› Bereikbaarheid 8
› Functiekaart 9
› Ruimtelijk 'raamwerk' 10
› Plankaart 14
› Kadastrale kaart 15

Analyse bestaande gebouwen **16**
› Overzicht 17
› Geschiedenis 18
› Maatvoering 19
› Plattegronden 20

Inventarisatie beleid **21**
› Bestemmingsplan Vogelwijk 2016 22
› Gemeentelijk beschermd stadsgezicht 23
› Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018 24
› Ecologische zone en afstanden 25
› Ecologie/groen 26
› Archeologie/bodem 27
› Duurzaamheid 28
› Agenda Ruimte voor de Stad 2016 29
› Woonvisie 2017-2030 30
› Wonen 31
› Stedenbouw 32
› Economie 33
› Nota parkeernormen (2011) en verkeer 34

Ontwikkelingen in de buurt **35**
› Bouwontwikkelingen 36

Beoogd proces herontwikkeling HAGA Sportlaanlocatie

Nieuwe eigenaar/
Ontwikkelaar

Reinier Haga groep
Gemeente Den Haag

wensen
randvoorwaarden

Kavelvisie

Gemeente Den Haag

kaders
randvoorwaarden

PUK (Plan Uitwerkings Kader)

Reinier Haga groep

tender/selectie
proces

Verkoop proces

Nieuwe eigenaar/
Ontwikkelaar

planvorming
uitontwikkelen

Gemeente Den Haag

bestemmingsplan
wijziging

Nieuwe eigenaar/
ontwikkelaar/bouwer

realisatie

Verkoopmoment
(passeren)

Wensen vanuit
de wijk

Bewoners/wijk
participatie

Analyse gebied

Foto’s huidige situatie

- Veel kwaliteit door omringend groen en water.
- Grote schaalsprong van Vogelwijk naar ziekenhuis naar Bomenbuurt door bouwhoogte, volume en architectuur.
- Terrein nu niet doorwaadbaar door groot bouwvolume.

Ziekenhuis vanuit Sportlaan gezien

Entree voormalig Juliana Kinderziekenhuis

Impressie Vogelwijk

Sportlaan

Ziekenhuis vanaf Segbroeklaan (Henry Dunantpad en Haagse beek)

Impressie Bomenbuurt

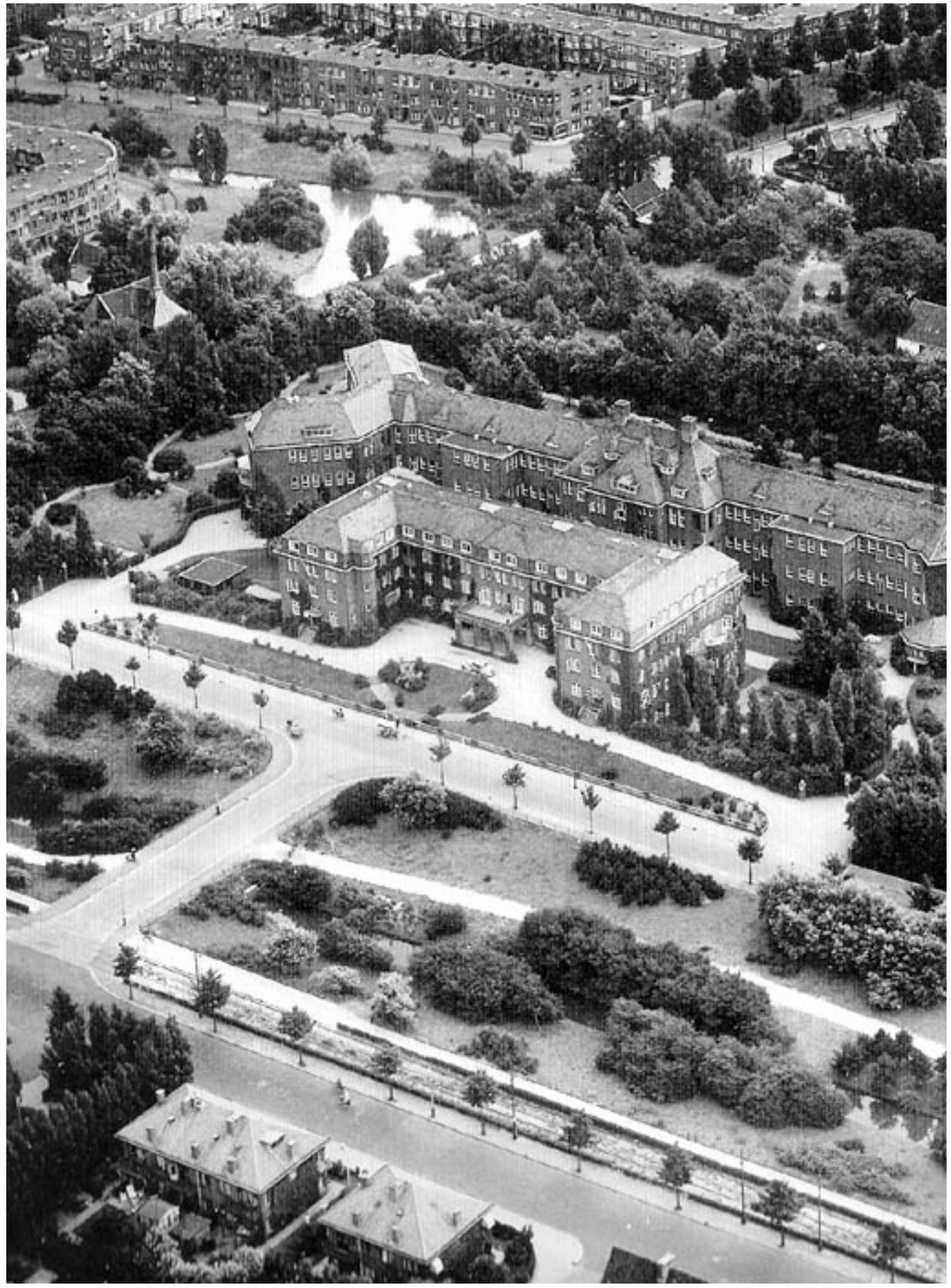
Geschiedenis gebied

UIT: Huisje, boompje, beestje. (2018) rapport Mever Boyuk, Hogeschool Rotterdam

De Sportlaan werd op 1 februari 1915 vernoemd naar de dichtbij gelegen bondssportvelden op het sportcomplex Houtrust, waar vele voetbalclubs hun velden hadden.

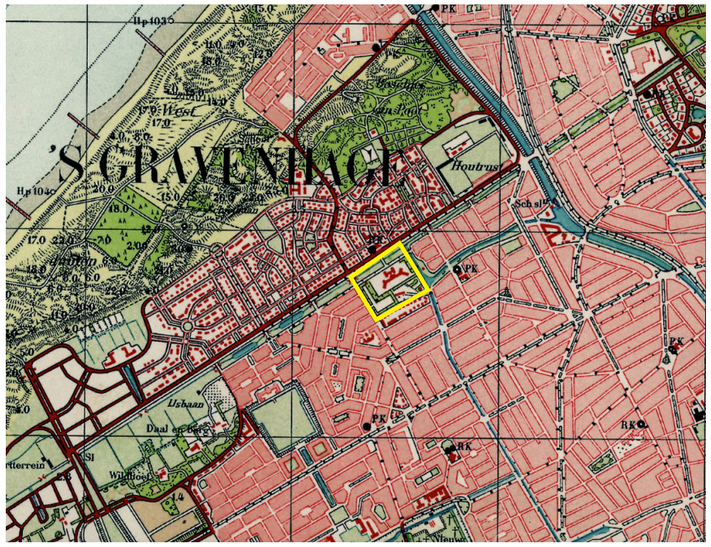
Tijdens de Tweede Wereldoorlog begonnen de Nazi's met de aanleg van een massaal verdedigingswerk (Atlantik wall). De Duitsers wilden zich kunnen verdedigen tegen een mogelijke aanval uit het westen. De Atlantikwall was vijfduizend kilometer lang. Deze Atlantikwall liep langs de Sportlaan, Kennedylaan, dwars door de Scheveningse Bosjes, Raamweg, door het Haagse Bos en bij Duindigt ombuigend naar de zee.
Rond de Sportlaan leidde deze Atlantikwall tot een tankgracht van 27 meter breed. De bebouwing aan de oostkant werd afgebroken.

In 1868 werd het Rode Kruis ziekenhuis gebouwd aan de Sportlaan. In 1924 verhuisde het ziekenhuis naar de Segbroeklaan. Het Rode Kruis ziekenhuis werd in 1943 gesloopt door de Duitsers vanwege de aanleg van de Atlantikwall. In 1960 kwam het Rode Kruis ziekenhuis weer terug naar de Sportlaan.
Het Juliana Kinderziekenhuis werkte sinds 1993 samen met het Rode Kruis ziekenhuis. In 1999 verhuisde het kinderziekenhuis naar de Sportlaan naast het gebouw van het Rode Kruis Ziekenhuis. In 2004 veranderde de naam van alle vestigingen in HagaZiekenhuis.

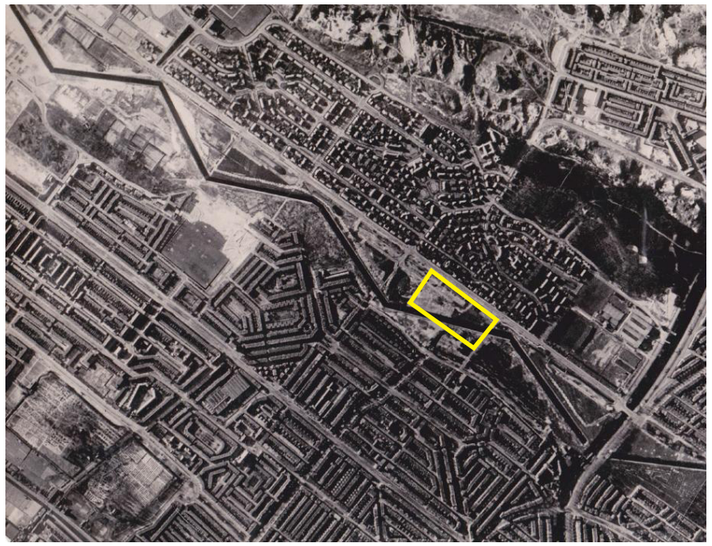


Het Rode Kruis ziekenhuis 1937

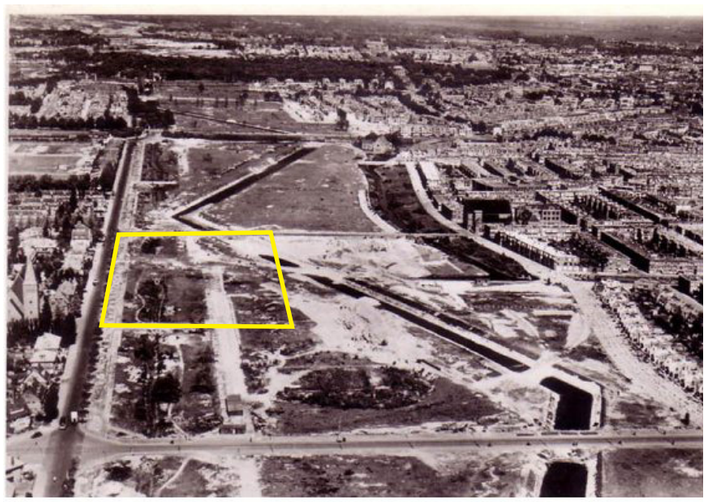
Geschiedenis gebied



1938, voor de sloop t.b.v. de Atlantikwall

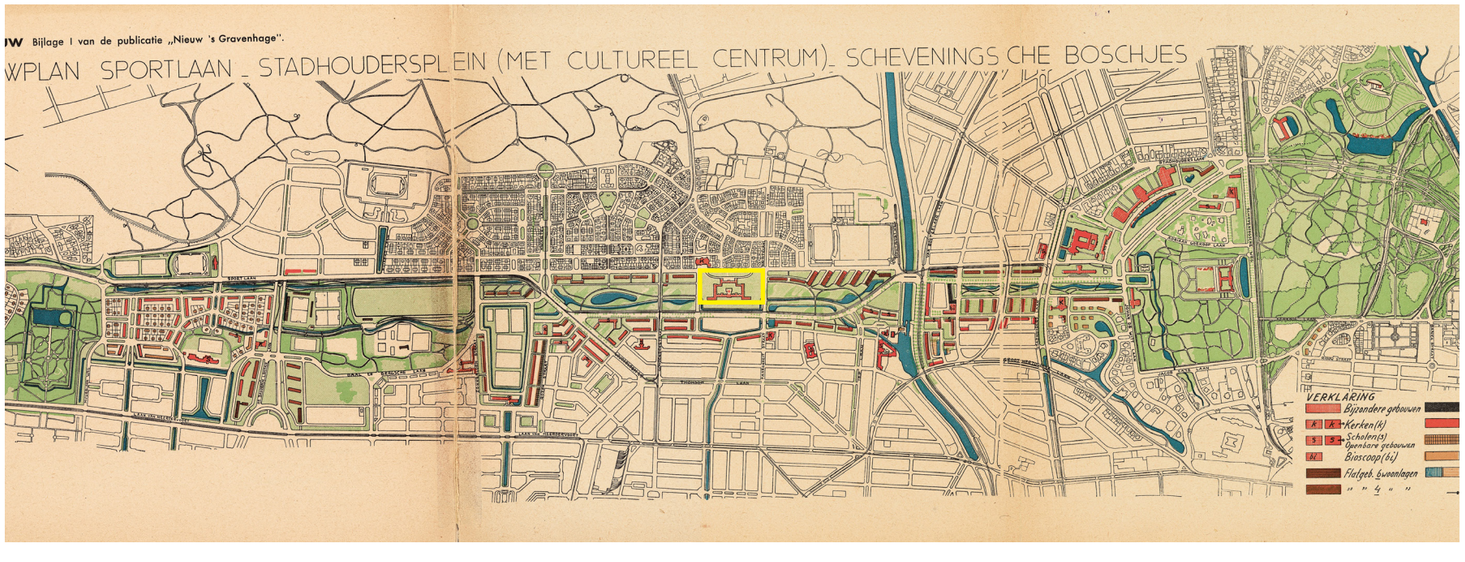


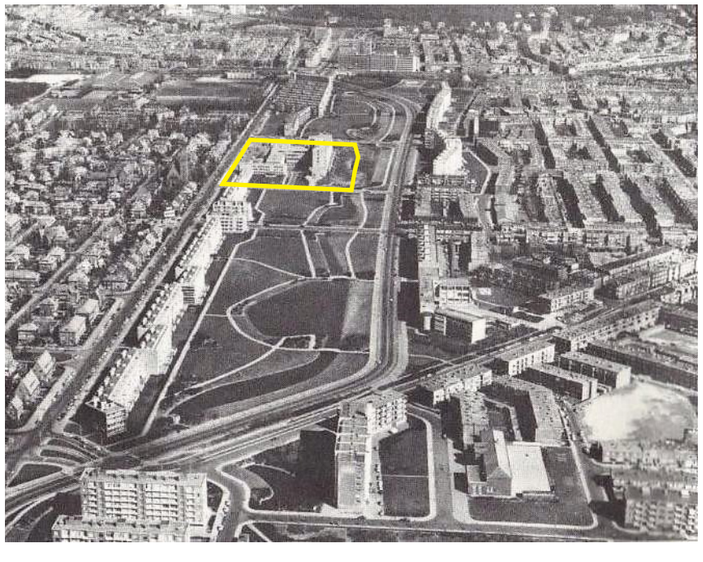
Atlantikwall, 1943



Atlantikwall ter hoogte van de Goudenregenstraat (1942). Op de huidige locatie bevindt zich volge
van Dudok het Rode Kruisplantsoen

Atlantikwall, 1943

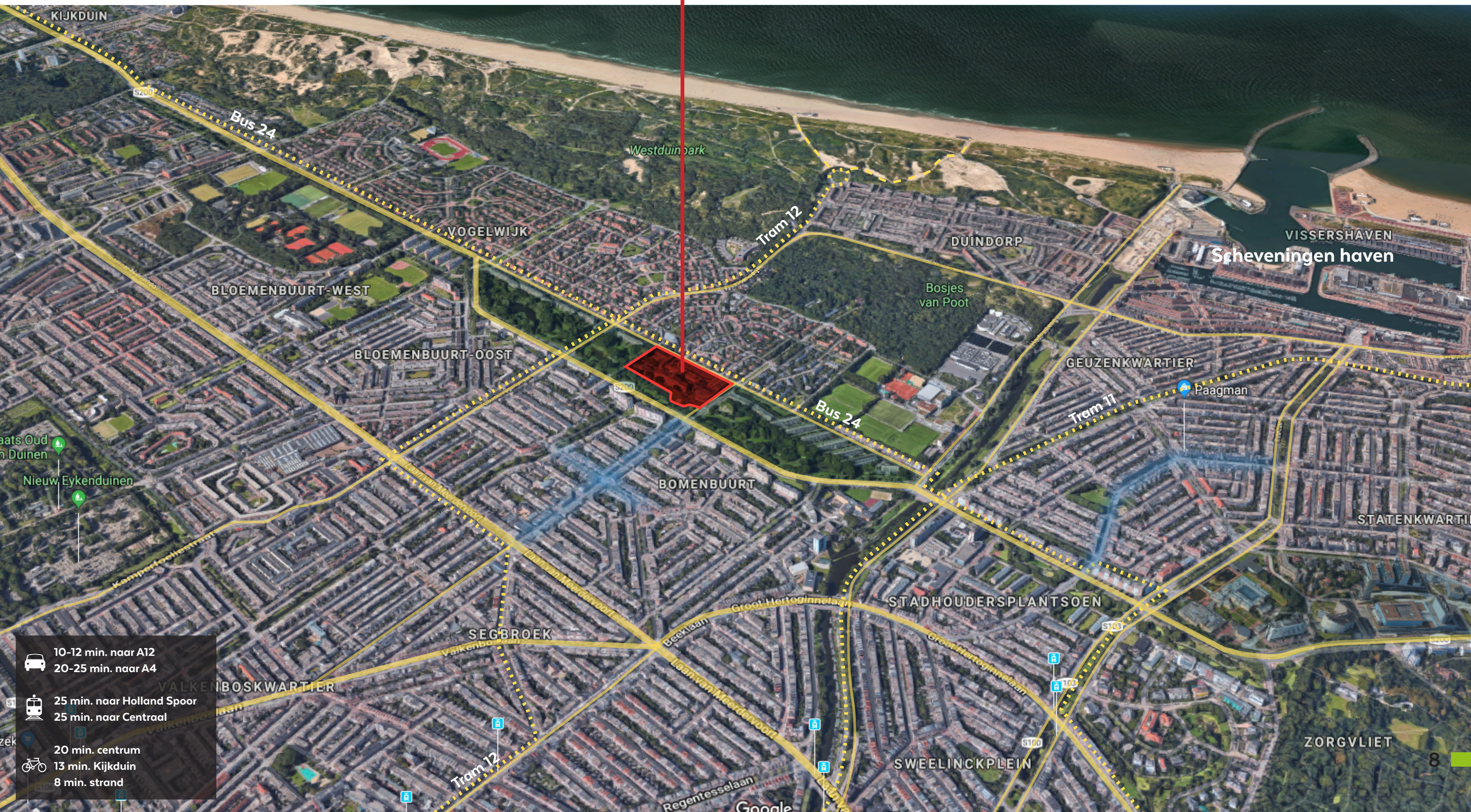




Stedebouwkundig plan W.M. Dudok 1947; contrasterend nieuw stuk stad, bindend element is de groene strook en gele baksteen.

Bereikbaarheid

- Op fiets/loopafstand van het strand.
- Bereikbaar met het OV (tram 11/12, bus 24).
- 10-12 min naar Utrechtsebaan/A12.
- Grote stations op 25 min. met fiets/tram.



Functiekaart

› Omvangrijk lokaal voorzieningenniveau.
› Veel eerstelijns zorgvoorzieningen rondom de locatie.
› Omvangrijk aantal basisscholen en voortgezet onderwijs.

Ruimtelijk ‘raamwerk’

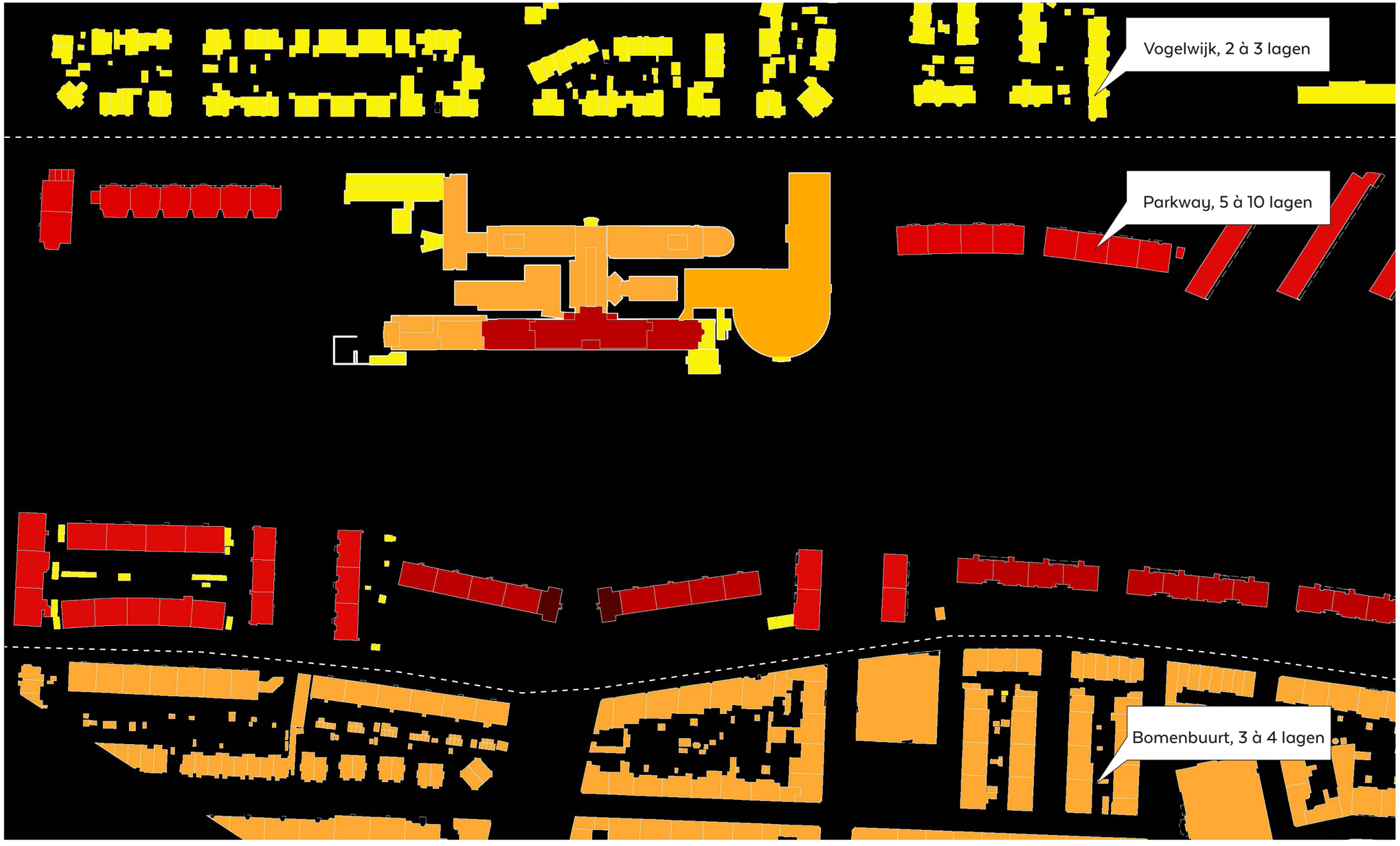
concept

Korrelgrootte

Ruimtelijk ‘raamwerk’

concept

Gebouwhoogten



Ruimtelijk ‘raamwerk’

concept

Groenstructuren

Ruimtelijk ‘raamwerk’

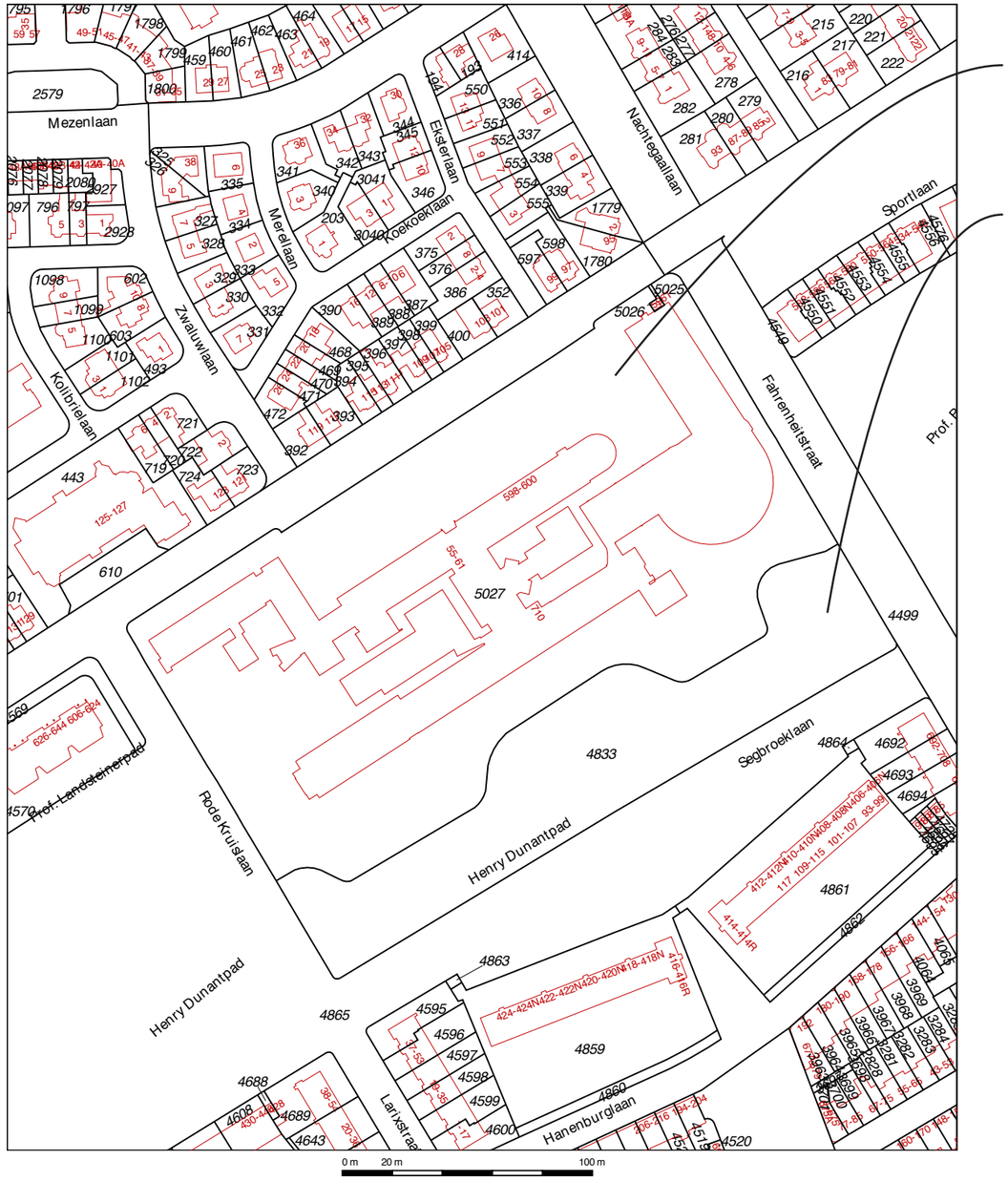
concept

Wegen

Plankaart

Dicht bij zee en strand
Zandgrond, sterke draagkracht
Haagse beek en groene ecologische zone
Weinig relatie huidig gebouw met eco-zone
Karakteristieke bebouwing
Grote schaalsprong bebouwing Vogelwijk en Bomenbuurt
Bereikbaar met het OV (bus en tram)
Gebied nu niet doorwaardbaar
Omvangrijk voorzieningniveau
HagaZiekenhuis locatie Sportlaan
Segbroeklaan
Henry Dunantpad
Hanenburglaan
Fahrenheitstraat
Sportlaan
Generaal Dufourpad
Professor Bosschapad
S200

Kadastrale kaart



Sectie: AN 5027
Eigenaar: Stichting Hagaziekenhuis (erfpacht tot 2027)
Perceeloppervlak: 33.612 m²

Sectie: AN 4833
Eigenaar: Gemeente Den Haag
Perceeloppervlak: 10.538 m²

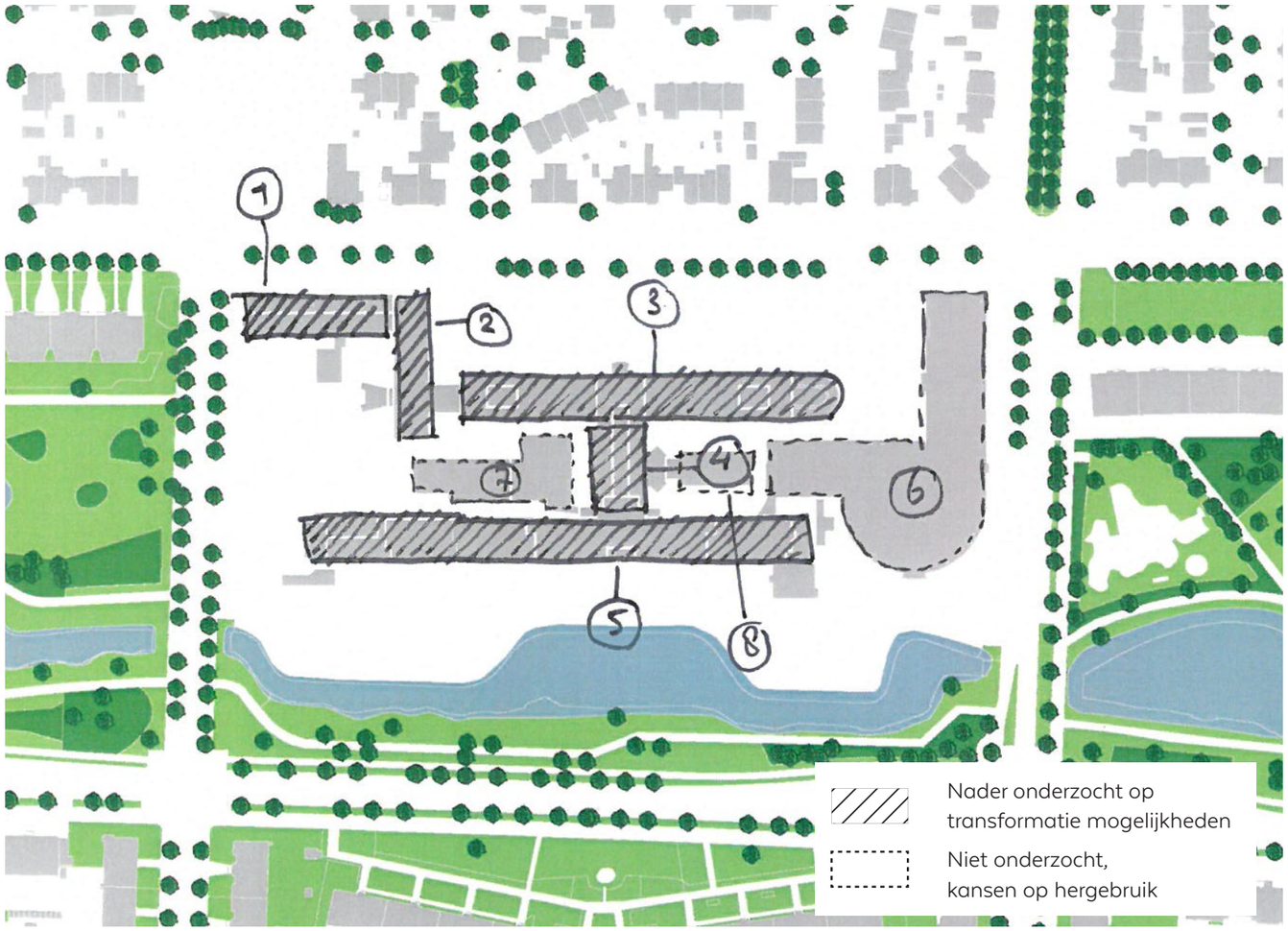
Huidig gebouw: 42.530 m² (opgemeten uit tekening DMvS)

Analyse bestaande gebouwen

Overzicht

1/2. L-gebouw

3. Laagbouw H-gebouw



7. Tijdelijk gebouw

8. Tussenbouw

4. Tussendeel H-gebouw

5. Hoogbouw H-gebouw

6. Juliana Kinderziekenhuis

Geschiedenis

1868 Bouw Rode Kruis Ziekenhuis

1943 Sloop voor Atlantikwall

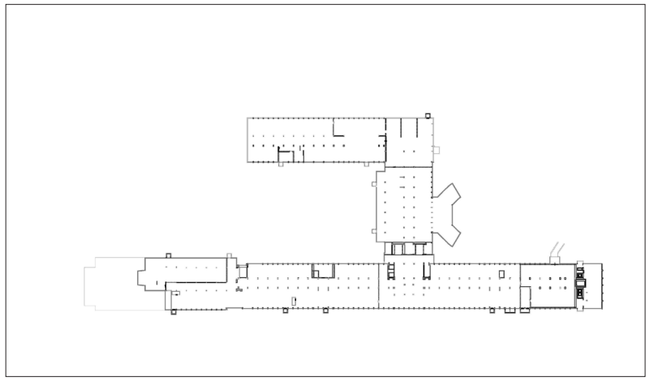
1957 Nieuwbouw Rode Kruis Ziekenhuis

1960 Oplevering nieuwbouw

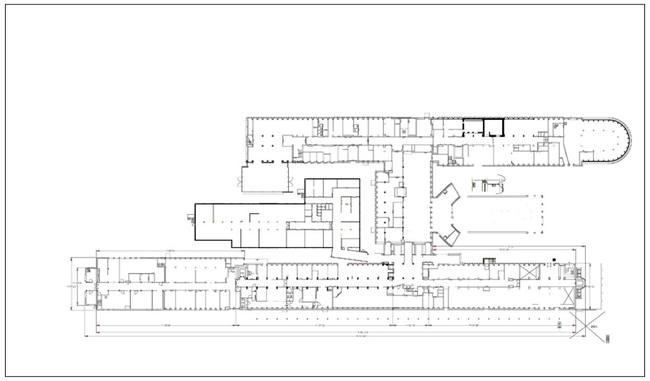
1999 Juliana Kinderziekenhuis toegevoegd

2015-17 Verhuizing naar locatie Leyweg

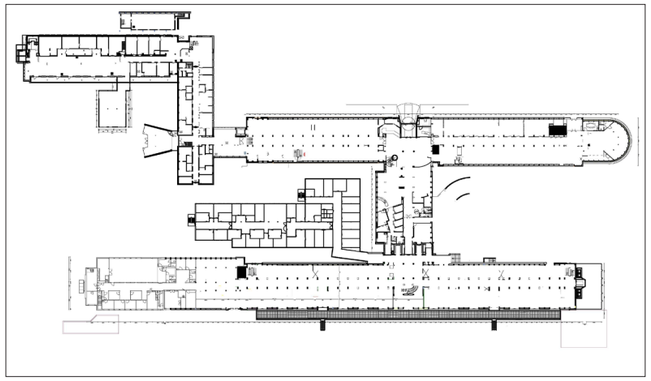
Plattegronden



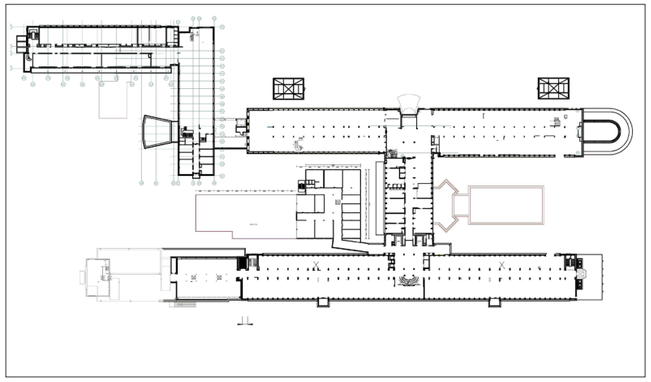
Kruipruimte -1



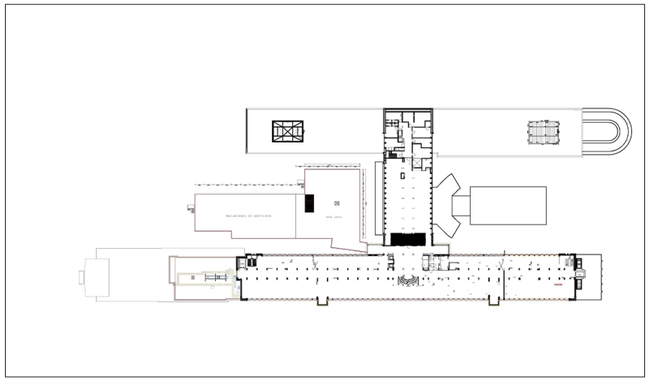
Begane grond (half verdiept)



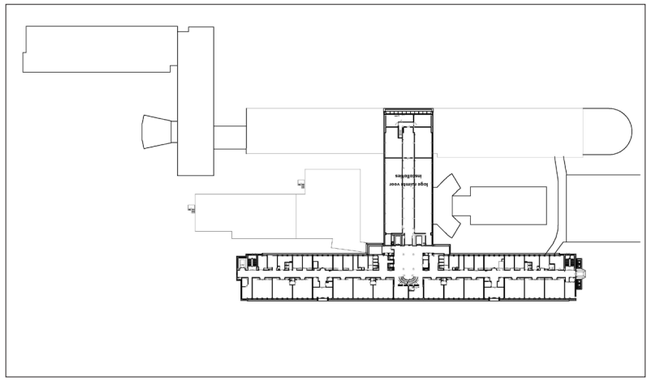
1e verdieping (entree niveau)



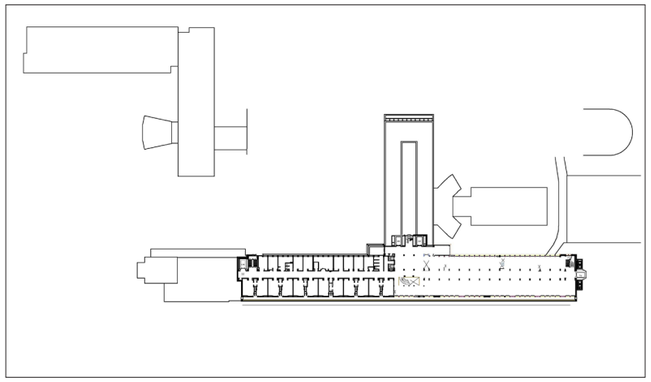
2e verdieping



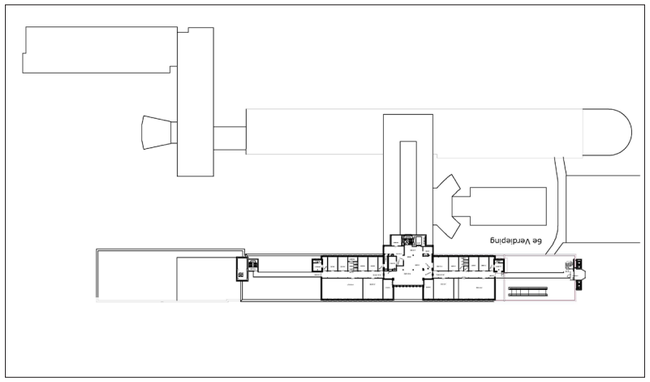
3e verdieping



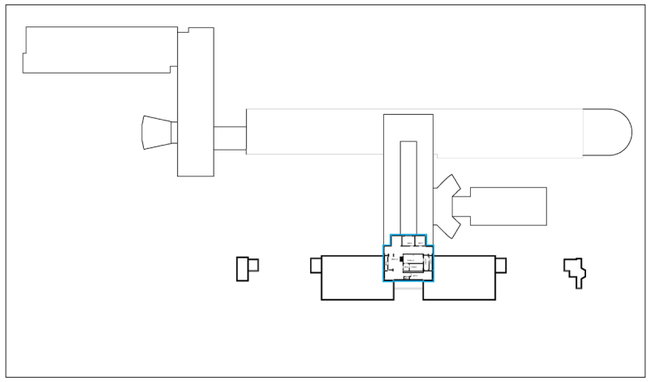
4e verdieping



5e verdieping

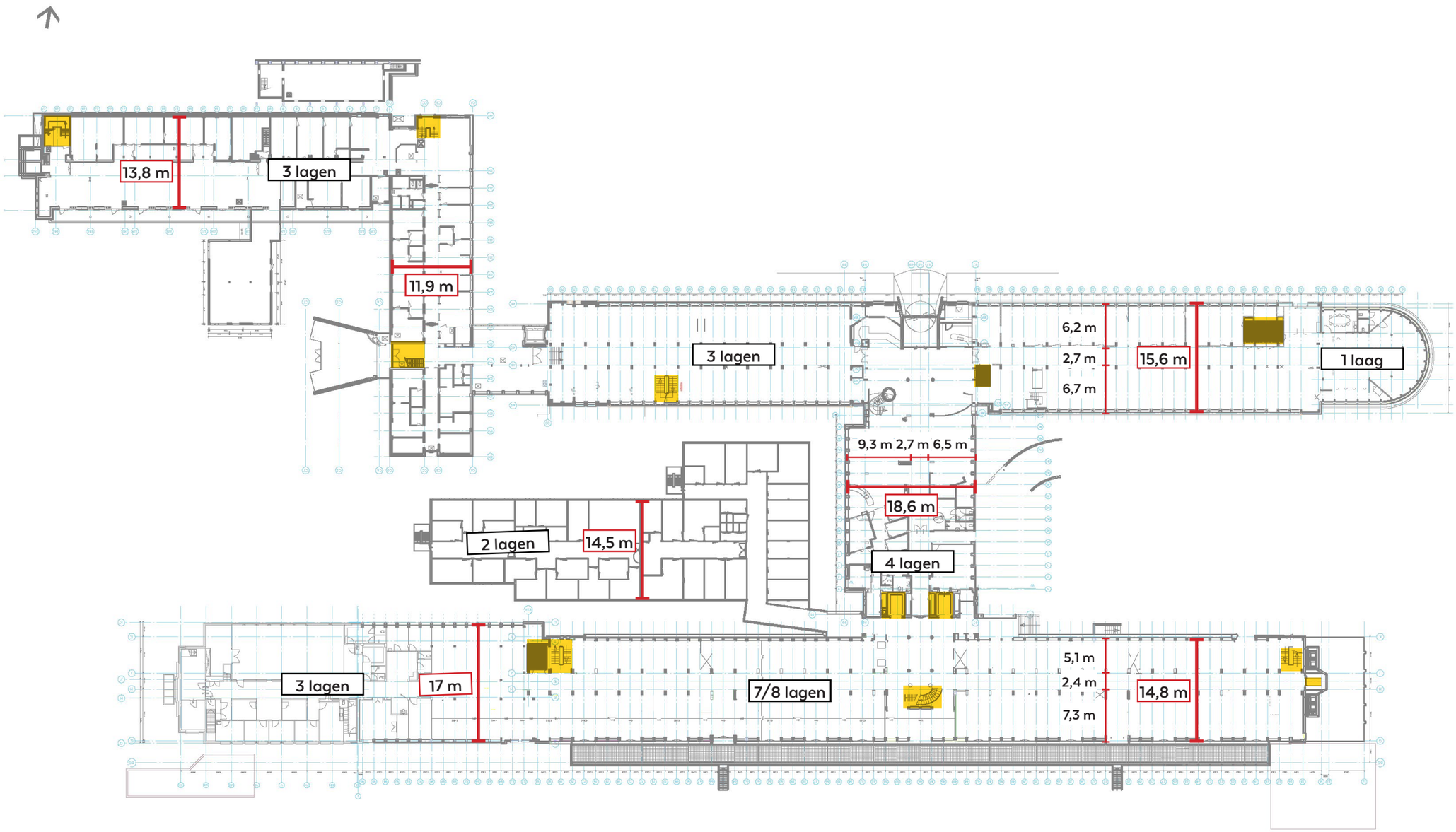


6e verdieping



7e verdieping

Maatvoering



Inventarisatie beleid

Bestemmingsplan Vogelwijk (2016)

Herontwikkeling Haga-ziekenhuis

De volgende kaders en aandachtspunten zullen bij de verdere verkenningen en uitwerkingen worden meegenomen:

- Een herontwikkeling naar wonen met aandacht voor doorstroming bestemd voor mensen en senioren uit de buurt. *Extra toelichting uit bijlage: daarbij kan tevens worden gedacht aan de ontwikkeling van appartementen met zorg en/of aanleunwoningen (zelfstandig stijlvol wonen voor ouderen, maar met zorg);*
- Er dient niet meer volume te worden gerealiseerd dan wat reeds op het terrein aanwezig is. *Extra toelichting uit bijlage: voor de bouwhoogte is het wenselijk aansluiting te vinden bij de hoogte van de bomen en de naastgelegen ecologische hoofdstructuur;*
- Hergebruik van het bestaande (oorspronkelijke) hoofdgebouw is het uitgangspunt;
- Naast de hoofdfunctie Wonen is er ruimte voor ondergeschikte functies in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies zoals een kinderdagverblijf, een huisartsenpost, onderwijs en eventueel een wijkcentrum en daghoreca;
- Aandacht voor de ecologische hoofdstructuur en de Haagse Beek. De ecologische hoofdstructuur dient, zo mogelijk, te worden versterkt;
- De toekomstige verkeersontsluiting is alleen mogelijk vanaf de Sportlaan;
- Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, bij voorkeur ondergronds en uit het zicht.

Ecologische verbindingszone

De gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het instandhouden van de stedelijke ecologische verbindingszone, één en andere met de bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwhoogte

Op de plankaart zijn in de rondjes de maximale bouwhoogtes aangegeven.

Archeologie

Geen archeologie verwacht.
Vooral de bouw van de Atlantikwall in de 2de wereldoorlog is bepalend geweest. Hele huizenblokken zijn daarvoor in 1943 met grof geweld gesloopt waarna er een diepe en brede tankgracht werd gegraven. De kans op archeologie voor het grootste deel van het gebied ten zuiden van de Sportlaan is daarom nagenoeg nihil geworden.

Monumenten

Er liggen geen rijks- of gemeentelijk monumenten in het gebied. Wel is er karakteristieke bebouwing. Zie kopje 'gemeentelijk beschermd stadsgezicht.'

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht (Sportlaan en Vogelwijk)

Het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.
Dient bij karakteristieke panden of ensembles de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling bedoelde kapvorm gehandhaafd te blijven.

Functie maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor: een ziekenhuis.

Gemeentelijk beschermd stadsgezicht

UIT: Verslag 100e bijeenkomst HIT, Sportlaan 600 (HAGA), 13 juli 2016

- Gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht “Segbroeklaan/ Sportlaan”. De (oorspronkelijke) kwaliteiten van dit beschermd stadsgezicht zijn: hoogwaardige bebouwing uit de Wederopbouwperiode aan een groene brede Parkway. De bebouwing van het (voormalige) ziekenhuis is uit deze periode, geeft structuur en versterkt de richting van de Parkway.
- De L-vormige vleugel gedeelte behoort tevens tot de wederopbouw architectuur en ‘verbindt’ in ruimtelijk opzicht het complex met de naastgelegen portiekflat-bebouwing. De kwaliteit van deze wederopbouwarchitectuur (de L-vleugel) is hoog en behoudenswaardig.
- Herbestemming wordt geadviseerd. Optoppen met één (lichte) laag is mogelijk, mits zorgvuldig vorm gegeven (afstemming Welstand).

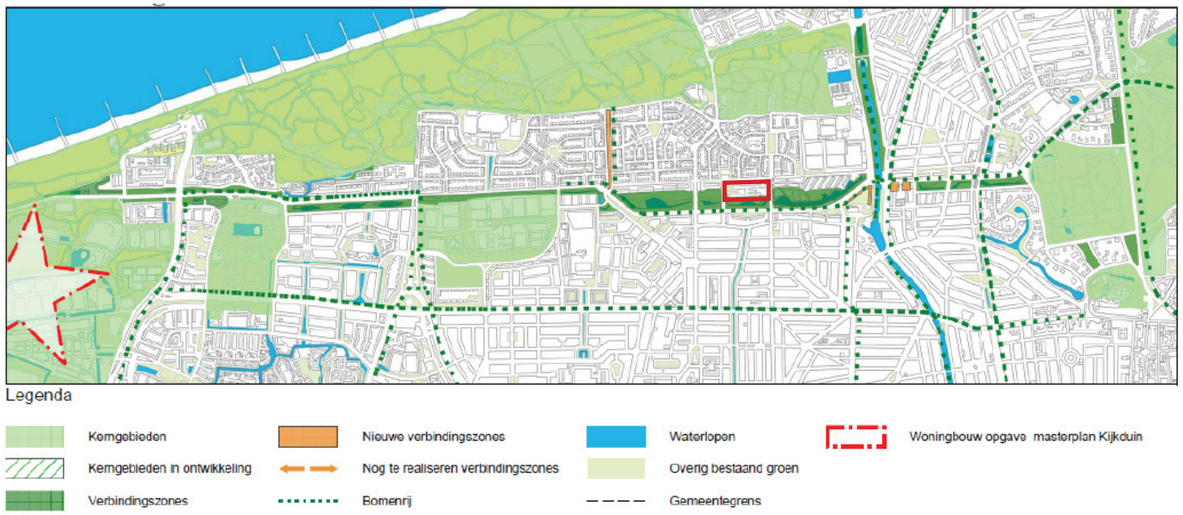
UIT: Stedenbouwkundige voorwaarden Herontwikkeling HAGA-Ziekenhuis, voormalig Rode Kruis Ziekenhuis a/d Sportlaan (18-12-2018), Concept SG

- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht van toepassing. Dat wil zoveel zeggen als dat bijzonder zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande situatie en dat bij eventuele nieuwbouw zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de huidige opzet en de daarbij horende karakteristieken. Het gebouw zelf heeft geen monumenten status en geldt niet direct als beschermd. Delen van het complex zijn de moeite waard om te behouden (L-gebouw en H-gebouw).

Segbroeklaan als onderdeel van de brede groene parkway

Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018

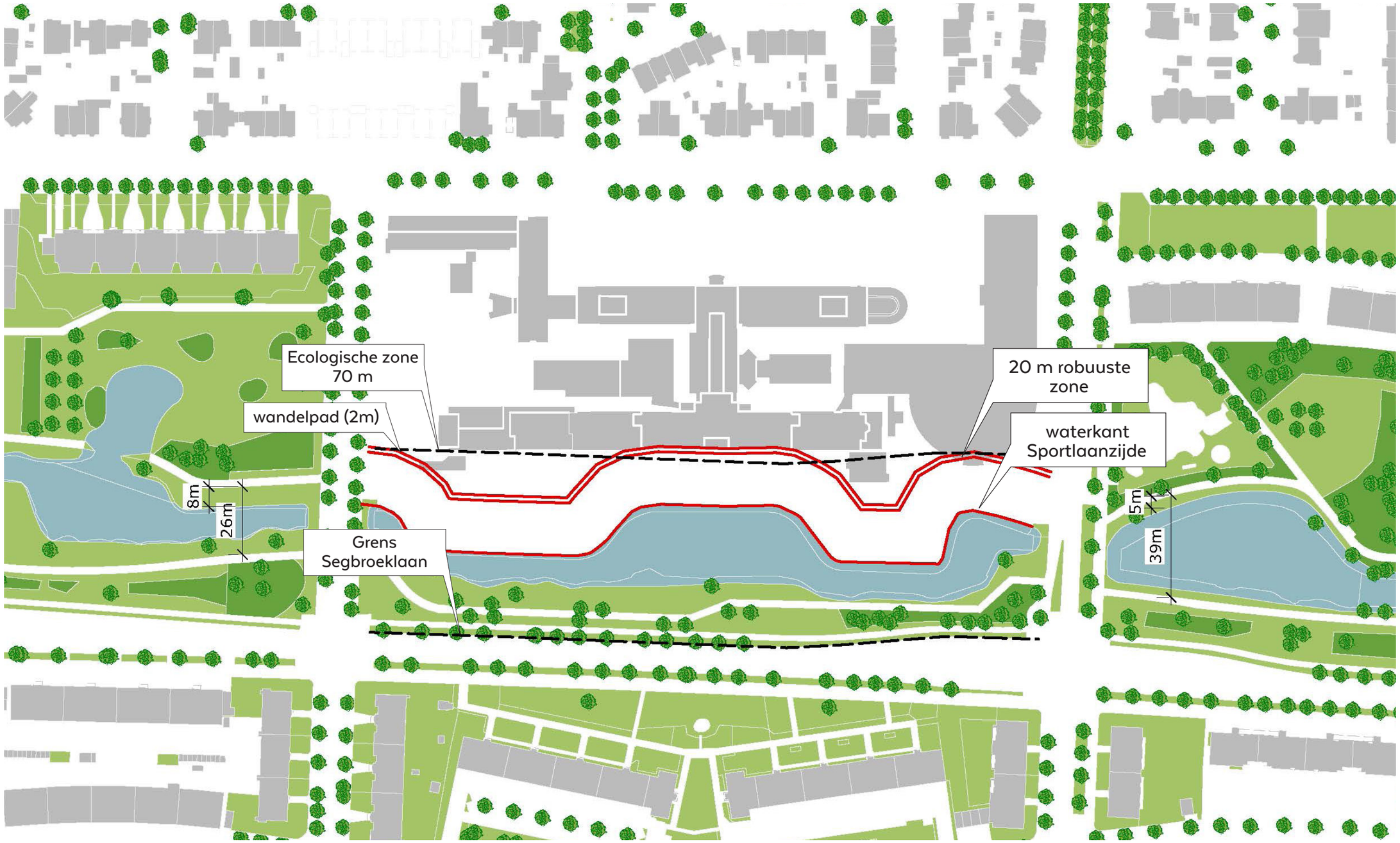
- Locatie ligt naast de Haagse Beek; oorspronkelijk een duinbeekje dat het water tussen de strandwallen afvoerde naar zee. In 13e eeuw liet Floris IV de beek verbinden met zijn burcht, het huidige Binnenhof.
- Loopt vanaf de Westduinen via Zorgvliet en Vredespaleis en eindigt in de Hofvijver.
- Inrichtingseisen:
- De structuur van de bestaande waterloop is uitgangspunt.
- Voetpaden zorgen voor een aantrekkelijke recreatieve route in het gebied.
- Inrichting en beheer zijn gericht op het maken van schuilplekken en andere overlevingseisen die de doelsoorten (dieren) aan het beek begeleidend groen stellen. Barrières moeten worden opgelost. Profiel-eigenschappen (breedte variatie)...minimaal 20m en gewenst 50m.



Loop van de Haagse Beek

Ecologische zone en afstanden

concept



Ecologie/groen

Het plangebied ligt in een ecologische verbindingszone (dubbelbestemming in het bestemmingsplan). Vanuit de gemeente is het een randvoorwaarde dat de huidige groene/ blauwe kwaliteiten van het gebied niet worden aangetast en waar mogelijk versterk / uitgebreid worden:
Versterking ecologische verbindingszone, zie begrenzing op plankaart bestemmingsplan, is gebaat bij verbreding van de zone op maaiveld; verminderen van verharding aan achterzijde gebouw (minimaal tot aan huidige gevellijn) en inrichten naar ecologische wensen (flauw talud oever, passende inheemse soorten, rust en ruimte voor natuur, verbodsgebied voor honden) – kwantiteit en kwaliteit;

› De natuurfunctie van een ecologische zone binnen stedelijke omgeving is geborgd bij een breedte van minimaal 20 meter waarin geen verstoring van mens of hond plaatsvindt; recreatieve functies zoals een wandelpad kunnen buiten deze kernzone worden ingepast waardoor een robuuste zone met ecologische en recreatieve functie wordt gediend; een robuuste zone is minimaal 50 meter breed;

UIT: Verslag 100e bijeenkomst HIT, Sportlaan 600 (HAGA), 13 juli 2016

› Een transformatie naar (meer) wonen kunnen we ons voorstellen, mits die zorgvuldig in de locatie wordt ingepast en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten versterkt en inderdaad wordt ingezet op een reconstructie van de openbare/semi openbare groenstructuur langs de Segbroeklaan.
› Er dienen aanzienlijke verbeteringen aan de hoofdgroenstuctuur/ecozone te worden gedaan. Zie ook het initiatiefvoorstel Bouwen aan de hoofdgroenstructuur.
› Onderzocht moet worden hoe de aansluiting van de parkeerbak en overige bebouwing is op het maaiveld, met name aan de beekzijde.
› Hoe wordt de zone tussen de bebouwing en de beek ingericht? Daar moet de kwaliteitswinst worden behaald.
› Er dient een quick scan flora en fauna te worden gedaan.
› Zoveel mogelijk vergroenen van de gebouwen en het parkeerdek/-dak.
› Onderzoek is nodig naar de invloed van de parkeerbak op het grondwater.
› Het heliplatform moet weg. Onwenselijk voor de groenzone en onlogisch in combinatie met een woonbestemming.

Archeologie/bodem

UIT: Bestemmingsplan Vogelwijk (2016)

› Geen archeologie verwacht.
› Vooral de bouw van de Atlantikwall in de 2de wereldoorlog is bepalend geweest. Hele huizenblokken zijn daarvoor in 1943 met grof geweld gesloopt waarna er een diepe en brede tankgracht werd gegraven. De kans op archeologie voor het grootste deel van het gebied ten zuiden van de Sportlaan is daarom nagenoeg nihil geworden.

UIT: Verslag 100e bijeenkomst HIT, Sportlaan 600 (HAGA), 13 juli 2016

› Let op dat in deze zone nog anti tankwallen aanwezig zijn. Mogelijk niet binnen het bouwkavel maar een controle is op zijn plaats.
› Mogelijk is een onderzoek naar explosieven ook aan de orde.

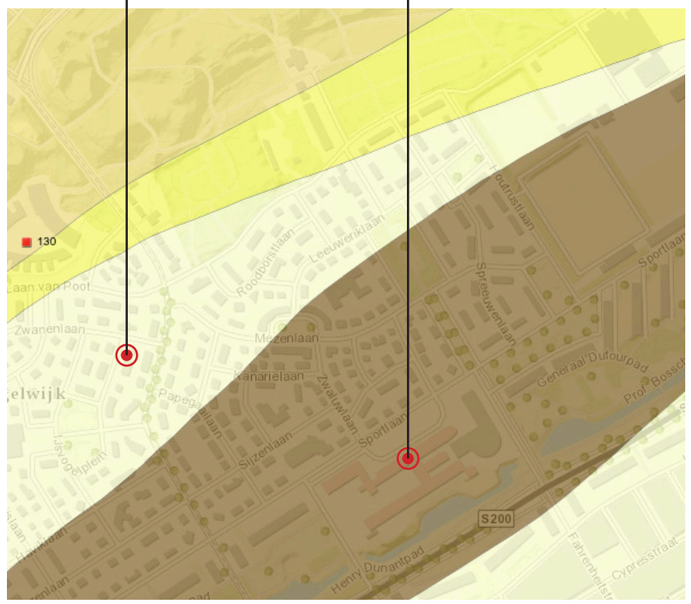
UIT: Geologische kaart Den Haag en Rijswijk

› Locatie ligt op de laag: Eenheid 11: Hollandveen, op Laag van Voorburg (oude duinen).

Bodemonderzoek eigenaar grond

Laagpakket van Voorburg (oude duinen)

De locatie ligt op de laag Holland-veen op Laag van Voorburg.



Duurzaamheid

- Er liggen diverse kansen om het gebied bij te laten dragen aan een klimaatneutraal Den Haag: gebruik van de juiste energiebronnen of energieneutraal bouwen.
- Daarnaast zijn er diverse maatregelen denkbaar die bijdragen aan een klimaatbestendige stad, zoals het afvoeren van regenwater direct naar de Haagse Beek en/of het toevoegen van groen.
- Ook het behoud van gebouwen kan gezien worden als een vorm van duurzaamheid

- Het energiebeleid Den Haag 2030 stelt twee aspecten verplicht: gasloos bouwen en nieuwbouw/transformatie is klimaatneutraal. Daarnaast zijn er ambities m.b.t. energie, water- en afvalhergebruik, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit, zoals groene gevels en daken en inzet op gebruik van duurzame materialen;

Agenda Ruimte voor de Stad 2016

› Den Haag toevoegen van 50.000 woningen in 2040.

Voor de locatie:

› Ligt in het gebied ‘stedelijk wonen aan zee’; in dit gebied liggen kansen om substantieel woningen toe te voegen. Er is sprake van een schaalsprong en een behoorlijke mate van intensivering of functieverandering. Het karakter en de sfeer in deze gebieden zal in 2040 anders zijn dan nu.

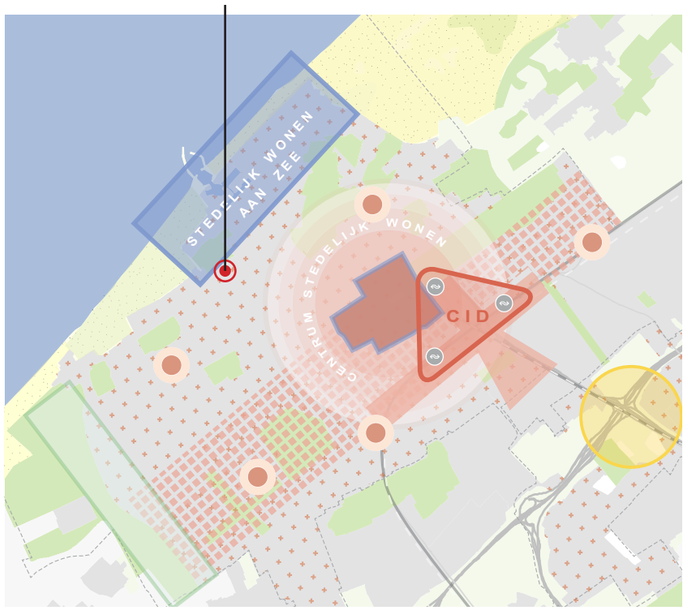
› Bij inrichting van de buitenruimte spelen gezondheids-doelstellingen een steeds belangrijkere rol. Inzetten op fietsverbindingen en verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van stadsparken.

› Vergroten concept ‘wandelstad’. voorrang aan voetganger en fietser in de buitenruimte. Verbeteren en overbruggen infrastructuur.

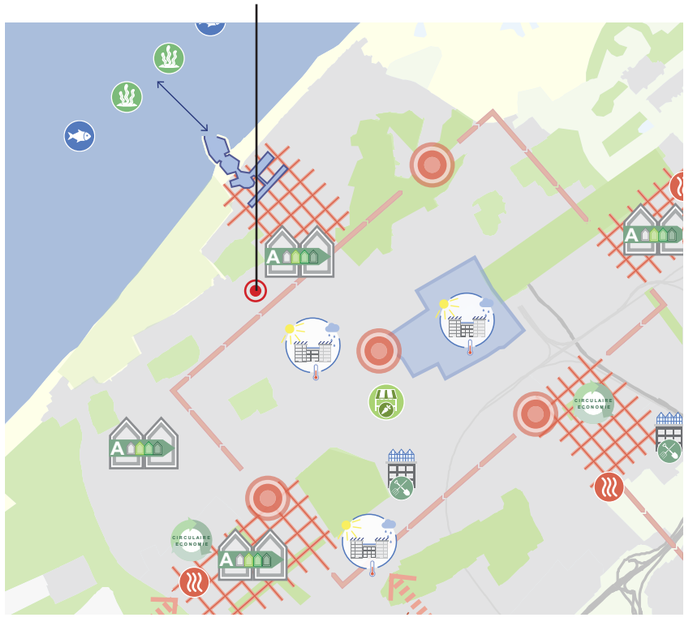
› Ligt in het kansgebied aansluiting woningen op het warmtenet.

› ...

Locatie ligt op de grens van het milieu ‘stedelijk wonen aan zee’.



Locatie ligt in het kansgebied van de aansluiting van woningen op het warmtenet

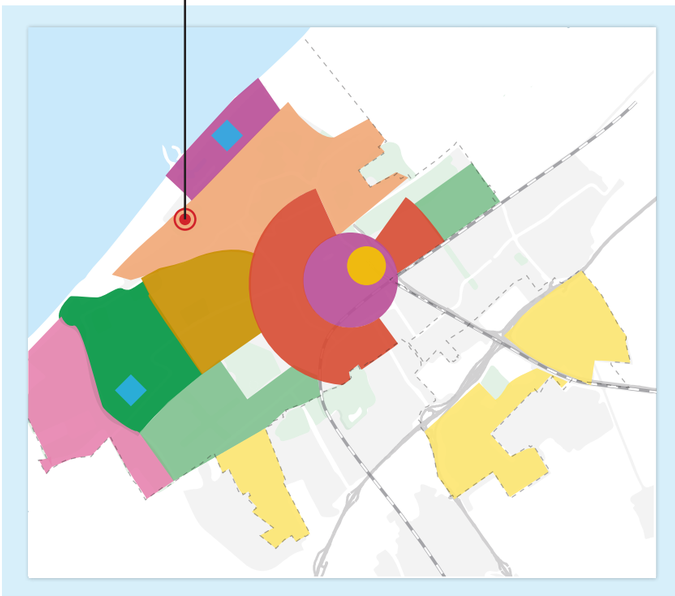


Woonvisie 2017-2030

Voor Den Haag als geheel:
- Extra huurwoningen in het middensegment.
- Inzetten op doelgroepen: expats, studenten, young professionals, stedelijke gezinnen en mensen van wie de kinderen het huis uit zijn (empty nesters).
- Inzetten op geschikte woningen voor ouderen: bijzondere woonvormen, woningen zonder trappen en stimuleren van doorstroming.
- 30% sociale woningbouw.
- ...

Voor de locatie:
- Ligt in het woonmilieu ‘stedelijk exclusief’;
- Bij nieuwe ontwikkelingen; behoud van kwaliteit, het internationale milieu en het monumentale karakter.
- Sociale woningbouw hoort ook tot de mogelijkheden.
- Kansrijke doelgroepen;
- Expatgezinnen: huurwoningen (kansrijk door nabijheid internationale school/internationale zone).
- 30% sociale woningbouw, waaronder valt:
- nader in te vullen.

De locatie ligt in het woonmilieu ‘stedelijk exclusief’



De locatie ligt in het kansgebied voor doelgroep expat (gezinnen)

Wonen

- In de uitgangspuntennotitie wordt voornamelijk uitgegaan van wonen. Het gemeentelijk beleid is in overeenstemming het planvoornemen. Wel is het een meerwaarde als de bestemming wonen gecombineerd kan worden met een passende functie (o.a. zorg of maatschappelijke functie voor toekomstige doelgroep). Daarnaast is het goed in beeld te krijgen welke (woon)doelgroepen er vanuit de gemeente gewenst zijn.

UIT: Verslag 100e bijeenkomst HIT, Sportlaan 600 (HAGA), 13 juli 2016

- Het toevoegen van woningen op het HAGA-terrein is gelet op de groei van Den Haag voor de hand liggend.
- Het draagt bij aan de woningbouwopgave en juist in dit gebied is weinig ruimte voor het toevoegen van woningen. Een ontwikkeling gericht op emptynesters/doorstromers vanuit de Vogelwijk en omliggende wijken sluit aan op de behoefte in dit gebied.
- In de omgeving van de locatie weinig sociale woningbouw. Wellicht kan het sociale programma gericht worden op senioren, met aanpassing voor levensloopbestendige wonen.
- De GGD adviseert om een afstand van minstens 50 meter te houden van de Segbroeklaan. Bij de beoogde verbouw/transformatie van het bestaande ziekenhuisgebouw kunnen ongezonde situaties ontstaan bij een aanpassing van een niet-woonfunctie naar woningen. Te denken valt vooral aan geluidsbelasting. Op deze locatie wordt geen grote geluidsbelasting (van buiten) op de gevel verwacht. Mogelijk zijn er wel maatregelen gewenst voor een gezond geluidsniveau binnen het gebouw.
- Advies HIT: het toevoegen van woningen op deze plek is uitstekend, liefst ook met een deel sociaal.

UIT: Uitgangspunten Haga terrein (randvoorwaarden en wensen) 28-11-2018

- Aantal woningen: binnen ruimtelijke kaders passend bij omgeving de ruimte zo goed mogelijk benutten.
- Gedifferentieerd programma, waaronder:
  - Minimaal 30% sociale woningbouw (< € 710) *
  - Minimaal 20% middeldure koop (€ 189.000 - 250.000) en/of huur (€ 710 – 900)

- Locatie en omgeving bieden goede aanknopingspunten voor doelgroep senioren, waarmee tevens een doorstromingsmogelijkheid voor mensen uit de omgeving wordt gecreëerd. In dat kader is levensloopbestendigheid van de woningen wenselijk, waaronder rolstoeltoegankelijkheid. Een optie in dit kader is ook om groepswonen onderdeel hiervan uit te laten maken (tevens als uitvoering motie RIS-nummer: 300937).
- Onderzoeken mogelijkheid voor gezondheidsfuncties, innovatieve zorgconcepten en een wijkcentrum op deze locatie op te nemen (uitvoering motie RIS-nummer: 300937).
- Als combinatie of als alternatief kan ook gedacht worden aan doelgroepen als starters en jonge gezinnen op deze locatie.

* Uitgangspunt is dat marktpartijen die een bouwinitiatief hebben samen met een corporatie tot een voldoende divers programma komen. Deze samenwerking draagt ook bij aan het voorkomen van segregatie. Dat de samenwerking en diversificatie er van het begin af aan moet zijn is voor ons een harde voorwaarde. Er is geen mogelijkheid voor marktpartijen om het aandeel sociale woningbouw 'af te kopen'.

Stedenbouw

UIT: Verslag 100e bijeenkomst HIT, Sportlaan 600 (HAGA), 13 juli 2016

- Stedenbouwkundig is een combinatie van herontwikkeling en nieuwbouw goed voorstelbaar.
- Wel is het belangrijk om een goede onderbouwing voor de keuze van losse verkaveling binnen de historische ruimtelijke structuur aan te leveren. De wederopbouwzone van Dudok kenmerkt zich in hoofdopzet door 'langgerekte bebouwing' die meestal de groene zone van de Haagse Beek flankeert.
- Er zijn al een aantal gesprekken met de buurt geweest. Uitgangspunt is dat het volume niet toeneemt.

UIT: Stedenbouwkundige voorwaarden Herontwikkeling HAGA-Ziekenhuis, voormalig Rode Kruis Ziekenhuis a/d Sportlaan (18-12-2018), Concept SG

- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht van toepassing. Dat wil zoveel zeggen als dat bijzonder zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande situatie en dat bij eventuele nieuwbouw zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de huidige opzet en de daarbij horende karakteristieken. Het gebouw zelf heeft geen monumenten status en geldt niet direct als beschermd. Delen van het complex zijn de moeite waard om te behouden (L-gebouw en H-gebouw).
- Wanneer het huidige gebouw (na renovatie) opnieuw gebruikt kan worden, zijn er ruimere gebruiksmogelijkheden (het huidige metrage is dan maatgevend) dan wanneer tot volledige sloop en nieuwbouw wordt besloten (zie afbeelding hiernaast)
- Stedenbouwkundige voorwaarden bij gedeeltelijke sloopingrepen. Op afbeelding hiernaast zijn de rooilijnen getekend waarbinnen de eventueel aanvullende nieuwbouw zou kunnen plaatsvinden. Voorop staat de zichtbaarheid van het ensemble langs de Sportlaan.
  De achterliggende bebouwing wordt iets teruggelegd ten opzichte van de bestaande bebouwing om de zone langs de Haagse Beek te vergroten. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, ofwel door deze in parkeerkelders onder te brengen dan wel door ze te maskeren met halfverdiepte oplosssingen en gebruik van groen. Geen blik in het zicht.
- Stedenbouwkundige voorwaarden bij volledige sloop en nieuwbouw. Wanneer alleen volledige sloop en nieuwbouw in aanmerking komen, kan zoiets alleen maar doorgang vinden wanneer dit goed beargumenteerd wordt. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt door de rooilijnen die de groene zone van de Haagse Beek slechts terughoudend binnendringt. De bouwhoogten zijn gerelateerd aan de oorspronkelijke bebouwing. Hoog aan de zijde van de Segbroeklaan en laag aan de zijde van de Sportlaan. Ook hier geldt dat het parkeren zoveel mogelijk onder en verdiept onder de gebouwen moet worden gerealiseerd.

Economie

UIT: Uitgangspunten Haga terrein (randvoorwaarden en wensen) 28-11-2018

- Inventarisatie voor concepten als zorgboulevard. Hiermee gedeeltelijk behoud van bestemming.
- Verder in de plint alleen concept ondersteunende detailhandel. In geval van gezondheidscentrum is bijvoorbeeld een apotheek denkbaar.
- Geen supermarkt of andere detailhandel. Winkelcentrum Fahrenheitstraat ligt om de hoek.
- Geen horeca, mits concept ondersteunend.

- Naast een zorgboulevard is er een tekort aan kleinschalige bedrijvigheid in Den Haag. In een sloop/ nieuwbouw situatie kan worden gekeken naar (hoogwaardige) kleinschalige bedrijvigheid in de plint.

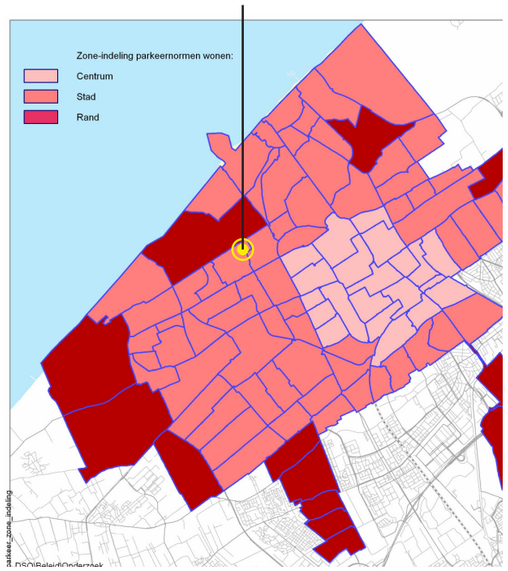
Nota parkeernormen (2011) en verkeer

UIT: Uitgangspunten Haga terrein (randvoorwaarden en wensen) 28-11-2018

- Parkeernormloos bouwen per definitie geen optie voor deze locatie. Daarnaast vervalt ook de optie om een deel van de benodigde parkeercapaciteit te compenseren met de aanbieding van deelauto's (en de bijbehorende contracten).
- De benodigde parkeercapaciteit als gevolg van de functiewijzigingen of -toevoegingen dient op eigen terrein te worden gefaciliteerd. Dit geldt zowel voor auto- als fietsparkeren. Voor de parkeernormering is het vigerende parkeerbeleid van de Gemeente Den Haag leidend. Naar verwachting wordt in 2020 nieuw parkeerbeleid vastgesteld.
- Reductie van het aantal aansluitingen op de openbare weg tot minimum: op basis van het totale bouwprogramma (en de bijbehorende verkeersgeneratie) dient te worden vastgesteld hoeveel auto-ontsluitingen er minimaal vereist zijn. Dit minimum is leidend.
- De toekomstige ontsluiting dient via de Fahrenheitstraat en Rode Kruislaan te worden gefaciliteerd en eventueel via de Sportlaan. Een aansluiting op de Segbroeklaan is geen optie.
- Als uitgangspunt geldt dat de huidige buslijn via de Sportlaan (en de bijbehorende haltes) ook in de toekomst -komende 10 jaar- beschikbaar zullen zijn. De OV-haltes dienen goed toegankelijk te zijn vanuit het plangebied.
- Langzaam verkeerroutes (primair voetgangers) in het plangebied dienen aan te laten sluiten op de bestaande routes rond het plangebied.
- De beoogde routering binnen het plangebied dient inzichtelijk te worden gemaakt, van alle modaliteiten die toegang hebben tot het plangebied.

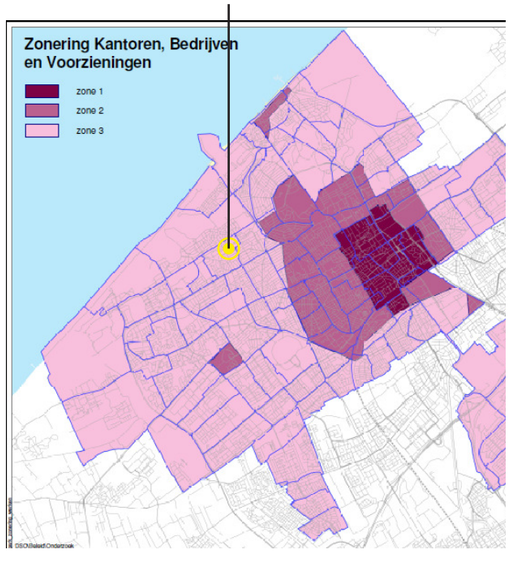
- De huidige inrichting van de aangrenzende Sportlaan (tussen de Kwartellaan en de Houtrustweg) kent een overmaat aan openbare parkeercapaciteit. Eventuele te verwijderen openbare parkeercapaciteit dient door de gemeente binnen of nabij het plangebied te worden gecompenseerd.
- De doorgaande verkeerstromen worden op de parallel lopende Segbroeklaan gefaciliteerd. Zodoende is een (gedeeltelijke) afwaardering van dit deel van de Sportlaannaar 30km/h gewenst, o.a. ten behoeve van de verkeersveiligheid. Deze ambitie is momenteel echter nog niet vertaald in een project.
- Een aansluiting op de Sportlaan is niet onbespreekbaar. Echter biedt het verwijderen van aansluitingen op de Sportlaan kansen voor deze locatie wat betreft ruimtelijke kwaliteit: het deel van het plangebied dat grenst aan de Sportlaan kan volledig ten behoeve van langzaam verkeer en leefkwaliteit worden ingericht. Op deze wijze kan voor dit deel van de Sportlaan een eigen identiteit worden gecreëerd.

De locatie ligt voor wonen in zone 'Stad'



Eengezinswoningen:	
< 70 m²	0,6
70 - 100 M²	0,9
100 - 160 M²	1,1
> 160 M²	1,3
Appartementen:	
< 70 m²	0,4
70 - 100 M²	0,7
100 - 160 M²	0,9
> 160 M²	1,1
Zorg- en aanleunwoningen:	0,3
Toevoegen t.b.v. bezoek 0,3 per woning	

De locatie ligt voor kantoren, bedrijven en voorzieningen in 'zone 3'



Werken	
Kantoren met baliefunctie:	2,5 per 100 m² bvo
Zorgvoorzieningen	
Arts/maatschap:	2,85 per 100 m² bvo
Horeca	
Restaurant:	5 per 100 m² bvo
Cafe/bar:	5 per 100 m² bvo
Cafe/lunchroom:	7,9 per 100 m² bvo

Ontwikkelingen

Bouwontwikkelingen

locatie

Hellasduin
Aantal woningen: 38 huishoudens
Status: voorlopig ontwerp
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De 12 Pauwen:
Aantal woningen: 12 ruime villa's
Status: omgevingsvergunning verleent
Prijzen: vanaf € 900.000

De Zuid:
Aantal woningen: 400 woningen (app. en ggw.)
Status: bouw deelplan ZuidDuin
Prijzen: van € 200.000 tot 1.200.000

De President:
Aantal woningen: 157 appartementen
Status: bouw
Prijzen: van € 300.000 tot € 1.000.000

Rise Residences Sorghvliet (transformatie):
Aantal woningen: 21 appartementen
Status: bouw
Prijzen: van € 400.000 tot € 1.000.000

Analyse en inventarisatie locatie

Haga Ziekenhuis, Sportlaan // 05-02-2019

concept

Disclaimer
Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright verbonden. Niets van deze gegevens mag worden vermenigvuldigd of openbaar gemaakt op enige wijze, hetzij elektronische, mechanische, fotokopieën, opnamen of andere, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming. De getoonde beelden zijn indicatief en gelden als referentie. Getoond ontwerp is indicatief en dient nader te worden uitgewerkt. Aan deze projectbrochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze studie is gemaakt door De Mannen van Schuim in opdracht van Reinier Haga Groep;

De Mannen van Schuim
Niels de Vries Humel
Thomas Verbrugh
Burgemeester van Karnebeeklaan 6
2585 BB DEN HAAG
070-219 0110
info@demannenvanschuim.nl

reinier haga groep

deMANNEN vanSCHUIM
STRATEGIC DESIGN IN REAL ESTATE