

**Datum**

16 juli 2025

Ons Kenmerk

DSO/10820666

RIS322690

Voorstel van het college inzake PUK park Bloemendaal

Het college legt het concept PUK voor Park Bloemendaal voor aan de raad. Een planuitwerkingskader (PUK) heeft als doel om de ruimtelijke en functionele voorwaarden, waaraan de ontwikkeling dient te voldoen, in beeld te brengen en te beschrijven. De inhoud van het PUK Park Bloemendaal is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen en diensten van de gemeente en in samenspraak met de Parnassia Groep.

Met dit PUK wordt het mogelijk om op een deel van het voormalig landgoed nieuwe woningen te realiseren op de plaats waar eerder zorgcomplexen van de GGZ-instelling stonden. De huidige GGZ-bebouwing blijft in stand. Hiermee maakt de voorgenomen woningbouw het voor de Parnassia Groep mogelijk nadere invulling te geven aan haar doelstellingen met betrekking tot extramuralisering in de zorg. Dit is een vervolgstap van de in de jaren 90 ingezette omgekeerde integratie. De gemeente Den Haag zoekt op haar beurt naar woningen voor het huisvesten van doelgroepen. Met het PUK is een woningbouwontwikkeling van maximaal 262 woningen mogelijk. Er kunnen, naast een mix van dure woningen, 80 zelfstandige sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Ten slotte ligt de planontwikkeling binnen de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Deze wordt versterkt. De ambities van Parnassia en de gemeente hebben elkaar gevonden in dit planuitwerkingskader.

Na de beraadslaging in en instemming van de raad zal het college over gaan tot vaststelling van het PUK. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens van de raad, zoals geuit in de motie: 'Laat raad eerder meebeslissen' (RIS309399).

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 16 juli 2025,

besluit:

- I. in te stemmen met het bijgevoegde concept-PUK Park Bloemendaal, als basis voor de verdere uitwerking van de plannen en voor verdere uitwerking van het juridisch planologisch kader;
- II. dit besluit vervalt indien niet binnen 24 maanden nadat dit besluit is genomen een omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanaanvraag, die past binnen het kader van het planuitwerkingskader, danwel een omgevingsplan of anticipatie op een omgevingsplan in procedure is genomen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van ...

De griffier,

De voorzitter,

1. Inleiding

De gemeente Den Haag wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op het landgoed Park Bloemendaal aan de Monsterseweg van de Parnassia Groep. Hiertoe is in samenwerking met de Parnassia Groep vanaf 2016 gewerkt aan een Planuitwerkingskader (PUK). Dit past in het gemeentelijk beleid om de realisatie van woningen mogelijk te maken. De beoogde woningen op de locatie Park Bloemendaal zijn opgenomen in de woningbouwprognose van de gemeente Den Haag en zijn nodig om de doelstellingen te behalen.

Bij deze planontwikkeling spelen meerdere ambities een rol. Zo wordt het met dit planuitwerkingskader mogelijk om op een deel van het landgoed nieuwe woningen te realiseren op de plaats waar eerder zorgcomplexen van de GGZ-instelling stonden. De huidige GGZ-bebouwing blijft in stand. Hiermee maakt de voorgenomen woningbouw het voor de Parnassia Groep mogelijk nadere invulling te geven aan haar doelstellingen met betrekking tot extramuralisering in de zorg. Dit is een vervolgstap van de in de jaren 90 ingezette omgekeerde integratie. De gemeente Den Haag zoekt op haar beurt naar woningen voor het huisvesten van doelgroepen. Deze ambities hebben elkaar gevonden in dit planuitwerkingskader.

Daarnaast ligt de planontwikkeling binnen de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Deze wordt versterkt. Het te ontwikkelen terrein bevindt zich tussen de Monsterseweg en de nieuwe woonwijk Vroondaal en vormt een groene verbinding tussen deze twee gebieden.

2. Doelstelling

Dit planuitwerkingskader bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor bouwplanontwikkeling op het terrein van Parnassia Bloemendaal (Monsterseweg) en vormt de onderlegger voor aanpassingen aan het omgevingsplan in dit gebied.

3. Locatie



Het huidige terrein van Parnassia wordt aan de kustzijde begrensd door de Monsterseweg waarachter zich de duinen (Natura 2000-gebied) bevinden. Landinwaarts vormt een watergang de grens met Vroondaal. Aan de zuidwestzijde grenst het gebied aan de Oorberlaan waarachter de gemeente Westland begint. Richting het centrum gaat het gebied over in sportpark Madestein. Tussen de Monsterseweg en Vroondaal bevindt zich de Stedelijke Groene Hoofdstructuur, het plangebied maakt hier onderdeel van uit.

4. Ontwikkelstrategie

In dit PUK wordt omschreven binnen welke kaders een woningbouwontwikkeling van maximaal 262 woningen mogelijk is. Er kunnen, naast een mix van dure woningen, zelfstandige sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In combinatie met de nabijgelegen GGZ-instelling is het kansrijk om deze te koppelen aan zorg of begeleid wonen. Aangezien de locatie in de overgangszone van de binnenduinrand naar polder ligt, is er veel aandacht aan o.a. een goede landschappelijke inpassing van de woningen geschonken.

Programma Bloemendaal

Het planuitwerkingskader maakt bouwplanontwikkelingen op Park Bloemendaal mogelijk, globaal verdeeld in deelgebied binnenduin en deelgebied polder. Binnen de deelgebieden kunnen maximaal 262 woningen worden ontwikkeld. Naast een mix van dure woningen kunnen er 80 zelfstandige sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In combinatie met de nabijgelegen GGZ-instelling is het kansrijk om deze te koppelen aan zorg of begeleid wonen. Een woningcorporatie zal dit complex verhuren aan inwoners van Den Haag die zorg en woonbegeleiding ontvangen van zorginstelling Parnassia. Toekenning van woonruimte, gebaseerd op een zorgindicatie, maakt deel uit van te maken afspraken met de gemeente tot ontwikkeling van dit complex. De overige woningen zijn bestemd voor de vrije sector.

Maatwerkoplossing woningbouwprogramma Parnassia

Het woningbouwprogramma uit het PUK Bloemendaal is gebaseerd op woningbouwafspraken met de gemeente en de Parnassia Groep waarin verspreid over meerdere locaties van Parnassia wordt voldaan aan de eisen uit de Woonagenda 2020-2023 (30% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen).

De betrokken locaties betreffen, naast Park Bloemendaal, de locaties Landgoed Rosenberg en de Leggelostraat. Volgens de betrokken intentieovereenkomst worden op de locaties Bloemendaal en Rosenberg sociale huurwoningen gerealiseerd en op de locaties Rosenberg en Leggelostraat middeldure huurwoningen. In het PUK Bloemendaal en de intentieovereenkomst is een clausule met scenario's opgenomen dat wanneer deze woningbouwafspraken verdeeld over de drie locaties niet (financieel) haalbaar blijken er:

- a) 1 of 2 extra locaties van Parnassia betrokken zullen worden om tot het gewenste woningbouwprogramma te komen;
- b) of op twee locaties gezamenlijk een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat voldoet;
- c) of, wanneer bovenstaande ook niet haalbaar blijkt, dat iedere woningbouwontwikkeling op individuele basis aan de Woonagenda 2020-2023 voldoet.

Conform de recent vastgestelde Woonvisie 2040 (RIS318260) is sprake van 30% sociale huur, 25% middeldure huur en 25% betaalbare koop. Ook is de prijs per huurtype vastgelegd. Mochten nieuwe locaties van Parnassia (dus buiten Bloemendaal-Rosenburg-Leggelostraat) worden ontwikkeld, dan zullen deze ontwikkelingen moeten voldoen aan de Woonvisie 2040.

De haalbaarheidsstudie voor de Leggelostraat is bijna afgerond en is voorzichtig positief. Parnassia geeft zelf aan dat, mocht de ontwikkeling op de Leggelostraat toch niet haalbaar blijken, de benodigde middeldure huurwoningen op Rosenberg zullen worden gerealiseerd (scenario b).

Openbare ruimte

Aangezien de locatie in de overgangszone van de binnenduinrand naar polder ligt, is er in het PUK veel aandacht aan een goede landschappelijke inpassing van de woningen geschonken. De buitenruimte binnen het plangebied voorziet daarnaast in veel (vaak ecologische) kwaliteit

De op basis van het PUK te ontwikkelen terreindelen zijn momenteel in vol eigendom van Parnassia. De buitenruimte binnen het plangebied kan, onder voorwaarden, worden overgedragen aan de gemeente als openbare ruimte. Zo zal het terrein moeten voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte. Over de dekking van de beheergelden dienen afspraken gemaakt te worden bij het opstellen van het inrichtingsplan.

5. Kansen en aandachtspunten

Het bosrijke en natuurlijke karakter van park Bloemendaal is een onderscheidende kwaliteit bij de ontwikkeling van het gebied ten opzichte van de aangrenzende verdichte en functioneel ingerichte woongebieden, zoals Vroondaal en Kraayenstein. De herontwikkeling van het park biedt kansen om:

1. een onderscheidend woonmilieu in een landschappelijke omgeving te ontwikkelen;
 2. de landschappelijke en ecologische kwaliteit te verhogen;
 3. het gebied beter toegankelijk te maken, zodat de groene kwaliteit van het plangebied in de sterk verstedelijkte omgeving beter beleefd kan worden.
- Inrichting buitenruimte: Het plangebied maakt deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. In overleg met omwonenden en de ontwikkelende partijen is op enkele locaties afgezien van woningbouw op plekken waar ooit zorgcomplexen stonden. Hierdoor kan groen worden toegevoegd.
De buitenruimte in het plangebied wordt ontwikkeld als een nieuw landschap en doorgaande parkruimte. In de verdere uitwerking van de plannen ligt een kans om de aanwezige bosrijke kwaliteiten en de cultuurgeschiedenis van het landgoed goed in te passen tussen de duinen en Vroondaal. De inrichting van de buitenruimte wordt afgestemd op de groenstructuren van de binnenduinrand en het polderlandschap.
 - Toevoegen groen: Bij het opstellen van het PUK is zorgvuldig omgegaan met een groene inpassing. Er worden ca. 145 extra bomen geplant en ca. 4000 m2 extra groen toegevoegd. Een overzicht van deze aantallen is in hoofdstuk 5 weergegeven (blz. 22). Deze aantallen worden concreet bij de planuitwerking. Overigens moeten voor de ontwikkeling 46 bomen en een boomvak met 35 bomen (zie bijlage 3) worden gekapt.
 - Verhouding nieuwbouw-oudbouw: De nieuwe woningen worden gerealiseerd op de plaats waar eerder zorgcomplexen van de Parnassia Groep stonden. Hiermee wordt geen structureel groen opgeofferd. In bijlage 2 van het PUK is met kaarten de verhouding oud- en nieuwbouw onderbouwd.
 - Huisvesting doelgroepen in sociale huurwoningen: Bij de planuitwerking moeten de gemeente en Parnassia Groep tot een definitie komen van de te huisvesten doelgroepen in sociale huurwoningen. Hiervoor zijn nadere afspraken nodig om de woningen toe te kunnen kennen aan de gewenste doelgroep en om de omgeving voor deze doelgroepen geschikt te houden, dit met instemming van de veiligheidsdriehoek.
 - Voorzieningen: Toekomstige bewoners van Park Bloemendaal kunnen hun boodschappen doen in de winkelcentra op het Loosduinse Hoofdplein en Kraayenstein. Extra gebruik is gunstig voor het functioneren van deze winkelcentra. In Vroondaal zijn een basisschool en supermarkt gerealiseerd.

- Verkeersafwikkeling: De nieuwbouw op het Parnassia terrein kent een eigen ontsluiting voor auto's op de Oorberlaan via de Bertus de Harderweg. Uitzondering hierop vormt de nieuwbouw op de locatie van de voormalige Emiliehoeve, deze wordt ontsloten via de Bep Bakhuijsweg. In de verdere uitwerking van de plannen moet rekening worden gehouden met de geringe verkeer- en parkeercapaciteit bij de bestaande woningen, met name het gebied tussen de Harry Dennisstraat en Aad Mansveldstraat. Zodoende blijven de bestaande woningen bereikbaar en blijft voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.
In de directe omgeving van park Bloemendaal vindt ook woningbouw plaats in Vroondaal en Westmade Noord. Dit heeft impact op de verkeersafwikkeling rond deze gebieden. De betrokken gemeenten, Den Haag en Westland, onderzoeken momenteel een gezamenlijke aanpak. Het gaat daarbij om verbetering van de aansluitingen op de zogenaamde "EEMO wegen", d.w.z. de Van Eslwijkbaan, Exporteursbaan, Madepolderweg en Oorberlaan,
- Bep Bakhuijsweg: Om de verkeerscapaciteit van de Bep Bakhuijsweg te vergroten naar de behoefte van de huidige situatie wordt deze verbreed. Dit biedt tevens voldoende capaciteit om ook de 18 woningen op de voormalige Emiliehoeve te realiseren. In de verdere uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met het bosrijke en landschappelijke karakter van de omgeving middels een maatwerkoplossing voor de Bep Bakhuijsweg. In deze maatwerkoplossing zijn ook voldoende verkeer remmende maatregelen nodig voor een verkeersveilige omgeving, rekening houdend met de zorginstellingen die in de omgeving zijn gevestigd.
- Langzaam verkeer verbindingen: Het planuitwerkingskader voorziet in twee verbindingen voor langzaam verkeer tussen Vroondaal en het plangebied over de Bep Bakhuijsweg en via het parkgedeelte. Vanuit de huidige bewoners zijn vragen gesteld over de noodzaak van deze verbindingen. In het Puk wordt onderbouwd dat deze nieuwe verbindingen nodig zijn om het plangebied goed te laten functioneren als onderdeel van de stad. In de verdere uitwerking van deze verbindingen dienen, in samenspraak met Vroondaal, nadere afspraken gemaakt te worden over de meerkosten die nodig zijn om tegemoet te komen aan de esthetische wensen die voortkomen uit bovenlokale programma's, zoals de Zee tot Zweth-route.
- Stikstof: In november 2024 is het stikstofonderzoek geactualiseerd. Voor dit plan zal een omgevingsvergunning voor gebiedsbescherming (voorheen natuurvergunning stikstof) en/of aanvullende maatregelen nodig zijn. Deze moeten worden afgestemd op het op dat moment geldende beleid. In de verdere planuitwerking moet de stikstofbalans afgewogen worden ten opzichte van de definitieve verkeersafwikkeling op en rondom het landgoed Parnassia Bloemendaal. Warmte-koudeopslag en geothermie vormen daarbij kansen om de stikstofbalans van de nieuwbouw, de bestaande complexen en ontwikkelingen in de omgeving onderling af te stemmen.

6. Vervolg

Wanneer blijkt dat de ontwikkelingen in overeenstemming met de intentieovereenkomst Woningbouwafspraken haalbaar zijn, dan wordt dit vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Na vaststelling van het PUK Park Bloemendaal en nadat de samenwerkingsovereenkomst is ondertekend zal de Parnassia Groep een ontwikkelende partij selecteren. Deze zal het plan binnen de kaders van het planuitwerkingskader Park Bloemendaal verder uitwerken en ontwikkelen.

Het bijbehorende kostenverhaal wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de Parnassia Groep en de gemeente Den Haag. Park Bloemendaal is in vol eigendom van Parnassia. Wanneer Parnassia buitenruimte na de herontwikkeling wil overdragen aan de gemeente, dan worden in de anterieure overeenkomst ook afspraken vastgelegd over de financiële bijdrage in het onderhoud.

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst kan er een aanvraag omgevingsvergunning in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) of een wijziging Omgevingsplan worden ingediend. Parnassia Groep heeft aangegeven in geval van een BOPA te zullen verzoeken om de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zodat er gelegenheid is voor belanghebbenden om zienswijzen in te dienen.

Met realisatie van dit plan wordt een directe bijdrage geleverd aan de woningbouw doelstellingen van de gemeente Den Haag.