



Den Haag

Bestemmingsplan

Plesmanweg 1-6

Ontwerp

Plesmanweg 1-6

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
---------------------	----------

Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader. De omgevingsvergunning voor het monumentale deel, waarin 154 woningen, logies, kantoren en horeca gevestigd worden, is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast maakt het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 het mogelijk om ter plaatse van het te slopen gebouwencomplex 'Saxofoon' de ontwikkeling van maximaal 157 appartementen te realiseren.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan Duttendel de bestemming Kantoor. De bouw van de 157 appartementen past niet binnen de kantoorbestemming. Om de ontwikkeling van de 157 appartementen mogelijk te maken is een planologische procedure noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 voorziet hierin.



Den Haag

Bestemmingsplan

Plesmanweg 1-6

Ontwerp

Ontwerp, d.d. 5 december 2023

Plesmanweg 1-6

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Doel van het bestemmingsplan	7
1.3 Begrenzing van het plangebied	7
1.4 Geldende planologische regelingen	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkeling	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Ontstaansgeschiedenis	11
2.3 Ruimtelijke structuur	11
2.4 Ontwikkeling	14
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	23
3.1 Inleiding	23
3.2 Ruimtelijk beleid	23
3.3 Cultureel erfgoed	31
3.4 Groen	34
3.5 Water	40
3.6 Verkeer en infrastructuur	44
3.7 Wonen	50
3.8 Economie	53
3.9 Sport en recreatie	59
3.10 Duurzaamheids- en milieubeleid	61
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	65
4.1 Milieueffectrapportage	65
4.2 Bedrijven en milieuzonering	66
4.3 Externe veiligheid	69
4.4 Geluid	74
4.5 Luchtkwaliteit	78
4.6 Bodem	78
4.7 Natuurbescherming	81
4.8 Cultureel erfgoed	87
4.9 Verkeer en parkeren	91
4.10 Windhinder en bezonning	93
4.11 Waterparagraaf	99
Hoofdstuk 5 Duurzaamheid	117
5.1 Inleiding	117
5.2 Duurzaamheid	117
Hoofdstuk 6 Keuze en verantwoording van bestemmingen	119
6.1 Het digitale bestemmingsplan	119
6.2 Verantwoording van bestemmingen	119
6.3 Toelichting op de regels	122
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	127
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	129
8.1 Participatie	129
8.2 Artikel 3.1.1 Bro-overleg	129

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Nota van Uitgangspunten Plesmanweg 1-6
Bijlage 2	Aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht
Bijlage 3	Toelichting aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht
Bijlage 4	Begrenzingskaart beschermd Stadsgezicht
Bijlage 5	Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling 070122
Bijlage 6	mer-beoordelingsbesluit
Bijlage 7	Memo EV monument + saxofoon mei 2021
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek Plesmanweg 1 (kruimel)
Bijlage 9	Hogere waarden Plesmanweg 1 (kruimel)
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek nieuwbouw 250522
Bijlage 11	Quickscan ecologie 2016
Bijlage 12	briefrapportage actualisatie ecologie 160420
Bijlage 13	Mitigatie en compensatieplan dwergvleermuis
Bijlage 14	Stikstofonderzoek monument Ecogroen
Bijlage 15	Ontheffing F&F ODH 2020
Bijlage 16	Stikstofonderzoek monument Mees 190220
Bijlage 17	Stikstofonderzoek nieuwbouw 180923
Bijlage 18	Bomenbalans 210622
Bijlage 19	Monumentale bomen (lijst)
Bijlage 20	Monumentale bomen (kaart)
Bijlage 21	Bodemonderzoek Tauw 2016
Bijlage 22	Bodemonderzoek Tauw 2017
Bijlage 23	Bodembeschikking 2017
Bijlage 24	Bodembeschikking 2019 - saneringsplan
Bijlage 25	Verkeer en parkeren 020222
Bijlage 26	Windhinder 120521
Bijlage 27	Bezonnig 250521
Bijlage 28	Waterberging Deltavormgroep 100522
Bijlage 29	Memo Mos grondmechanica 260118
Bijlage 30	Bro-reacties gebundeld

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Plesmanweg B.V. is eigenaar van de gronden behorende bij de Plesmanweg 1 - 6 te Den Haag. In 2018 is aan Plesmanweg B.V. vergunning verleend om het monumentale pand op het terrein te transformeren naar de functies wonen (waaronder starterswoningen), kantoor en een sportschool c.q. fitness. Naast de transformatie van het monument (reeds in uitvoering) is Plesmanweg B.V. voornemens het achtergelegen kantoorpand, De Saxofoon, te slopen en daarvoor in de plaats drie woongebouwen te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan "Duttendel" voorziet niet in de bouw van de drie woongebouwen. Om de beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 is:

- het vastleggen van de bestaande en toekomstige ruimtelijke structuur in een juridisch-planologisch kader;
- het mogelijk maken van de ontwikkelingen ter plaatse van 'de Saxofoon': het voormalige kantoorgebouw op het achterterrein.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het Stadsdeel Scheveningen, in de wijk Westbroekpark en Duttendel (buurt Duttendel) van de gemeente Den Haag.



Afbeelding 1.1: ligging in de stad

Schuin tegenover het plangebied ligt Madurodam. Aan de noord- en oostkant van het plangebied ligt een

woonwijk behorende bij Duttendel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Plesmanweg, Badhuisweg en het Hubertuspark en ligt ingeklemd tussen diverse groenzones, sportparken en een villawijk. Zie ook afbeelding 1.2.



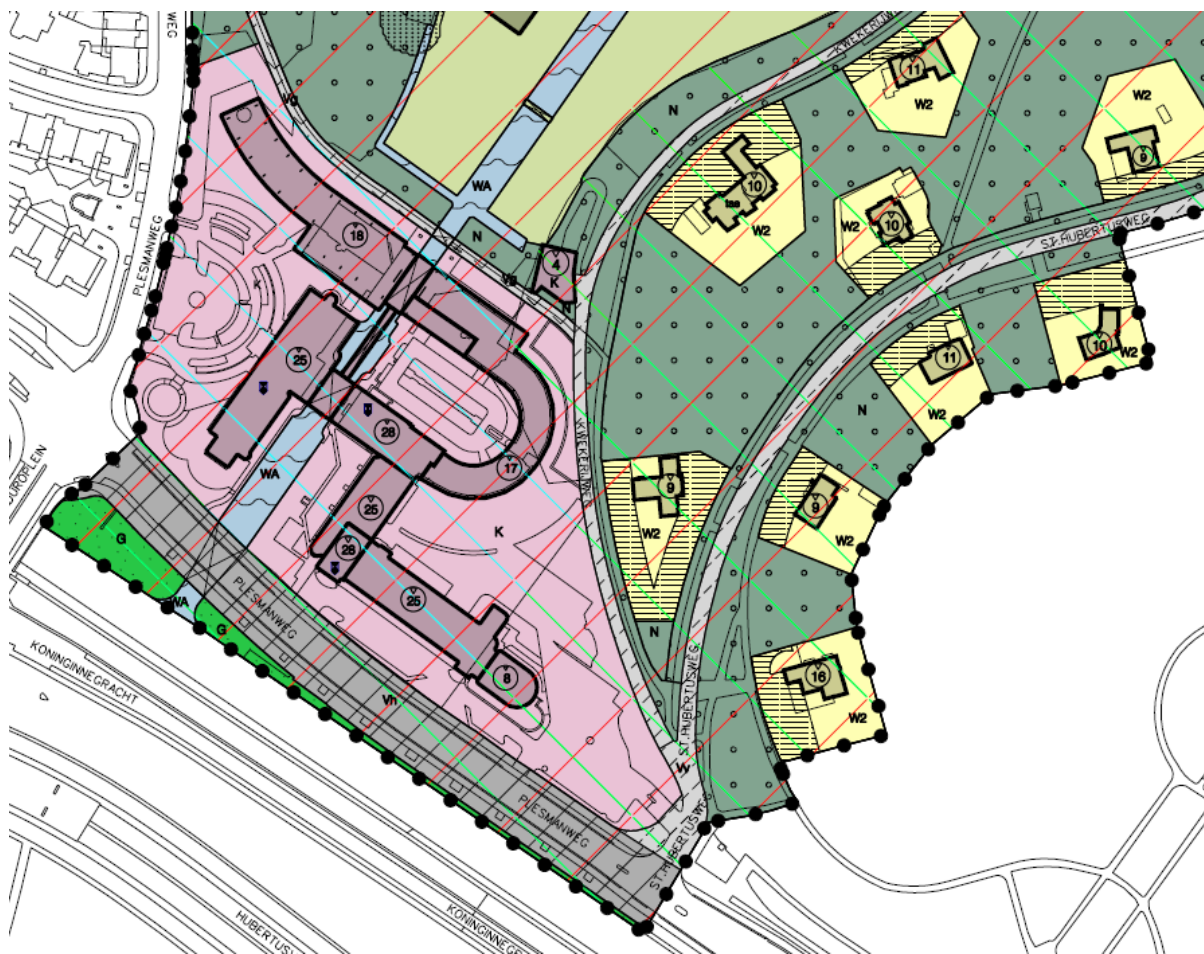
Afbeelding 1.2: ligging plangebied in directe omgeving

1.4 Geldende planologische regelingen

1.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 vervangt (gedeeltelijk) het volgende bestemmingsplan:

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
Duttendel	11 juni 2009	n.v.t.	5 januari 2011



Kaart 2: uitsnede bestemmingsplan Duttendel ter plaatse van het plangebied Plesmanweg 1-6

Nagenoeg het hele plangebied heeft in bestemmingsplan Duttendel de bestemming Kantoor. Daarnaast komt de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Natuur voor.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 Inleiding is de aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied Plesmanweg 1-6 aangegeven. Ook is het doel dat met het bestemmingsplan wordt beoogd, omschreven. Om het doel gestalte te geven wordt enerzijds in hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkeling de bestaande situatie beschreven en anderzijds een omschrijving van de voorgenomen ontwikkeling gegeven. In de hoofdstukken 3 Beleidskaders en 4 Omgevingsaspecten is een selectie gemaakt uit de relevante beleidsnota's, regelingen en omgevingsaspecten die op dit plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 3 Beleidskaders bevat de beleidsuitspraken ten aanzien van ruimtelijk en sectoraal beleid. Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten bevat uitspraken ten aanzien van de milieukwaliteitseisen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de duurzaamheidsaspecten. Bij de keuze van bestemmingen in hoofdstuk 6 Keuze en verantwoording van bestemmingen is aangegeven welke bestemmingen en bestemmingsregelingen zijn afgeleid voor de bestaande en de te ontwikkelen situatie. In dit hoofdstuk worden de gekozen bestemmingen en bestemmingsregelingen globaal beschreven. Op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid ingegaan. In hoofdstuk 8 Overleg en inspraak wordt verslag gedaan van het overleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en ontwikkeling

2.1 Inleiding

Om te beschrijven op welke wijze rekening wordt gehouden met de verschillende waarden in het gebied en de verhoudingen van het plangebied tot het aangrenzende gebied, worden achtereenvolgens de ontstaansgeschiedenis, het cultureel erfgoed, de ruimtelijke structuren die in de loop van de tijd zijn ontstaan en de functionele opbouw van het plangebied beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De locatie ligt in het Stadsdeel Scheveningen, in de wijk Westbroekpark en Duttendel (buurt Duttendel) en is omgeven door veel water, groen en infrastructuur. Madurodam en de Stadskwekerij bevinden zich in de directe omgeving van de locatie. Het pand bestaat uit twee delen: het monumentale deel dat in de jaren '40 van de vorige eeuw tot stand is gekomen en een deel dat gebouwd is in de jaren '80 van de vorige eeuw. Het monumentale deel betreft het oude kantoorgebouw van de Koninklijke Luchtvaart Maatschappij (KLM) en bestaat uit vier vleugels. In 2010 is dit gebouw door het Rijk aangewezen als beschermd monument en opgenomen in het register (monumentnummer 530887). Bijzonderheden in het interieur zijn de trappenhuizen, het directievertrek (de Plesmankamer), de eetzaal op de vijfde verdieping met wandschildering en de multifunctionele recreatiezaal.

Het gebouw, dat uit vier vleugels bestaat, is in twee fases tot stand is gekomen. Het eerste bouwdeel is tussen 1938 en 1940 gebouwd naar ontwerp van architect Dirk Roosenburg (1887-1962). Dit eerste bouwdeel bestaat uit een hoog opgetrokken vleugel en een halfronde recreatiezaal. Daarna lag de bouw vanwege de oorlog enkele jaren stil. De voltooiing van het ontwerp met drie vleugels volgde tussen 1946-1949 naar ontwerp van architecten Dirk Roosenburg, P. Verhave en J.G.E. Luyt. Van de terra-cotta versiering van de entreepartij, bestaande uit een serie vogelfiguren die verwijzen naar de vliegmaatschappij, de oorspronkelijke gebruiker, is Teun Roosenburg (zoon van de architect) de ontwerper.

Het gebouw had voornamelijk de functie van kantoor, maar daarnaast waren er ook andere voorzieningen in het gebouw ondergebracht zoals een winkel, kapper, bibliotheek, gymnastiekzaal en een geneeskundige dienst. Een van de vleugels overkluist de Kwekerijvaart van de gemeentekwekerij, die in de tweede helft van de negentiende eeuw is aangelegd. Tussen het gebouw en de Kwekerijvaart bestaat door de rood bakstenen keermuren, lage tuilmuren en gemetselde plantenbakken een duidelijke wisselwerking. De hoofdropzet van de groenaanleg rond het gebouw, met rode bakstenen elementen conform het kantoorgebouw, waaronder de halfronde toegangsweg naar de entree van het kantoorgebouw, de lage roodbakstenen tuinmuur op de perceelsgrens ter afscheiding van de openbare weg, de keermuren en brug van de Kwekerijvaart en het terras bij de recreatiezaal, is zeer waarschijnlijk door de architect Roosenburg ontworpen. De verdere uitwerking en invulling is van de hand van zijn schoonzus Sophia Rosse-Luyt in de traditie van de Nieuw Architectonische tuinstijl. In de gevel zaten van oorsprong stalen ramen met fijn gedetailleerde roedenverdeling, zoals nu nog aanwezig ter plaatse van de vensterstroken van de trappenhuizen.

Het kantoorgebouw is in 1987 uitgebreid. Deze uitbreiding wordt door zijn vorm ook wel 'de Saxofoon' genoemd en bevindt zich, vanaf de Plesmanweg gezien, achter het monumentale gedeelte. Deze uitbreiding heeft geen monumentale status. De extra vleugel is gebouwd naar ontwerp van C.A. van der Hoeven en K. Rosdorff.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Stedenbouwkundige structuur

De locatie Plesmanweg 1-6 is gesitueerd op een kruispunt van enkele belangrijke infrastructurele lijnen en (groen)structuren in de stad. De locatie ligt langs een belangrijke verbinding van het Haagse centrum met Scheveningen Bad. Dit betreft de lijn van station Den Haag Centraal naar het Kurhaus en de

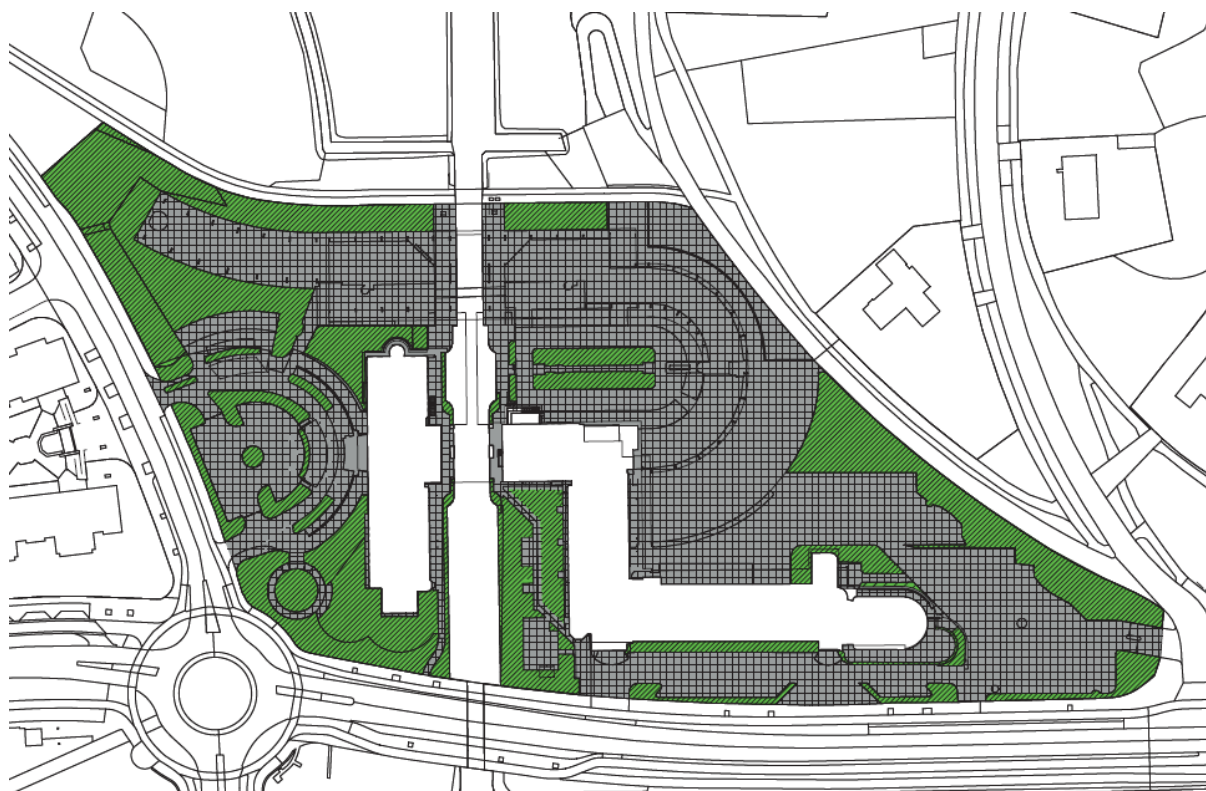
boulevard, via de Koningskade, Raamweg, Plesmanweg en Nieuwe Parklaan/Badhuisweg. Via deze route loopt ook een van de belangrijke tramlijnen van de stad naar de kust, met dichtbij een halte bij Madurodam. Deze lijn in de stad wordt bij de locatie gekruist door een belangrijke verbinding die parallel aan de kust loopt in de vorm van het Telderstracé, dat een belangrijke schakel is in de verbinding van de wijken langs de kust met de omgeving van Wassenaar.

Ook op landschappelijk vlak ligt de locatie op een interessant punt. Het groene karakter van de directe omgeving wordt namelijk bepaald door de aaneenschakeling van grote stedelijke groengebieden die restanten zijn van het oorspronkelijke landschap van strandwallen, duinen en elementen als geulen, kwelders, oeverwallen en kreekkruggen. Zo liggen ten westen van de locatie de Scheveningse Bosjes en het Westbroekpark, die ten oosten van de locatie doorlopen in de Nieuwe Scheveningse Bosjes, het Sint Hubertuspark, de Stadskweker, Klein Zwitserland en uiteindelijk in het duingebied ten noorden van Den Haag.

De lokale omgeving wordt naast het genoemde groen verder gekarakteriseerd door de aanwezigheid van recreatieve voorzieningen als Madurodam en Tennispark De Bataaf en de woonbuurten van de wijk Duttendel. Deze buurten zijn veelal opgebouwd uit vrijstaande en geschakelde woningen, afgewisseld met kleinschalige appartementencomplexen, die op een ruime en ontspannen manier zijn ingepast in het door het volop aanwezige groen en hoogteverschillen gekarakteriseerde landschap.

2.3.1.1 bebouwing en verharding

De kavel met een oppervlakte van 22.600m² kent in de huidige situatie een bebouwingspercentage van 35%. Het totale bebouwde oppervlakte bedraagt 8.080m², waarvan 4.070m² bebouwd oppervlakte ter plaatse van het monument en 4.010m² ter plaatse van de saxofoon.



Figuur 2.1: verhard vs onverhard oppervlak bestaande situatie (bron: Deltavormgroep BV)

2.3.2 Verkeer en infrastructuur

De locatie Plesmanweg 1-6 bevindt zich op een infrastructurele knoop. Het is een belangrijke plek aan één van de vijf belangrijke infrastructurele inprickers van het stadsdeel Scheveningen. De locatie is bereikbaar met de auto via de Raamweg en de Noordwestelijke Hoofdroute, per openbaar vervoer via tramlijn 9 en buslijn 22 en per fiets via de sterfietsroute tussen het Centrum en Scheveningen Bad via de Dr. Aletta Jacobsweg-Nieuwe Parklaan. Zowel in het kader van Agenda Ruimte voor de Stad als de Verkeersvisie Scheveningen wordt de locatie Plesmanweg als zeer waardevol gezien.

Het plangebied wordt omsloten door het Kwekerijpad en de Kwekerijweg (aan de noord- en noord oost zijde) en aan de zuid- en west zijde door de Plesmanweg die overgaat in de Raamweg. Het plangebied zelf kent op enkele langzaamverkeersroutes en ontsluitingswegen van de parkeerdekken geen eigen infrastructuur.

2.3.3 Groen en terreininrichting

Historische ontwikkeling terreininrichting

Het plangebied is gelegen in het oude duinlandschap tussen Den Haag en Scheveningen. De ontwikkeling van dit gebied begint halverwege de negentiende eeuw met het afgraven van duinzand ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Den Haag en Rotterdam. Door middel van een sprank (Kwekerijvaart) wordt het afgegraven gebied goed ontsloten voor de stad. De vruchtbare gronden zijn dan ook langere tijd in gebruik als warmoezeniersgronden en later als gemeentekwekerij.

De ontwikkeling van het gebied krijgt rond 1940 een andere wending met de bouw van het hoofdkantoor van de KLM. Er kunnen binnen de ontwikkeling en het ontwerp van de terreininrichting globaal een drietal verschillende fases worden onderscheiden.

Terreininrichting rond de eerste bouwphase (1940)

Het eerste deel van het kantoor van KLM wordt al voor de oorlog afgerond. Hoewel er relatief weinig bekend is over het ontwerp van het terrein rond dit deel kan worden geconcludeerd dat de inrichting vooral een utilitair karakter had. Elementen uit deze periode betreffen het verhoogde terras rond het paviljoen en de indeling met parkeren en hagen tussen het gebouw en de Raamweg.

Terreininrichting rond de tweede bouwphase (1949/50)

Ten tijde van de realisatie van de tweede bouwphase wordt rond het nieuwe bouwdeel en de Raamweg/Plesmanweg een tuin aangelegd die een duidelijke wisselwerking heeft met het gebouw.

Het is zeer waarschijnlijk dat de hoofdopzet van de groenaanleg met rode bakstenen elementen conform het kantoorgebouw, waaronder de halfronde toegangsweg naar de entree van het kantoorgebouw, de lage roodbakstenen tuinmuur op de perceelsgrens ter afscheiding van de openbare weg, de keermuren en brug van de Kwekerijvaart, door de architect Roosenburg zijn ontworpen. De verdere uitwerking en invulling is in de traditie van de Nieuw Architectonische tuinstijl. De hier en daar sterk geometrische vormgeving wordt gecombineerd met een vrij losse (heester)beplanting.

Het gebied ten noorden van het kantoorgebouw heeft voornamelijk een utilitair karakter. De beperkte ruimte tussen de trambaan en het gebouw wordt voor een groot deel in beslag genomen door een parkeervoorziening (deels onder de bebouwing) met alle daarbij behorende toegangsroutes.

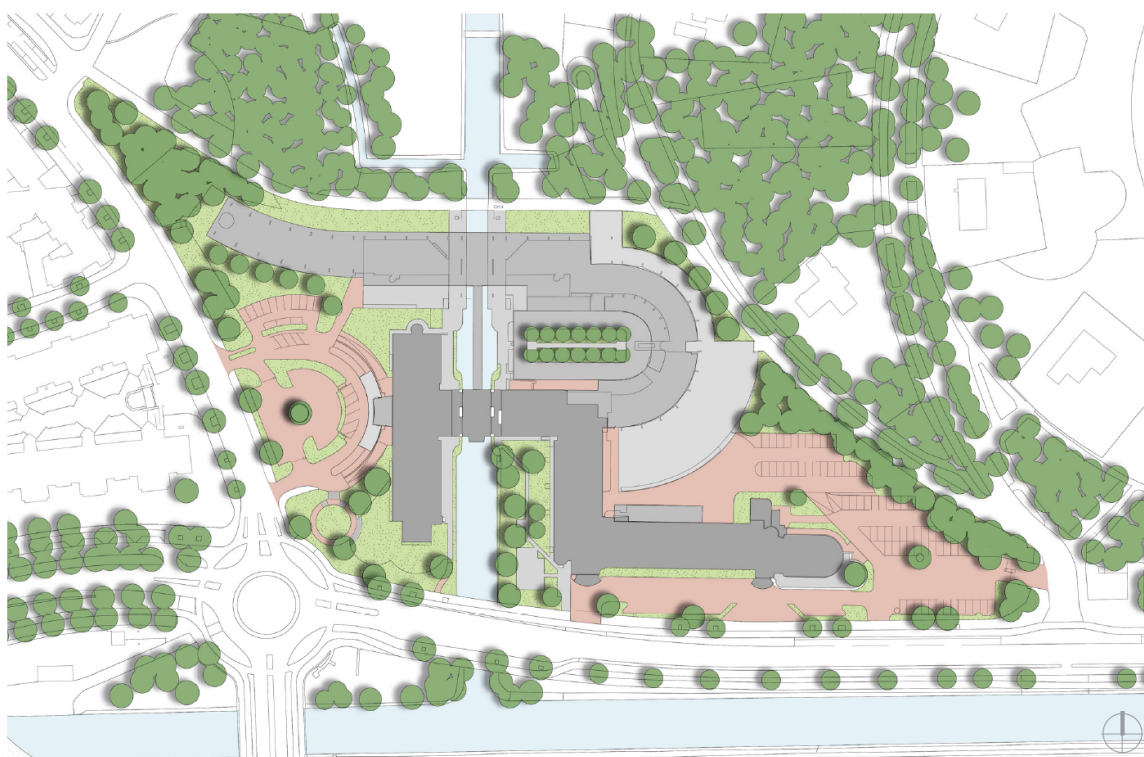
Terreininrichting rond de bouw van de saxofoon (1982)

Rond 1982 wordt het gebouw, dan al niet meer in gebruik bij de KLM, opnieuw uitgebreid met een nieuw bouwdeel dat bekend staat als de Saxofoon. De bouw van de Saxofoon grijpt vooral in op de inrichting aan de noordzijde van het historische kantoorgebouw. Het gebied wordt op een relatief sobere wijze

ingericht.

Er is sprake van relatief veel verharding in de vorm van parkeerplaatsen en brede voetgangersgebieden. De 'groene' inrichting beperkt zich tot een aantal zones met gras waarin een boombeplanting van verschillende Prunussen wordt aangeplant.

Ook aan de zijde van de Raamweg/Plesmanweg is sprake van een aanzienlijke versobering van het oorspronkelijke ontwerp (waarbij overigens niet duidelijk is of dit pas is de jaren '80 is uitgevoerd of al eerder). Hierbij is de hagenstructuur die rond delen van het gebouw was aangeplant verdwenen en langs de Kwekerijvaart is een fietsenstalling en trafo geplaatst. De parkeervoorziening rond het eerste bouwdeel is aanzienlijk uitgebreid. Ook in het beplantingsbeeld is er, waarschijnlijk mede ten gevolge van een beperkt onderhoudsniveau, sprake van een aanzienlijke versobering van het beeld. Slecht ontwikkelde beplantingen worden niet meer vervangen en diverse zaailingen hebben de kans gekregen om zich te ontwikkelen tot volledige bomen.



Figuur 2.2. terreininrichting huidige situatie (bron: deltavormgroep)

2.3.4 Water

Het plangebied wordt doorkruist door de Kwekerijvaart. Zie voor de ligging figuur 2.2.

2.4 Ontwikkeling

2.4.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt binnen de kaders van de op 6 december 2016 vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

2.4.1.1 Omgevingsvergunning wijziging monument

Vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan is de herontwikkeling van het monumentale hoofdgebouw op 11 december 2018 via een kruimelafwijking vergund, waarbij van de volgende invulling is uitgegaan:

Er worden 164 woningen gerealiseerd, 480 m² kantoor en 108 kamers ten behoeve van een logiesfunctie. Daarnaast wordt er 776 m² horeca, categorie licht gerealiseerd (waarvan 305 m² in de kelder ten behoeve van keuken, opslag, koeling, afwas, bergruimte en ruimte voor personeel en techniek) en 373 m² sport. De sportfunctie is gerelateerd aan de woon- en logiesfunctie. De horecafunctie is gerelateerd aan de sfunctie en de woonfunctie.

Aan de vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Het totaal aan kantoorfuncties dient maximaal 1.000 m² te bedragen. In deze aanvraag wordt 480 m² gerealiseerd. In de nieuwbouw dient nog 520 m² kantoorfunctie te worden gerealiseerd;

De functiewijziging is akkoord op voorwaarde dat bij de uitwerking van het plan (de aanvraag omgevingsvergunning m.b.t. de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten') wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de monumentale waarden van het rijksmonument;

Het exploitatieconcept voor de logiesfunctie mag niet zonder instemming van de gemeente Den Haag worden gewijzigd naar een hotelconcept;

De bouwkundige maatregel die nodig is om te voldoen aan het Haags ontheffingenbeleid Wet geluidhinder, zoals vastgelegd in het geluidsrapport B.2017.0448.16R001 d.d. 19 november 2018 (zie de nader ingediende plattegrond en geveltekening d.d. 04-12-2018) dient te worden uitgevoerd. Bedoelde bouwkundige maatregel betreft de volgende randvoorwaarde: ter plaatse van kopgevel kern B dient een dove gevel te worden gerealiseerd.

2.4.1.2 Omgevingsvergunning verbouw van het monument

Om de herontwikkeling van het monumentale hoofdgebouw mogelijk te maken zijn bouwwerkzaamheden nodig. Deze werkzaamheden zijn via een aparte omgevingsvergunning aangevraagd en vergund. De omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten' is op 5 maart 2020 verleend.

2.4.1.3 Omgevingsvergunning gewijzigd uitvoeren verbouw van het monument

Op 5 juli 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het gewijzigd uitvoeren van de werkzaamheden aan het monument. De wijziging bestaat uit het samenvoegen van een aantal woningen in het monumentale deel, waarmee het totale aantal woningen in het monumentale deel van het hoofdgebouw uitkomt op 154 in plaats van 164.

2.4.1.4 Afwijkingen in het bestemmingsplan ten opzichte van de vergunde situatie

In voorliggend bestemmingsplan wordt op onderdelen afgeweken van de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van het monumentale deel.

Het gaat om de volgende onderdelen:

In de Omgevingsvergunning van 11 december 2018 is de horeca als aan de logiesfunctie en de woonfunctie gerelateerd vergund. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van zelfstandige horeca, categorie middelzwaar;

Aan de aan de Omgevingsvergunning van 11 december 2018 verbonden voorwaarde dat 520m² kantoorfuncties in de nieuwbouw moet worden gerealiseerd, wordt afgeweken. De nieuwbouw bevat geen kantoorfuncties. De eis om extra vloeroppervlak aan kantoren te realiseren is komen te vervallen.

De logiesfunctie, de kantoor en de horecafunctie zijn in de omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik van het monument op specifieke plekken vergund. In het bestemmingsplan wordt voor de functies kantoor, logies en horeca een bepaalde mate van flexibiliteit opgenomen. Deze functies zijn mogelijk binnen de bestemming Gemengd en kunnen daardoor binnen deze bestemming van

plaats veranderen. Ook is het mogelijk om, in afwijking van de eerder verleende vergunningen, eveneens vanuit het oogpunt van flexibiliteit, de logies functie als kantoorfunctie realiseren.

2.4.1.5 Nota van uitgangspunten

Het Rijk en de gemeente Den Haag hebben op 14 mei 2013 een samenwerkingsovereenkomst vastgesteld, waarin is overeengekomen dat wordt samengewerkt om te komen tot een integrale aanpak van leegstaande gebouwen.

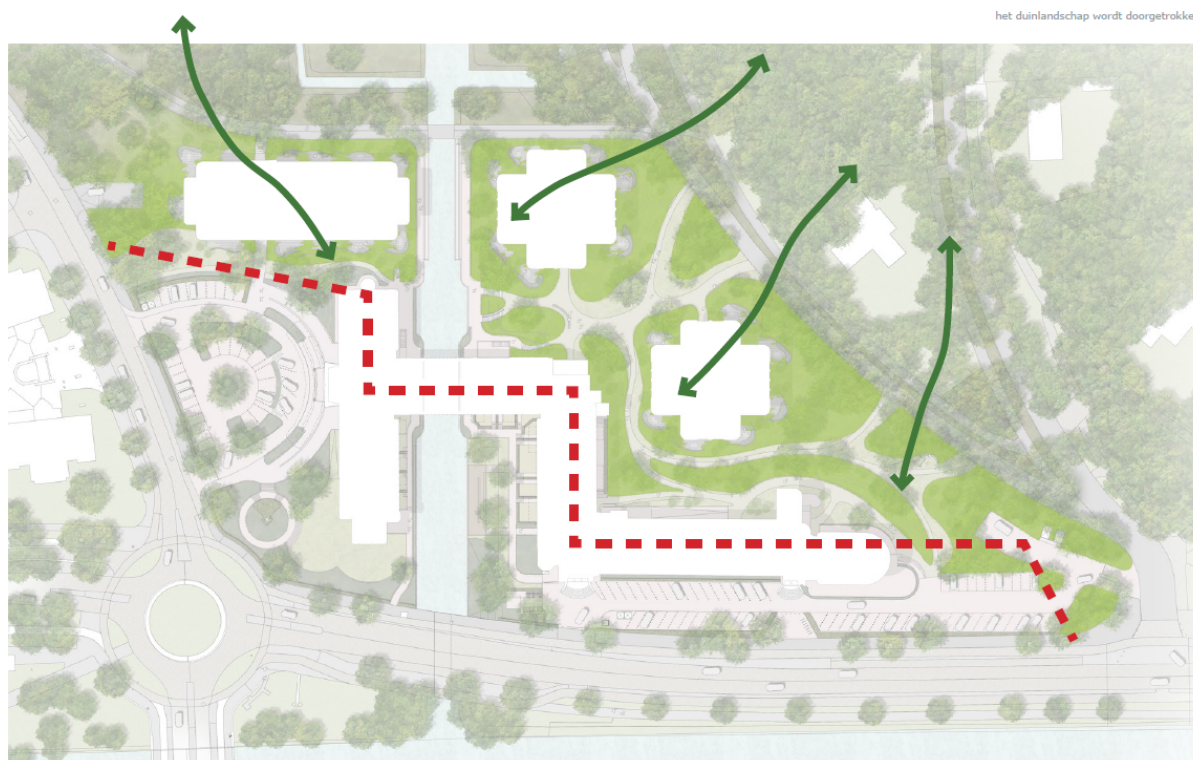
In dat kader heeft het college van burgemeester en wethouders op 6 december 2016 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten, als onderdeel van het biedboek en de verkoopprocedure, waarbij geldt dat na verkoop nadere uitwerkings-, uitvoerings- en samenwerkingsafspraken tussen koper en gemeente gemaakt worden. De nota van uitgangspunten is als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

2.4.2 Ontwikkelconcept nieuwbouw ter plaatse van de Saxofoon

Positie en afmeting van de volumes

De nieuwbouwvolumes beogen een helder en krachtig ensemble te vormen in het nieuwe landschap. Omdat het project Plesmanduin uiteindelijk in samenhang ervaren moet kunnen worden is de positie en afmeting van de volumes geënt op die van het monument. De posities liggen zoveel mogelijk binnen de enveloppe van de saxofoon maar sluiten aan op de orthogonale structuur van het monument, de sprank (watergang van Plesmanweg naar kwekerij) en de Stadskwekerij. De afstanden tot de omliggende wegen zijn gelijk of groter dan voorheen.

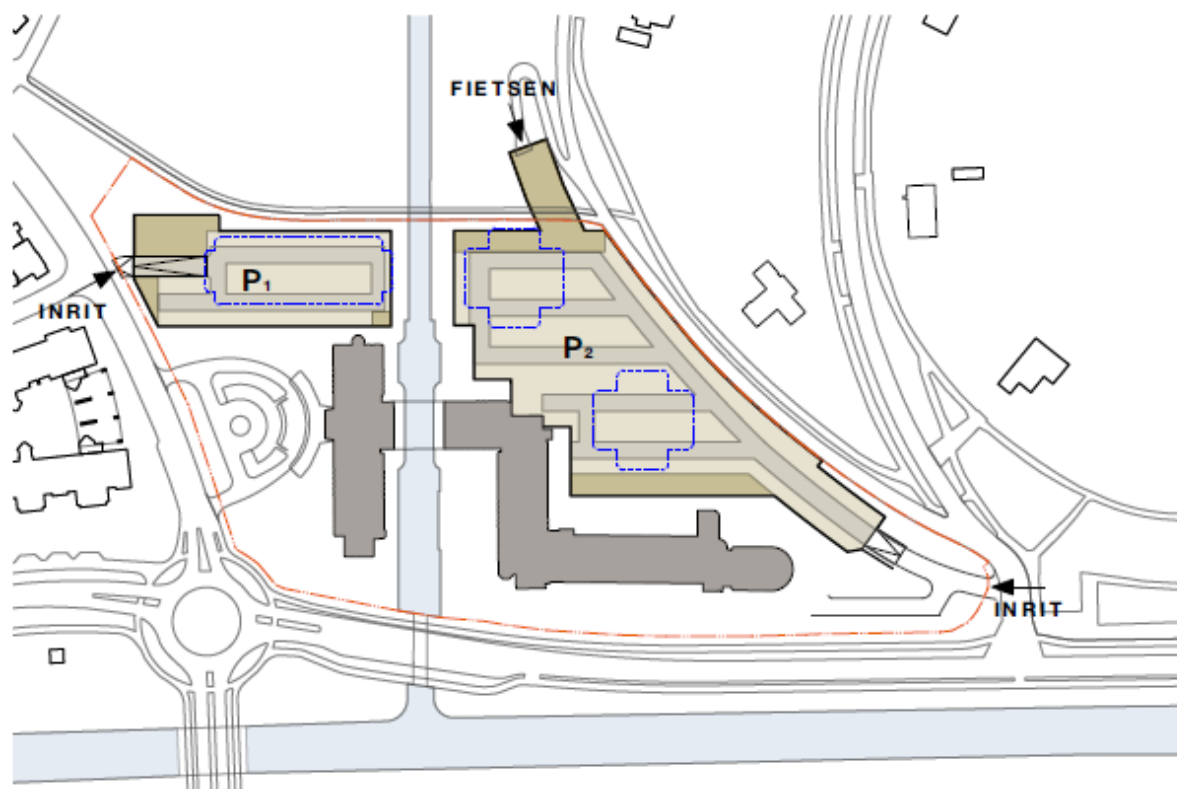
Door de keuze om oud- en nieuwbouw te verbinden met een orthogonale structuur binnen het (bos/ duin) landschap, ontstaat er meer samenhang in het plangebied. De onder het landschap gelegen garage is binnen hetzelfde systeem opgezet zodat ook daar een heldere indeling volgt. De ondergrondse bak is van het achterliggende fietspad teruggelegd zodat de landschappelijke aansluiting glooiend en vriendelijk is. Daarmee speelt het ook goed in op de aanwezige hoogte verschillen in het terrein. Vanaf de Kwekerijweg wordt op gelijk niveau het verhoogde maaiveld betreden. Tussen de gebouwen ontstaan groene en toegankelijke ruimtes met wandelroutes die verbonden zijn met de omliggende paden.



Figuur 2.3: doortrekken van het duinlandschap (bron: Deltavormgroep BV)

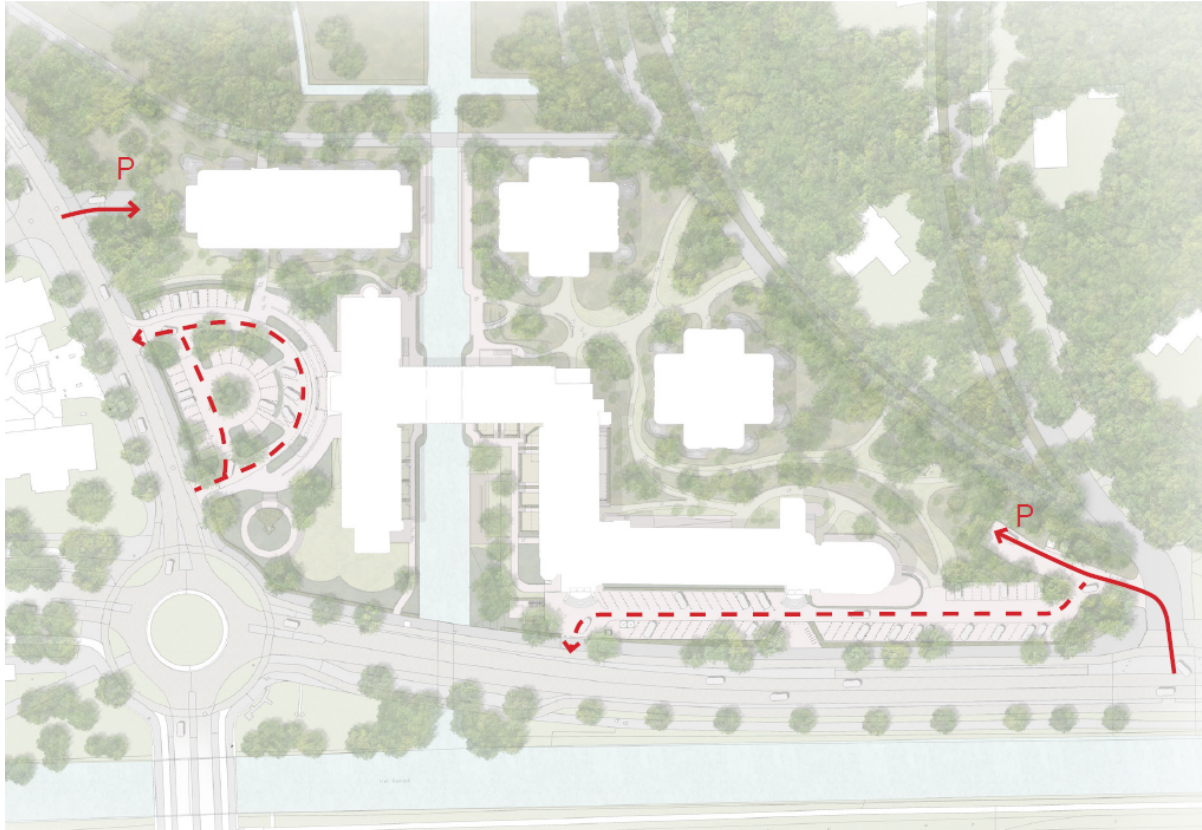
Vanuit de ambitie om de kwaliteiten van de locatie optimaal te benutten en te versterken voor zowel het te transformeren monument als de nieuwbouw is gekozen voor een ondergrondse parkeeroplossing zodat het karakteristieke bos/duinlandschap van het Hubertusduin hier overheen doorgetrokken kan worden. Aan de randen sluit het nieuwe landschap aan op de Plesmanweg/ Raamweg en Plesmanweg/Badhuisweg, waardoor er een eenduidige ervaring van het gebied ontstaat. Het nu versteende landschap wordt daarmee getransformeerd naar een semi-openbaar en groen bos/duinlandschap.

De garage sluit tevens aan op de bestaande fietsenstalling onder het Kwekerijpad.



Figuur 2.4: Parkeergarages en inritten integreren in duinlandschap (bron: Bas Hofman Architectenkombinatie)

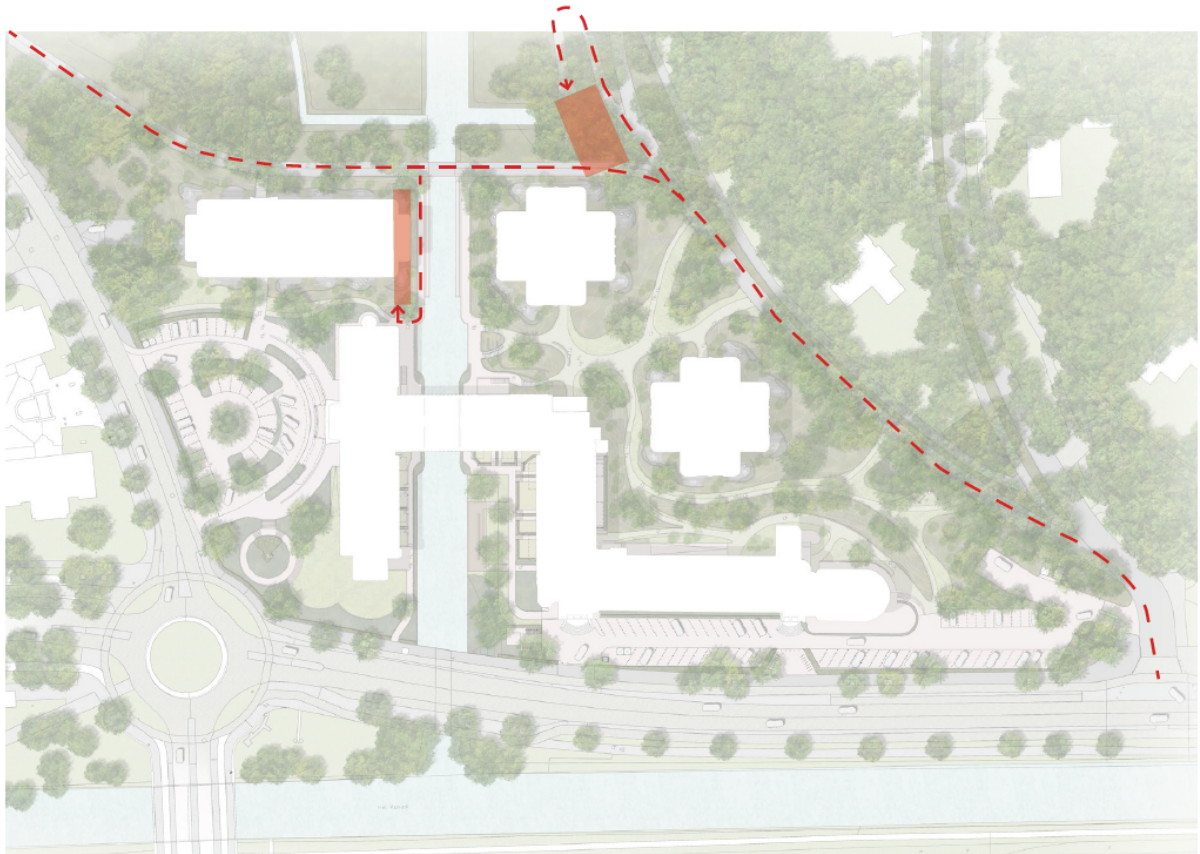
De entrees van de twee afzonderlijke garages liggen op de koppen. Aan de Plesmanweg/ Raamweg zijde wordt gebruik gemaakt van de huidige inrit en aansluiting. De tweede inrit op de Kwekerijweg komt te vervallen voor autoverkeer, met uitzondering van incidenteel laden en lossen en toegang voor hulpdiensten. De inrit van de andere garage ligt tegenover de Van Lennepweg. Hier ontstaat een heldere verkeerssituatie waardoor de menging met verkeersbewegingen vanaf het monumentale voorplein wordt vermeden.



Figuur 2.5: Ontsluiting auto's en parkeren (bron: Deltavormgroep BV)

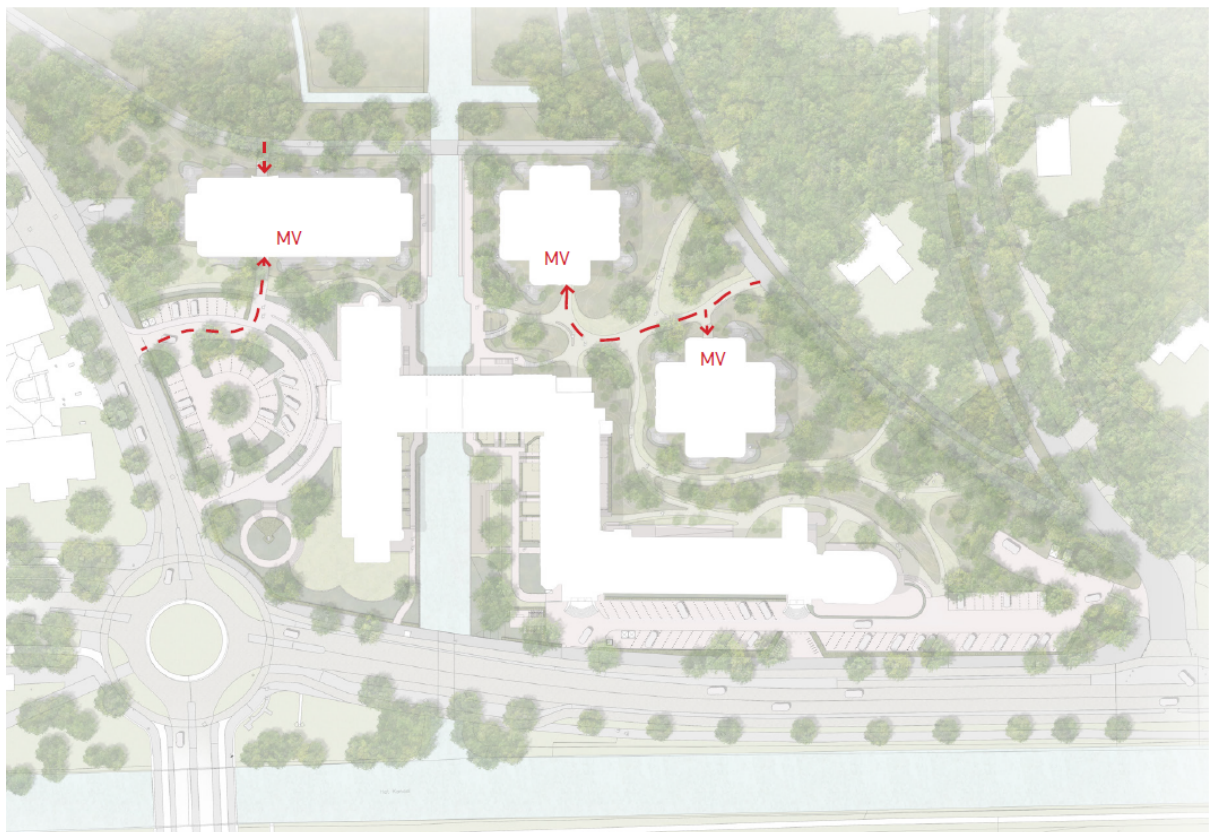
De bushalte wordt verplaatst.

De fietsenstalling onder het Kwekerijpad wordt gehandhaafd en sluit inpandig aan op de garage. De twee inpandige fietsenstallingen worden via de Kwekerijweg ontsloten.



Figuur 2.6: Ontsluiting fietsenstallingen (bron: Deltavormgroep BV)

De hoofdontsluiting voor voetgangers loopt zowel via het Kwekerijpad als via de Plesmanweg.



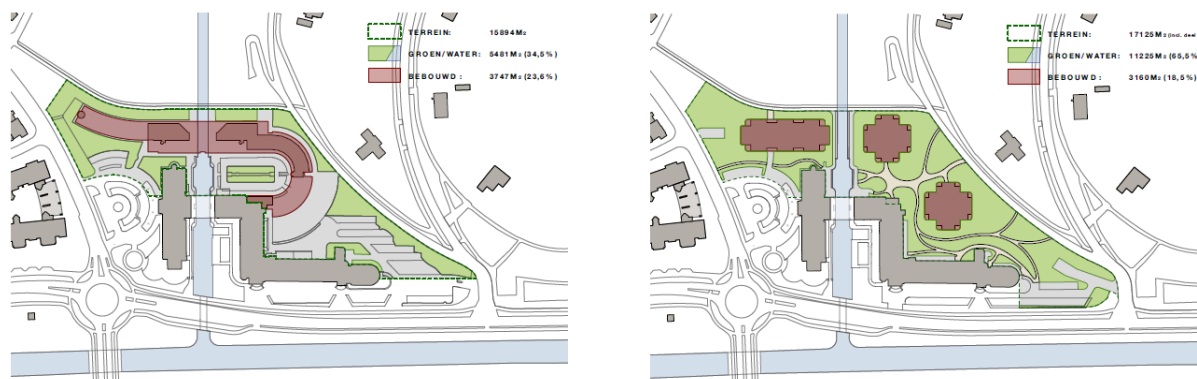
Figuur 2.7: Hoofdontsluiting voetgangers (bron: Deltavormgroep BV)

Relatie nieuwbouw en monument

Bij de architectonische uitwerking is het belangrijk dat de gebouwen samen een ensemble vormen waarin oud en nieuw ook een duidelijk eigen karakter houden. De gevels hebben een klassieke opbouw van plint-middenstuk-bekroning en zijn verder onderverdeeld door middel van een heldere verticale structuur van penanten. Het maatsysteem is afwijkend ten opzichte van de kantoorstructuur van het monument en meer geënt op het creëren van hoogwaardige appartementen.

Vergroening

Het oppervlak aan groen wordt sterk vergroot. Door een fors grondpakket en duinen op het parkeerdek kan er een grote diversiteit aan vegetatie worden gerealiseerd inclusief bomen en is er ruimte voor een goede waterhuishouding.



Figuur 2.8: vergroening, bestaande situatie vs nieuwe situatie (bron: Bos Hofman Architectencombinatie)

Vergroenen op en aan gebouwen

Niet alleen op maaiveld wordt extra groen gerealiseerd. Op de terrassen van de gebouwen worden net buiten de privé-terrassen vaste bakken met groen gemaakt welke door de VvE worden beheerd. In de gevelschil van het gebouw komen er nestmogelijkheden voor vleermuizen en vogels.

Uitnodigend openbaar gebied

Groen, bankjes, onverharde paadjes door de duinen en een waterpartij maken het openbaar gebied niet alleen prettig voor de bewoners maar ook uitnodigend voor mensen uit de buurt

2.4.3 Programma

Het programma van de voorgenomen ontwikkeling en die in het monument ziet er als volgt uit:

2.4.3.1 Nieuwbouw

157 woningen, een parkeergarage met ca. 299 parkeerplekken, individuele bergingen, fietsenstalling, perscontainers t.b.v. huishoudelijk afval en technische ruimten.

2.4.3.2 Monument

Een gemengd programma bestaande uit 154 appartementen, een logiesfunctie met 108 kamers dan wel een kantoorfunctie, een sportschool/ fitness, horeca en kantoor.

2.4.3.3 Terreininrichting

Het bijbehorende terrein wordt semi-openbaar, wat zoveel inhoudt dat het terrein tussen 22.00 uur en 07.00 uur afgesloten kan worden. Het autoparkeren wordt deels ondergronds en deels op maaiveld opgelost. Het fietsparkeren wordt opgelost in een gezamenlijke inpandige fietsenstalling.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, provincie, stadsgewest en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is weer.

De eerste paragraaf gaat in op het ruimtelijke beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal-, gemeentelijk niveau. In de daarop volgende paragrafen wordt het specifieke beleid voor de relevante thema's uiteen gezet.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Het landelijke beleidskader voor de fysieke leefomgeving ondergaat de laatste jaren een flinke koerswijziging. Onderdeel hiervan zijn de voorbereiding en introductie van de Omgevingswet en een rijksbrede visie op de leefomgeving; de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 vervangt. De ontwerp-NOVI heeft ter inzage gelegen van 20 augustus tot en met 30 september 2019. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. In de NOVI zijn 21 nationale belangen en opgaven benoemd, waarbij de volgende 4 prioriteiten worden onderscheiden:

- Ruimte voor Klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bij het kiezen tussen strijdige ruimtelijke belangen worden drie afwegingsprincipes gehanteerd: combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies; kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; afwentelen wordt voorkomen. Bij vaststelling zal de NOVI ook een uitvoeringsagenda bevatten. Samen met de regio's wil het rijk samenwerkingsafspraken opnemen in Gebiedsagenda's. De NOVI raakt geen van de belangen die in het bestemmingsplan "Plesmanweg 1-6" worden afgewogen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt in Haaglandse gemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020. Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Conclusie

Het Rijksbeleid raakt geen van de belangen die in het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 worden afgewogen. De verantwoording inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 5.2.1.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen

rekening moeten houden. Het gaat daarbij niet alleen om procedureregels maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden (Stb. 2011, 391). Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) moeten gemeenten rekening houden met het Barro.

Een aantal projecten dat de regering van Rijksbelang vindt, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd. Per project worden regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. In 2016 is een Besluit tot wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met de herziening van de Beleidslijn kust en enige andere wijzigingen van kracht geworden.

Conclusie

Volgens het Barro zijn er in het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 geen projecten van Rijksbelang aanwezig waarmee bij de vaststelling van dit plan rekening moet worden gehouden.

3.2.2 Provinciaal beleid

Per 7 augustus 2021 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities. In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevend ambities in de fysieke leefomgeving vastgesteld:

- Naar een klimaatbestendige delta
- Naar een nieuwe economie: the next level
- Naar een levendige meerkernige metropool
- Energievernieuwing
- Best bereikbare provincie
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

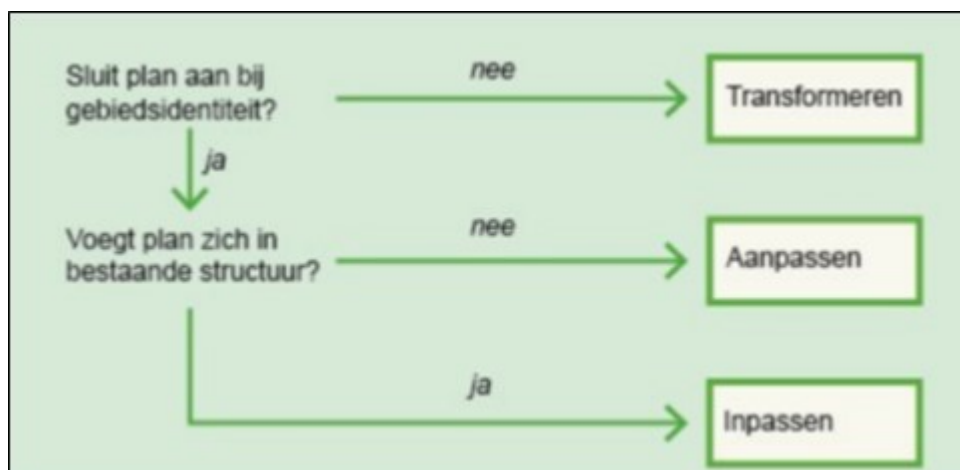
Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
2. Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of

belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.



Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland)

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen verder een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een inpassingsontwikkeling. Het sluit immers aan bij de gebiedsidentiteit (die in hoofdzaak bestaat uit de woonfunctie, een diversiteit aan woonvormen, groen karakter) en voegt zich in de bestaande structuur. Ten opzichte van de huidige situatie, een in grote mate versteend gebied, wordt met de voorgenomen ontwikkeling de bestaande structuur juist versterkt. De landschappelijke contouren van het Hubertusduin integreren met de orthogonale structuur van de Sprank en de zandafgraving / boomkwekerij. Door de sloop van de aanwezige saxofoon ontstaat voorts een zone die zich meer kan richten op de groene kwaliteiten van de boomkwekerij en het Hubertusduin. Hieronder is beoordeeld welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling en welke richtpunten bij een dergelijke inpassing horen.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Strand- en duinlandschap'. Binnen dit gebied dienen ontwikkelingen bij te dragen aan de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen, of deze te versterken. Daarnaast dienen ontwikkelingen zorg te dragen voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

Vanuit de ambitie om de kwaliteiten van de locatie optimaal te benutten en te versterken voor zowel het te transformeren monument als de nieuwbouw is gekozen voor een ondergrondse parkeeroplossing zodat het karakteristieke bos/duinlandschap van het Hubertusduin hier overheen doorgetrokken kan worden. Het nu versteende landschap wordt daarmee getransformeerd naar een semi-openbaar en groen duinlandschap. De ruimte tussen de nieuwe bouwvolumes onderling en met de oudbouw is zodanig dat het landschap tot tegen de oudbouw aan kan lopen (reeds vergund) en de drie nieuw te realiseren gebouwen als losse alzijdige gebouwen in dit landschap staan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

Laag van de stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden, 'Steden en dorpen', 'Bouwwerken voor energieopwekking' en gedeeltelijk binnen de 'Stedelijke groen- en waterstructuur'.

De bij 'Steden en dorpen' behorende richtpunten luiden als volgt:

Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.

Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.

Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.

Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringende gebied.

Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Het bij 'Bouwwerken voor energieopwekking' horende richtpunt luidt als volgt:

Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energieopwekking zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving.

Het bij 'Stedelijke groen- en waterstructuur' horende richtpunt luidt als volgt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behouden en versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur. Daarbij gaat het om de recreatieve kwaliteit, de bijdrage aan klimaatbestendigheid en de verbinding tussen stad en land.

Op de richtpunten behorende bij 'Steden en dorpen' en 'Stedelijke groen- en waterstructuur' kan als volgt gereageerd worden in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwbouwvolumes beogen een helder en krachtig ensemble te vormen in het nieuwe landschap. Omdat alle bebouwing in het plangebied uiteindelijk in samenhang ervaren moet kunnen worden is de positie en afmeting van de nieuwbouwvolumes geënt op die van het monument. De posities liggen zoveel mogelijk binnen de enveloppe van de huidige saxofoon maar sluiten aan op de orthogonale structuur van het monument, de Sprank (watergang van Plesmanweg naar kwekerij) en de Stadskwekerij. De afstanden tot de omliggende wegen zijn gelijk of groter dan voorheen.

Door de keuze om oud- en nieuwbouw te verbinden met een orthogonale structuur binnen het (bos/ duin) landschap, ontstaat er meer samenhang in het plangebied. De onder het landschap gelegen garage is binnen hetzelfde systeem opgezet zodat ook daar een heldere indeling volgt. De ondergrondse bak is van het achterliggende fietspad teruggelegd zodat de landschappelijke aansluiting glooiend en vriendelijk is. Daarmee speelt het ook goed in op de aanwezige hoogte verschillen in het terrein. Vanaf de

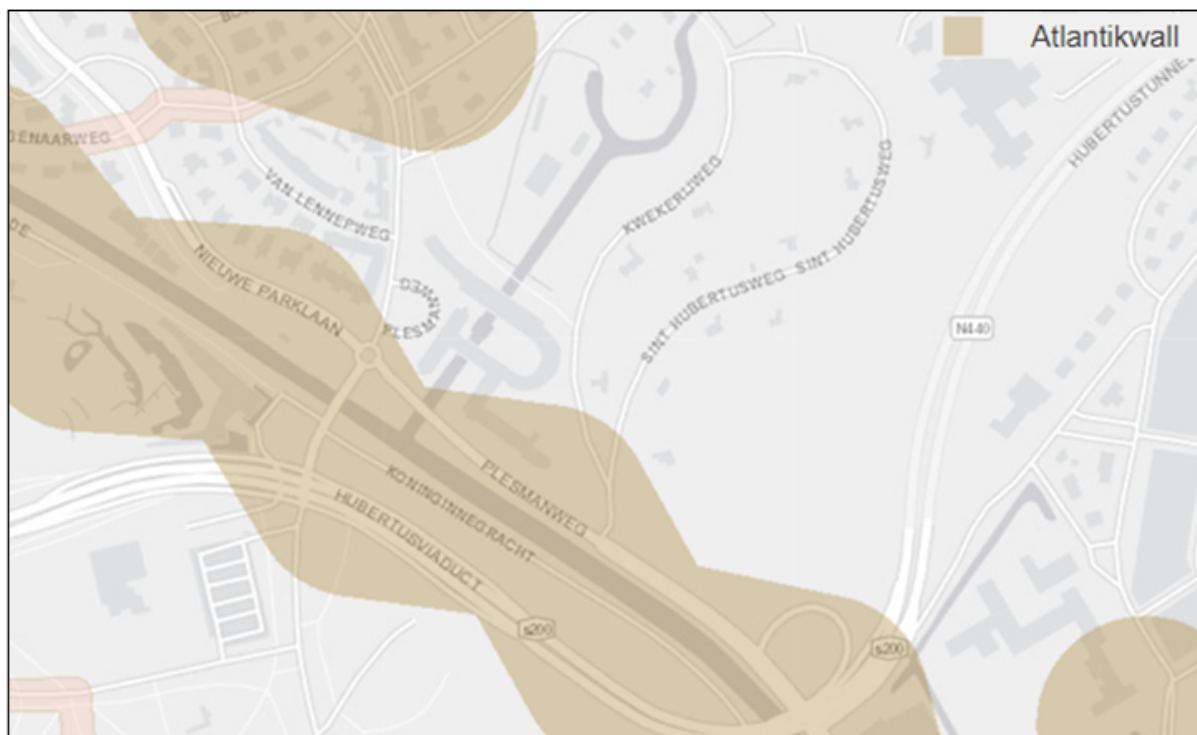
Kwekerijweg wordt op gelijk niveau het verhoogde maaiveld betreden. Tussen de gebouwen ontstaan groene en toegankelijke ruimtes met wandelroutes die verbonden zijn met de omliggende paden.

Vanuit de ambitie om de kwaliteiten van de locatie optimaal te benutten en te versterken voor zowel het te transformeren monument als de nieuwbouw is gekozen voor een ondergrondse parkeeroplossing zodat het karakteristieke bos/duinlandschap van het Hubertusduin hier overheen doorgetrokken kan worden. Aan de randen sluit het nieuwe landschap aan op de Plesmanweg/ Raamweg en Plesmanweg/Badhuisweg, waardoor er een eenduidige ervaring van het gebied ontstaat. Het nu versteende landschap wordt daarmee getransformeerd naar een semi-openbaar en groen bos/duinlandschap.

Gelet op voorgaande is sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van de stad, past binnen de stedelijke structuur (ook voor wat betreft de bouwhoogte), de stedelijke groen- en waterstructuur versterkt en cultuurhistorische waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen behoudt. De overige richtpunten behorende bij de 'Steden en dorpen' zijn niet aan de orde bij de voorgenomen ontwikkeling. Verder is geen sprake van de realisatie van een bouwwerk voor energieopwekking, waardoor toetsing aan het daarbij behorende richtpunt ook achterwege kan blijven.

Laag van de beleving

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de 'Atlantikwall'. Dit is weergegeven op onderstaand figuur.



Afbeelding 3.1: Uitsnede 'Laag van de beleving'

Het richtpunt behorende bij de 'Atlantikwal' is dat ontwikkeling bijdragen aan het behoud van de elementen van de Atlantikwall. De Atlantikwall bestond uit kustbatterijen, versperringen en ondersteuningsbunkers. Deze relict(en) (elementen) vormen een tastbaar onderdeel van de recente wereldgeschiedenis. Conform het richtpunt dient aandacht te bestaan voor de beleefbaarheid van de linie als geheel, voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid. De voorgenomen ontwikkeling staat aan voorgaande niet in de weg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving, derhalve is sprake van inpassing. De ontwikkeling sluit verder aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten en daarmee samenhangende richtpunten voor projecten die worden getypeerd als inpassing. Het project is daarmee in lijn met de het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

Omgevingsverordening

De provinciale Omgevingsverordening als bedoeld in artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening vertaalt het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. Deze regels zijn bindend voor gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat onder andere regels omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor stedelijke ontwikkelingen, de aanwijzing van kantorenlocaties, het opnemen van bedrijfsbestemmingen en de bescherming van natuurgebieden.

Toetsing bestemmingsplan aan provinciaal beleid

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangewezen als Milieubeschermingsgebied voor grondwater en specifiek als grondwaterbeschermingsgebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland ter plaatse van het plangebied (bron: provincie Zuid-Holland)

Het plangebied heeft zodoende de gebiedsaanduiding Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied gekregen, waarbij bepaald is dat bouwen slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.

De ontwikkeling wordt verwarmd en gekoeld via een bodemenergiesysteem. De locatie van de bronnen

ligt buiten milieubeschermingsgebied voor grondwater. Om te voorkomen dat het deel van de leidingen dat door het milieubeschermingsgebied voor grondwater loopt als gesloten bodemenergiesysteem gaat functioneren, wordt dit deel zodanig geïsoleerd dat warmteuitwisseling tussen leiding en omringende bodem wordt geminimaliseerd.

Op grond van artikel 5.1 van bijlage 10 onderdeel B van de PMV kan een melding volstaan indien sprake is van het voornemen tot het graven van 2,5 tot 5 meter onder het maaiveld en behoefte van het aanleggen van kabels en leidingen.

De melding dient ten minste 10 dagen voor aanvang van de werkzaamheden te worden gedaan. Deze melding is inmiddels al gedaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 6.9, lid 1 onder a:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Het voorgenomen initiatief valt onder artikel 6.9, lid 1, onder a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkelingen vindt daarom primair plaats binnen BSD. Het plan past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart zoals is beoordeeld eerder in deze paragraaf. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied, er wordt daarmee voldaan aan het uitgangspunt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op dergelijke locaties plaatsvinden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland mogelijk gemaakt.

Voor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Regionaal beleid

De MRDH is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten die hun krachten bundelen om het gebied beter bereikbaar te maken en het economisch vestigingsklimaat te versterken. De MRDH werkt vanuit twee agenda's: de Strategische Agenda MRDH 2022- Samen aan het werk (verder Agenda) en de Strategische Bereikbaarheidsagenda Vervoersautoriteit. Voorts is het Investeringsprogramma voor een Economisch sterke regio richtinggevend.

MRDH heeft het Investeringsprogramma samen met de Provincie Zuid-Holland, de Economische Programmaraad ZuidMeugel en de regio's Holland-Rijnland en Drechtsteden opgesteld. Vanuit de focus op het vernieuwen van de economie en het verbeteren van de bereikbaarheid werkt MRDH aan de ruimtelijk-economische versterking van de regio en het verhogen van het welzijn en de welvaart van haar inwoners.

In 2016 is de Roadmap next economy samengesteld. Dit is een langetermijnvisie op een duurzame en concurrerende economie in de metropoolregio. Hierin zijn ambities geformuleerd, zoals het stoppen van CO₂-uitstoot, hergebruiken van afval, permanent leren en een maatschappij waar iedereen aan deel kan nemen. Deze ambities zijn inmiddels in de Agenda verwerkt.

Volgens de Agenda zet de metropoolregio zich in voor:

Verbetering van de (internationale) bereikbaarheid van de metropoolregio;
Economische vernieuwing
Transitie naar toonaangevende duurzaamheid
Attractiviteit van de regio

Binnen de pijler economie zijn diverse doelen bepaald die het vestigingsklimaat verbeteren voor high tech bedrijvigheid en innovatie (campussen netwerk), maar ook voldoende ruimte biedt voor maakindustrie (terugdringen van werkloosheid). Door investeren in recreatie en groen wordt de regio niet alleen gezonder, maar ook aantrekkelijker voor talent.

Het mobiliteitsbeleid richt zich niet alleen op het hoge schaalniveau, zoals het versterken en verduurzamen van (macro)regionale en intraregionale verbindingen. Er wordt geïnvesteerd in veiligheid, in een betere bereikbaarheid van woon- en werklocaties en in snel, efficiënt en flexibele deur tot deur oplossingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

3.2.4.1 Wêreldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

De Structuurvisie Den Haag 2020 beschrijft de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020 (Rv 197 - 2005; RIS 129201). De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 550.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting. In de structuurvisie wordt de Wêreldstad aan Zee vormgegeven door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan).

Het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 is gelegen in de kansenzone van de Internationale Kustzone. In deze zone ligt de nadruk op verbetering van bereikbaarheid en het bieden van ruimte voor wonen en internationale instellingen. Voor woonruimte zijn vrij te komen locaties benoemd, waaronder het voormalige ministerie van Verkeer en Waterstaat (het plangebied).

Conclusie

In de structuurvisie wordt het planvoornemen concreet benoemd als ontwikkelingsgebied waarbij de ambitie van de structuurvisie is ruimte te bieden voor wonen en internationale instellingen. De structuurvisie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.2.4.2 Agenda Ruimte voor de stad

De Agenda Ruimte voor de stad (RIS295016, door de raad vastgesteld op 15 december 2016) is het richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en als zodanig de ruimtelijke onderlegger voor de nog op te stellen Omgevingsvisie die, wanneer de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt, ook voor gemeenten verplicht gesteld is.

Voor de Agenda Ruimte voor de Stad zijn vier transitieopgaven van belang: de ontwikkeling naar een nieuwe economie, de vraag om een inclusieve en veerkrachtige samenleving, de roep om slimme stadsontwikkeling en de opgave voor de overheid om in dit proces organiserend vermogen te tonen en ruimte te bieden voor maatschappelijk initiatief. Met behulp van de principes voor stedelijke ontwikkeling wordt in de Agenda Ruimte voor de Stad aangegeven hoe de ontwikkelingen gestuurd wordt:

Kwaliteit van het proces door samen de stad te maken en waar mogelijk ruimte te laten aan initiatiefnemers. Daarbij hoort ook experimenteer ruimte die belangrijk is voor innovatie en dynamiek in de stad en ruimtelijke keuzen om antwoorden te bieden op de stedelijke en regionale opgaven.

Ruimtelijke kwaliteit, zoals groen, cultuurhistorisch erfgoed en de buitenruimte omdat die in belangrijke mate bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en het economisch vestigingsklimaat.

Kwaliteit door integrale samenhang met sociaal-maatschappelijke opgaven, zoals de opgave om sociaaleconomische differentiatie, functiemenging en ruimte voor wijk economie te bevorderen in wijken waar dat nodig is gelet op bijvoorbeeld werkloosheid.

Het belang van veel lopende projecten wordt met deze agenda benadrukt. Goede uitvoering met ook oog voor de tijdelijke situatie vraagt een enorme inzet.

Daarnaast zijn er een aantal grotere strategische ontwikkelingen geagendeerd in deze agenda. Voor een aantal ontwikkelingen zal gestart worden met verkenningen om zicht te krijgen op mogelijke programma's, en alliantievorming. Dergelijke verkenningen zullen onder andere voor delen van het Central Innovation District, de Binckhorst en Scheveningen, mede in het licht van de gewenste schaa sprong in het openbaar vervoer, gemaakt moeten worden.

Voor het betreffende plangebied wordt ingezet op herbestemming van het huidige monumentale pand aan de Plesmanweg. Het daaraan vastgebouwde kantoorcomplex (saxofoon) zal worden afgebroken waarna er ter plaatse drie woongebouwen gerealiseerd zullen worden. De Plesmanweg is door de strategische ligging naast het (tram)station, in het hart van de stad en direct bij alle stedelijke voorzieningen, dé plek voor verdichting en functiemenging. Ontwerp en programmering van buitenruimte en gebouwen faciliteren interactie, kruisbestuiving en kennisuitwisseling tussen verschillende functies en gebruikersgroepen. Zo zal naast het huidige al aanwezige kantoorprogramma een groot woonprogramma moeten worden gerealiseerd.

Conform de Agenda Ruimte voor de Stad zal dit in compacte vorm, dus in hoge dichtheid en met veel groene buitenruimte plaats moeten vinden. Hierdoor is de realisatie van hogere gebouwen gelegitimeerd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Agenda Ruimte voor de stad.

3.3 Cultureel erfgoed

3.3.1 Cultuurhistorische waarde

3.3.1.1 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Het betreft:

bescherming van stads- en dorpsgezichten

vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten

verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie

3.3.1.2 *Rijksbeschermd stadsgezicht*

Een beschermd stadsgezicht is omschreven als 'groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke en structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke waarde of cultuurhistorische waarde (..)' en dat vanwege dit algemene belang en als zodanig is aangewezen.

Het plangebied maakt deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht Westbroekpark en Belgisch Park. Op basis van het overgangsrecht van de Erfgoedwet is de gemeente verplicht een bestemmingsplan vast te stellen ter bescherming van het rijksbeschermd stadsgezicht. Het nieuwe bestemmingsplan maar ook het vigerende bestemmingsplan voorzien daarin. De cultuurhistorische waarden die zijn aangewezen en die door dit bestemmingsplan worden beschermd, zijn verwoord in de toelichting op de aanwijzing, zie Bijlage 3.

3.3.1.3 *Provinciaal beleid*

Cultuurhistorie is van groot belang voor de leefomgeving in Zuid-Holland. Tientallen eeuwen ontginnen en bouwen, wonen en werken hebben deze provincie gemaakt tot een cultuurlandschap bij uitstek. Niet alleen oude molens, boerderijlinten of stadsgezichten maar ook dijken, verkavelingspatronen en archeologische vindplaatsen getuigen daarvan. Deze cultuurhistorische waarden bepalen in sterke mate de identiteit en kwaliteit van een gebied of plek, en op die manier dus ook de leefbaarheid en het welbevinden van bewoners en bezoekers.

Het beleid voor cultureel erfgoed van provinciaal belang is vastgelegd in de Omgevingsverordening. Het cultureel erfgoed van Zuid-Holland is een belangrijke drager van ruimtelijke kwaliteit. Zeker in combinatie met groen en water verhoogt het erfgoed de variëteit en daarmee de aantrekkelijkheid van stad en landschap. Deze toegevoegde waarde van erfgoed bevordert de provincie op diverse manieren:

- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle structuren en ensembles die van bijzonder provinciaal belang zijn, via bescherming én passende ruimtelijke ontwikkeling,

- cultureel erfgoed vormt een integraal onderdeel van het provinciaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid via de kwaliteitskaart en de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

De cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden zijn gebundeld in de cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), die de basis vormt voor het provinciaal erfgoedbeleid. De Provinciale CHS geldt in de gemeente Den Haag niet voor het aspect archeologie.

Het beschermende ruimtelijk beleid richt zich met name op een selectie van de CHS:

- cultuurhistorische kroonjuwelen,
- molen- en landgoedbiotopen,
- werelderfgoed (bestaand en potentieel).

3.3.1.4 *Gemeentelijk beleid*

De Structuurvisie Den Haag 2020 benoemt vier grote troeven van Den Haag, een daarvan is de monumentale residentie. Den Haag is een stad met een belangrijk cultuurhistorisch erfgoed. Er zijn talrijke monumenten en 30% van de stad is beschermd stadsgezicht. De structuurvisie beschrijft de beschermde stadsgezichten als zéér waardevol en geeft aan dat deze door goed beheer hun kwaliteit zullen moeten behouden. Dat wil zeggen dat in ruimtelijke veranderingsprocessen in de stad bestaande cultuurhistorische waarden een volwaardige rol spelen. Het wil ook zeggen, dat de betreffende gebieden blijvend een betekenis hebben voor de identiteit en het karakter van de stad.

Den Haag kent belangrijk materieel en immaterieel erfgoed. In de Erfgoedvisie, gezamenlijke visie van Archeologie, Monumentenzorg & Welstand en het Haags Gemeentearchief op het Haagse erfgoed (RIS308176), noemen we dat 'de Collectie Den Haag'. De betekenis van erfgoed ligt vooral in de bijdrage die het levert aan ons identiteitsbesef. We ervaren het verleden pas als een erfenis, een erfgoed, als we ons erin kunnen herkennen. En wat we als erfgoed ervaren en benoemen kan voor verschillende groepen en culturen verschillend zijn in aard en uitsingsvorm.

Zorg voor erfgoed betekent nadrukkelijk níét dat veranderingen in de woon- en leefomgeving zouden moeten worden tegengehouden. Integendeel: stad en samenleving ontwikkelen zich, in reactie op een steeds veranderende maatschappelijke context.

Met de ontwikkeling worden geen bestaande cultuurhistorische waarden aangetast. De ontwikkeling is in lijn met de Erfgoedvisie.

3.3.1.5 Monumentale gebouwen

In paragraaf 4.8.1 worden de monumentale gebouwen genoemd die ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988 als rijksmonument of ingevolge artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag zijn ingeschreven.

Voor wijzigingen, waaronder verbouwingen en onderhoud aan zowel rijks- als gemeentelijke monumenten is op grond van artikel 2.1, lid 1 onder f. of ingevolge artikel 2.2, lid 1 onder b. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een vergunning vereist. Toetsingscriteria zijn onder meer de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het desbetreffende monument.

De huidige bebouwing is deels aangewezen als monument.

3.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (overgangsrecht Erfgoedwet). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld. In de Beleidsnota Archeologie 2011-2020 'In het verleden ligt het heden' (RIS 180680) geeft de gemeente aan hoe ze zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond.

Op de gemeentedeekkende AWVK komen drie eenheden voor waaraan de gemeente beleid heeft gekoppeld:

Terreinen met een archeologische waarde, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstoringen dieper dan 50 cm onder maaiveld;

Gebieden waar archeologische resten en sporen kunnen worden verwacht (op basis van de bodemopbouw en/of historische kaarten). Bij activiteiten met een bodemverstoring groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld stelt de gemeente hier voorwaarden voor onderzoek en bescherming van mogelijk aanwezige sporen en resten.

Gebieden waar geen archeologische sporen/resten (meer) worden verwacht. Hier verbindt de gemeente op het gebied van de archeologie geen voorwaarden aan bodemverstoringen.

Van initiatiefnemers van activiteiten met bodemverstoringen in zones met een archeologische waarde of verwachting wordt in het kader van vergunningverlening gevraagd om de archeologische waarde van het terrein dat door de bodemingreep verstoord wordt in voldoende mate vast te stellen. In gebieden waarvan de archeologische waarde al is vastgesteld wordt ook gekeken naar de mate van bedreiging van de archeologische waarden door het bouwplan. Als blijkt dat er sprake is van een bedreiging van behoudenswaardige archeologische resten, kunnen aan de uitvoering van de geplande bodemingreep voorwaarden worden verbonden, zoals:

- technische aanpassingen zodat archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- het laten verrichten van een opgraving teneinde behoudenswaardige resten die verstoord zullen worden, te documenteren en veilig te stellen; of
- de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, archeologisch te laten begeleiden.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd

gezag. De meldingsplicht leidt niet tot een bepaling in het bestemmingsplan.

De afdeling Archeologie van de Dienst Stadsbeheer verricht namens het bevoegd gezag de taken en besluitvorming inzake de archeologische monumentenzorg.

De kosten van vooronderzoek en indien noodzakelijk opgraving of begeleiding zijn voor de initiatiefnemer. Alle archeologische werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende archeologische partij.

In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie en archeologie.

3.4 Groen

3.4.1 Agenda Groen voor de stad

In de Agenda Groen voor de Stad (RIS294705) wordt geconstateerd dat door de toenemende bevolking en het bijbehorende ruimtebeslag de leefkwaliteit in het algemeen en het groen in het bijzonder soms onder druk komen te staan. Omdat Den Haag een aantrekkelijke stad wil blijven voor bewoners, bezoekers en bedrijven, moeten er strategische keuzes worden gemaakt op het gebied van verdichting, vergroening en verduurzaming. De ambitie is een verdere kwalitatieve ontwikkeling van het Haagse groen, waarbij ruimte bestaat voor verandering en initiatief en bij ontwikkelingen groen toekomstbestendig wordt vormgegeven: groen kapitaal als basis voor een goede leefkwaliteit. Het doel is het Haagse groen kwalitatief te ontwikkelen.

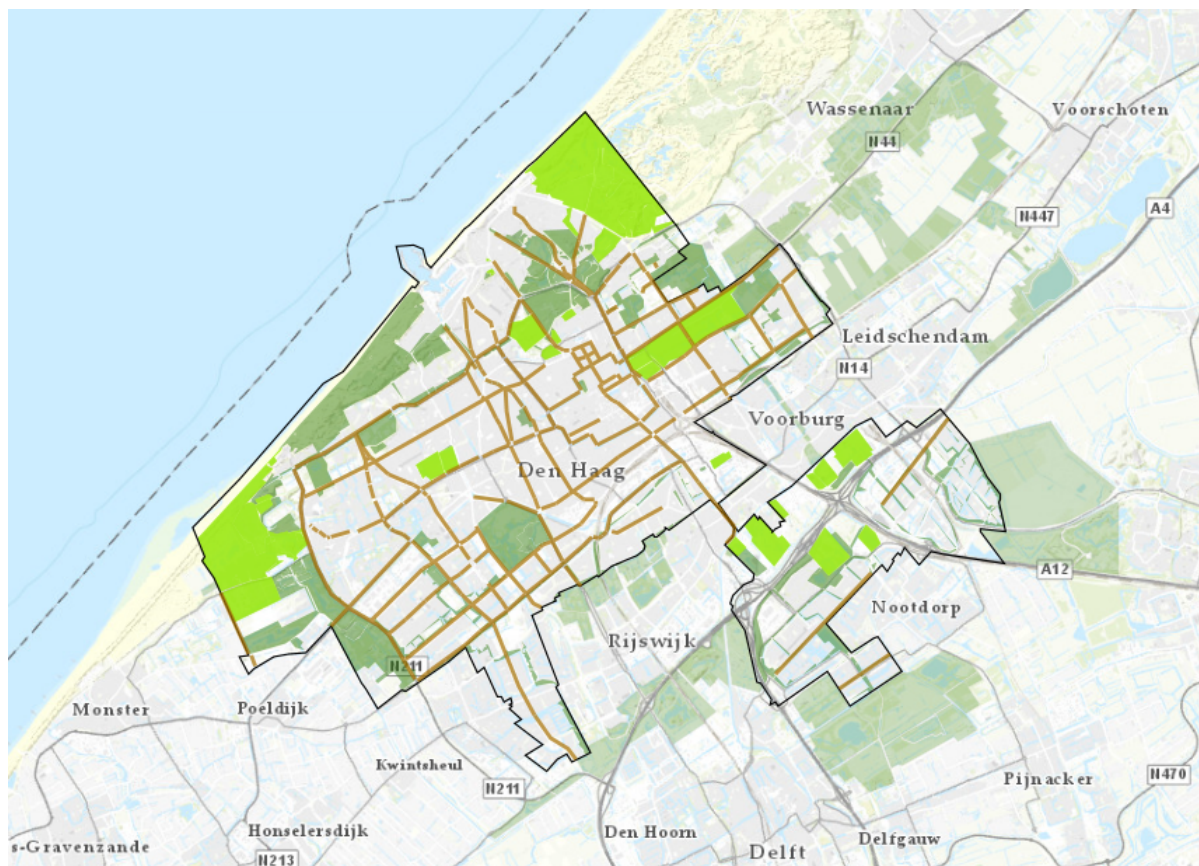
De stedelijke leefkwaliteit is afhankelijk van gebiedskenmerken als bebouwingsgraad, aanwezigheid van infrastructuur en het gebruik van de ruimte (wonen, werken, recreatie, natuur). Het Haagse Groen moet gezien worden als een vorm van kapitaal met de ecologische, de maatschappelijke en de economische waarde. Mede op basis van de stadsgesprekken en het online platform zijn deze waarden uitgewerkt in zes thema's: klimaat, biodiversiteit, gezondheid, ontspanning imago en ontwikkeling.

Voor Hagenaars voelt het vaak of groen voor nieuwe ontwikkeling moet wijken. Het is de uitdaging om intensivering te combineren met een waardevolle, betekenisvolle, gezonde en goed functionerende groenstructuur. Intensivering van de stad vraagt om intensivering van groen en groenkwaliteit. Naarmate de stad verdicht, neemt de waarde van het groen toe. Omgekeerd zorgt groen ook voor toename van vastgoedwaarde. Deze twee waarden zouden elkaar moeten vinden en versterken.

We streven er naar dat elke (vastgoed)ontwikkeling bijdraagt aan de groene kwaliteit van Den Haag. Dit gebeurt op verschillende wijze: op de klassieke wijze door ontwikkeling van parken en straatgroen, door het ontwikkelen en openstellen van groene binnengebieden en daktuinen, als ook het realiseren van geveltuintjes of groene gevels. Ook kunnen investeringen in kwaliteit of gebruikswaarde uitkomst bieden.

Stedelijke Groene Hoofdstructuur

De Stedelijke Groene Hoofdstructuur van Den Haag bepaalt voor een belangrijk deel het karakter van de stad. De Stedelijke Groene Hoofdstructuur dient duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS300506). Het groen heeft vele functies, één daarvan is de functie als stedelijk natuurnetwerk, dat wil zeggen de drager van de stedelijke natuur en verbindingsstructuur voor de omliggende natuur. Deze structuur sluit aan op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Stedelijke Groene Hoofdstructuur bestaat uit kerngebieden (de groengebieden) met daartussen de ecologische verbindingzones.



Figuur 3.1: Kaart Stedelijke Groene Hoofdstructuur (RIS3300506)

Het Haagse Groen moet gezien worden als een vorm van kapitaal met de ecologische, de maatschappelijke en de economische waarde. Mede op basis van de stadsgesprekken en het online platform zijn deze waarden uitgewerkt in zes thema's: klimaat, biodiversiteit, gezondheid, ontspanning imago en ontwikkeling. De nota is nader uitgewerkt in een actualisatie van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur, waarin ook de nieuwe groene gebieden zoals het Molenvietpark zijn opgenomen. Ook het Haagse Bos en Sorghvliet maken nu deel uit van deze structuur.

Opgemerkt moet worden dat de contouren van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur niet alleen groene functies omvatten maar her en der ook stedelijke functies. Dit geldt onder andere voor het gebied Plesmanduin - Duttendel - Klein Zwitserland, dat in termen van stadsgroen weliswaar als een samenhangend leefgebied moeten worden beschouwd, maar tegelijkertijd ruimte biedt aan de bestemming van:

- solitaire woonbestemmingen langs de St. Hubertusweg;
- solitaire woonbestemmingen langs de Kwekerijweg
- de gemeentelijke stadskwekerij;
- hockeysportcomplex Klein Zwitserland;
- de Haagse Lawn Tennisclub Leimonias;
- manege en ruitersportvereniging Wittebrug; en
- het plangebied van kantorenlocatie Plesmanweg 1-6.

Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van genoemde kantorenlocatie. Daarbij zal de kantoorbestemming worden gewijzigd in groen- en woonbestemmingen en in ongeschikte mate in de bestemming Gemengd. In lijn met deze herziening wordt het niet monumentale deel van de bestaande bebouwing (met een omvang van ruim 3.700 m²) volledig gesloopt.

Zij maakt ruimte voor drie solitaire bouwvolumes met een footprint van meer dan 3.100 m². De bestaande bebouwing zal zodoende in significante omvang gereduceerd worden. Het oppervlak groen/water neemt toe van circa 5.480 m² naar ruim 11.200 m².

De herinrichting heeft ook tot gevolg dat de groene functies van het aangrenzende Hubertusduin in het plangebied een voortzetting krijgen in de buitenruimte rond en tussen de nieuwe wooncomplexen en het monument. Een aanzienlijk deel hiervan zal weliswaar voor de aanleg van overdekte parkeervoorzieningen worden gebruikt. Het deels ingegraven karakter en de beoogde deklaag voor de groenvoorzieningen bieden echter goede randvoorwaarden voor een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Daarnaast zal de buitenruimte klimatologisch gezien beter functioneren dan de open, verharde parkeerterreinen in de huidige situatie.

Het vorenstaande rechtvaardigt de conclusie, dat het voornemen op een wijziging is gericht, die kwalitatief een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijk kantorenareaal met zich meebrengt. Als zodanig draagt zij dus ook bij aan een beter functioneren van de zoom van de Stedelijk Groene Hoofdstructuur.

Voor het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 houdt het beleid in dat de belangrijke groenstructuren de bestemming 'Groen' hebben gekregen. In hoofdstuk 6 zal nader ingegaan worden op de wijze van bestemmen van de onderdelen van de Stedelijk Groene Hoofdstructuur

3.4.2 Nota Stadsnatuur

In Den Haag zien we de natuur als belangrijk onderdeel van onze stad. Een stad met een vitale stadsnatuur is een gezonde stad. In de Nota Stadsnatuur (RIS305824) zijn handvatten opgenomen waarmee we werken aan een gezond stadsecosysteem met meer biodiversiteit.

Een groene stad heeft veel te bieden aan inwoners. Bomen en planten zorgen immers voor verkoeling tijdens warme zomers en bieden een aangename plek voor bewoners om te verblijven. Een groene stad is ook beter toegerust om mee te bewegen op veranderingen in het klimaat, zoals uitschieters in temperaturen en neerslag. Een stad waar veel verschillende planten- en diersoorten zoals vlinders en vogels voorkomen, blijkt positief te zijn voor het welzijn van mensen. Een hoge biodiversiteit zorgt ervoor dat lastige soorten minder kans krijgen en er genoeg natuurlijke vijanden zijn om plaagsoorten in toom te houden.

Een belangrijke voorwaarde voor een gezond stadsecosysteem is de aanwezigheid van een uitgebreid netwerk van groengebieden die onderling met elkaar verbonden zijn. De groengebieden zijn de belangrijke kerngebieden voor allerlei planten- en diersoorten. De ecologische verbindingzones zorgen als robuuste brede groenblauwe structuren voor de verbinding van deze gebieden. Zo kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen en functioneren deze daarnaast ook als belangrijke leefgebieden. In deze nota wordt de nadruk gelegd op een optimale ecologische inrichting door middel van vuistregels voor biotopen en -beheer, behoud en de mogelijke uitbreiding van de ecologische verbindingzones. Is extra ruimtebeslag van een niet-ecologische functie onvermijdelijk dan moet de inpasbaarheid hiervan worden onderzocht.

Naast het behoud en de ontwikkeling van bovengenoemd netwerk, wordt aandacht besteed aan het rekening houden met leefomstandigheden van planten en dieren bij beheer en inrichting van groen in brede zin. We werken aan een natuurinclusieve stad met een ecologisch gezond stadswatersysteem, het beheersbaar houden van overlastgevende planten en dieren en zetten we in op monitoring van onze stadsnatuur.

3.4.3 Nota Stadsbomen

Stadsbomen zorgen met hun ecosysteemdiensten voor leefkwaliteit in de stad. Stadsbomen spelen ook een belangrijke rol bij en zijn een oplossing voor grootstedelijke uitdagingen zoals klimaatadaptatie en verdichting. Het verhogen van de ecosysteemdiensten van bomen door in te zetten op meer kroonoppervlak en het werken aan een toekomstbestendig Haags stadsbomennetwerk zijn dan ook twee hoofddoelen. Dit is opgenomen in de Nota Stadsbomen (15 april 2021 RIS 307827).

Voor het verbeteren van ecologische verbinding, het activeren van recreatie en de verbetering van

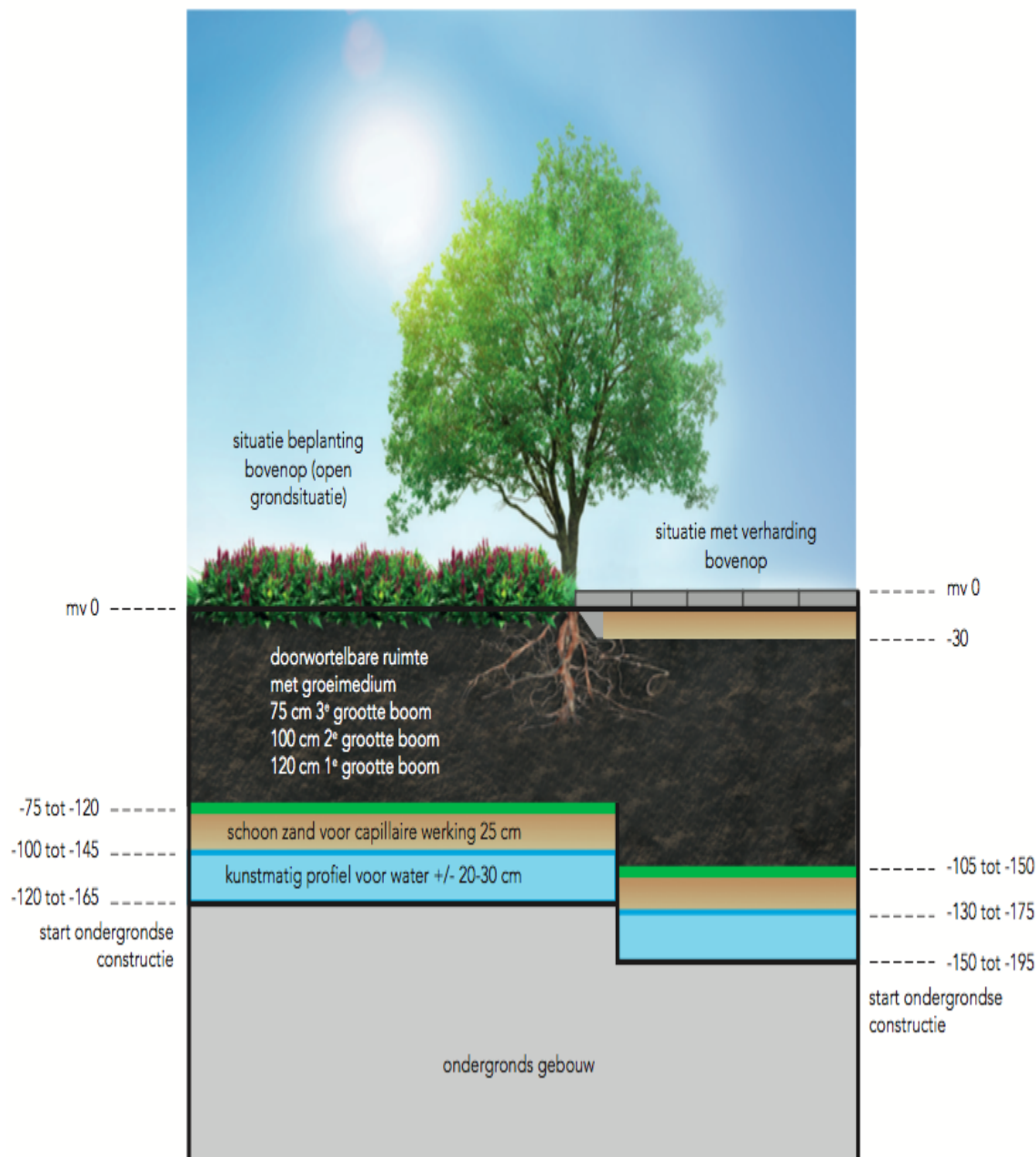
gezondheid in de stad is het oplossen van onderbrekingen in het netwerk gewenst. De eerste focus ligt hierbij op de Hoofdboomstructuur, het verbeteren en uitbreiden van de Haagse groene middenbermen en het planten van bomen op boomloze plekken in de stad. Wanneer we ontwerpen met bomen, dan doen we dat met aandacht voor diversiteit, ecologie en het maken van diverse microklimaten in onze stad.

Voor de Hoofdboomstructuur zijn ambities verwoord voor toekomstige projecten en gebieden.

De bijdrage van bomen aan de leefkwaliteit hangt af van de maat van de kroon. Dit is te meten met het kroonoppervlak. In 2030 willen we 5% meer kroonoppervlak. Om meer kroonoppervlak te maken zijn goede groeiplaatsen voor bomen essentieel. De boom groeit anders niet goed, kan niet goed presteren en kan overlast veroorzaken. Investeren in goede bestaande en nieuwe groeiplaatsen is een methode om meer kroonoppervlak te krijgen. Specifiek geldt extra aandacht voor het realiseren van goede groeiplaatsen bij daktuinen op straat- en gebouwniveau. Meer kroonoppervlak is ook te realiseren door extra bomen te planten en bestaande bomen goed te beheren. Ook op particulier terrein liggen hiervoor kansen.

In alle (herinrichting)projecten wordt gewerkt aan het behalen van de doelen. Het gaat dan om projecten van ontwikkeling, herinrichting en groot onderhoud in de stad. Hoe omgaan met bestaande en nieuwe stadsbomen is een vast onderwerp van gesprek in deze projecten.

Extra aandacht gaat uit naar het realiseren van goede groeiplaats voor bomen voor daktuinen op straatniveau. Hiervoor moet een zo natuurlijk mogelijke situatie kunstmatig worden gesimuleerd. Tijdens de initiatieffase zal hierover al goed moeten worden nagedacht. Nieuwe daktuinen op straatniveau moeten standaard voldoen aan de eisen voor een goede doorwortelbare ruimte (zie figuur). Afhankelijk van de gewenste inrichting en de gewenste grootte van een boom is maatwerk nodig en bestaan hiervoor minimale maten. Het is daarbij belangrijk vooraf rekening te houden met de benodigde draagkrachten (zie voor meer informatie de Nota Stadsbomen, RIS 307827).



De inzet van groen vraagt om maatwerk en het bepalen van de gewenste functies. Het vooraf bepalen van de ambitie voor de ecosysteemdiensten is een basisopgave voor elke herinrichting in het gebied.

Stadsbomen zien we als dragers van het groen. Voor het realiseren van de twee hoofddoelen, een toekomstbestendig Haags bomennetwerk en 5% meer kroonoppervlak in 2030, hebben we concrete maatregelen benoemd.

Voor het realiseren van een toekomstbestendig Haags Stadsbomennetwerk bestaan verschillende opgaven:

uitbreiden en versterken van de Hoofdboomstructuur. Een Hoofdboomstructuur verbindt direct of indirect belangrijke groengebieden met elkaar, begeleidt over het algemeen hoofd- en ontsluitingswegen en bestaat vooral uit lanen (met of zonder middenberm) en voldoet aan enkele andere specifieke voorwaarden (zie Nota Stadsbomen);

Versterken en uitbreiden van Haagse groene middenbermen;

Grootschalige uitval voorkomen door te kiezen voor diversiteit in geslacht, soort en cultivar i.p.v. monoculturen;

Kiezen voor biodiversiteit en te ontwerpen met het ecologisch passend principe. Het stedelijke doel is dat in 2030 75% van de bomen ecologisch passend 2-4* is. (zie uitleg in Nota Stadsbomen);

Werken aan goede microklimaten in de stad met behulp van bomen. Houdt hierbij wel rekening dat bomen een slecht windklimaat niet kunnen oplossen.

Voor het realiseren van meer kroonoppervlak in de stad bestaande volgende opgaven:

Actief verbeteren van bestaande groeiplaatsen door te ontstenen, zoveel mogelijk 'open groeiplaatsen' te realiseren en groeiplaatsverbeteringen toe te passen;

Aanplant van extra bomen (in beperkte mate in ecologische verbindingzones)

Nieuwe aanplant met toekomstbestendige groeiplaatsen (zoveel mogelijk in 'open' groeiplaatsen);

Bij kabels en leidingen maatwerk toepassen, vooraf ondergronds ontwerp maken

Zorgvuldig omgaan met bestaande bomen;

Stadsbreed denken over meer kroonoppervlak: stimuleren meer bomen en struiken op privaat terrein.

3.4.4 Groen en tuinen

Grote delen van Den Haag hebben een verkaveling van gesloten bouwblokken. De binnenterreinen hebben van oorsprong een rustig en groen karakter, dat waar enigszins mogelijk en geïndiceerd, behouden dient te blijven. Daarnaast is het vanuit het gezichtspunt van duurzaamheid gewenst het percentage bebouwd oppervlak te matigen. Hoe hoger dit percentage bebouwd oppervlak, hoe hoger de belasting op het Haags rioolstelsel en uiteindelijk de hoeveelheid overstort van afvalwater. Het beleid is dan ook gericht op behoud van deze belangrijke elementen (Rv 84.2011/2; RIS 181878) en op behoud van groen(beleving) in de wijken.

De rijksoverheid heeft in een algemene maatregel van bestuur behorende bij de Wet omgevingsrecht een vergunningsvrije staffelregeling te geven voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen in relatie tot de grootte van het achtererf. Deze regeling is opgenomen in artikel 2 sub f, bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) .

In dit bestemmingsplan is het bouwen van bijbehorende bouwwerken zoals serres en bergingen niet mogelijk gemaakt.

Er wordt ingezet op een groene inrichting van het openbaar gebied.

3.4.5 Natuurinclusief bouwen

Den Haag wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Het levert een bijdrage aan de biodiversiteit (aantal soorten planten en dieren), aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Toepassing van maatregelen uit het puntensysteem Groen- en natuurinclusief bouwen (RIS301953) is verplicht. Voor deze ontwikkeling geldt dat er minimaal 6 punten voor maatregelen voor gevel en dak behaald moeten worden, 4 punten voor de toepassing van nestgelegenheid en 6 punten voor omgevingsmaatregelen. De volgende maatregelen zijn vereist: het betrekken van een ecooloog, het maken van een beheer- en onderhoudsplan en het inleveren van een ingevulde tabel bij de gemeente.

Toetsing van het voornemen als geheel leidt tot de constatering dat met het project de volgende score wordt gerealiseerd:

gevel/dak gebouw 8 punten

verblijven in gebouw 6 punten

omgeving gebouw 10 punten

Gevel en dak

Binnen het ontwerp wordt het duinlandschap in het projectgebied doorgetrokken, waarbij op de nieuw te realiseren parkeergarage een continu glooiend duingebied ontstaat. Het glooiende landschap van deze 'daktuin' kent verschillende opbouwhoogtes. In een deel van het gebied zal de substraatlaag tussen de 30 en de 50 cm variëren terwijl in andere delen sprake is van een dikkere laag (tot ongeveer 1.20 meter). Binnen het puntensysteem worden hieraan in totaal 8 punten toegekend.

Verblijven in gebouw

Op diverse locaties worden in de nieuw te realiseren gebouwen voorzieningen opgenomen voor het verblijf van vogels en vleermuizen. De voorziening voor vleermuizen fungeert zowel als zomer en winterverblijf. Binnen het puntensysteem worden voor de verschillende voorzieningen in totaal 6 punten toegekend.

Omgeving gebouw

Ten aanzien van het aspect omgeving zijn er diverse onderdelen uit het ontwerp die bijdragen aan het natuurinclusieve karakter. Naast de gevarieerde en vooral inheemse boom- en heester beplanting betreft het hier vooral de omvang van het nieuw gerealiseerde groengebied. Meer specifiek gaat het hierbij om de volgende maatregelen:

cluster van 3 inheemse bomen	1 punt
cluster van inheemse struiken tot 50 m ²	1 punt
groene tui, aansluiting op ecologische structuur	1 punt
groen >25% onbebouwd areaal	2 punten
pocketpark	3 punten
rij van > 10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixed)	2 punten

Binnen het puntensysteem worden voor de verschillende maatregelen in totaal 10 punten toegekend.

3.5 Water

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het beheer van de primaire waterkering en het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is in het kader van de watertoets overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de planverbeelding (plankaart) en de regels. Deze waterparagraaf bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

3.5.1 Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers). Deze richtlijnen zijn overgenomen in de waterbeheerplannen door lagere overheden en beheerders zoals het Hoogheemraadschap Delfland.

Rijksbeleid

Het nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2). Dit plan vervangt

het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen.

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Tegelijk met het NWP2 is het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021(Bprw) vastgesteld met daarin de operationele uitwerking van het NWP2 voor de rijkswateren: de rollen en taken van Rijkswaterstaat en de hoofdlijnen van het beheer en onderhoud.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het landelijke watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland. Uitwerking hiervan vindt plaats in de waterplannen van lagere overheden en waterbeheerders zoals in het regionaal waterplan.

Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid Holland is gebaseerd op het besluit van 29 juni 2016 waarin is aangegeven dat het Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016 – 2021 bestaat uit:

de onderdelen van de Visie Ruimte en Mobiliteit voor wat betreft de onderdelen die behoren tot het regionale waterbeleid, waaronder specifiek paragraaf 4.2: 'Water: versterking van de samenhang in identiteit, kwaliteit, en veiligheid', inclusief de kaarten 11 (Waterveiligheid) en 12

(Zoetwater-voorziening en oppervlaktewater); inclusief bijbehorende bijlagen;

de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2015 inclusief bijlagen;

het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, op de onderdelen: Waarborgen waterveiligheid, Regionale keringen (Normen compartimenteringdijken en voorlandkeringen(paragraaf 4.4.3 doelstelling 4) en Realiseren mooi en schoon water: het thema 'Water en natuur': opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) en het thema 'Vismigratie': opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3).

Al deze onderdelen worden beschreven in de waterbeheerplannen van de desbetreffende (gebied-) beheerders.

Hoogheemraadschap van Delfland

In het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) 'Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap' heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021 waarin de zorg voor water en veiligheid, een integrale aanpak en de toekomstbestendigheid van het watersysteem centraal staat. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop:

de waterveiligheid,

het waterbeheer,

de waterkwaliteit en

het zuiveren van afvalwater.

Klimaatverandering, zeespiegelstijging verzilting en nieuwe wetten en regels veranderen het waterbeheer de komende decennia ingrijpend. Het vergroten van waterbewust zijn is daarom verweven in alle

programma's en handelingen van het Hoogheemraadschap Delfland in de komende planperiode. Bovendien dwingen de complexiteit van het gebied en de omvang van de noodzakelijke investeringen tot het stellen van prioriteiten.

In het Waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen het algemene beleidskader aangegeven voor het beheer van de waterkeringen. Met beheer wordt bedoeld 'alle activiteiten die nodig zijn om de waterkeringen op het vereiste veiligheidsniveau te houden, nu en in de toekomst. De veiligheid is hierbij altijd een harde randvoorwaarde. Hierbij wordt ook rekening gehouden met onzekerheden in klimaat en bodemdaling. Er zijn verder ook criteria gesteld voor medegebruik van de waterkeringen, bijvoorbeeld voor recreatie. Delfland participeert voorts actief in toegepast onderzoek en stimuleert innovaties.

Het hoogheemraadschap draagt zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater, het beheer van de waterkeringen en het kwantiteitsbeheer van het grondwater. De doelen voor de komende planperiode onderscheiden zich in twee hoofdrichtingen. Allereerst is er een bestaand fysiek systeem met een uitgebreide infrastructuur. Deze infrastructuur moet zo efficiënt en effectief mogelijk in stand worden gehouden. Daarnaast moeten delen van dit fysieke systeem worden aangepast en verder ontwikkeld.

Naast samenwerking in beheer en uitvoering van projecten, werkt het Hoogheemraadschap van Delfland ook op strategisch en bestuurlijk niveau samen met andere overheden. De bestuurlijke en ambtelijke Watertafel tussen het hoogheemraadschap en gemeenten zijn daar een voorbeeld van. Voor Delfland is de watertoets hét instrument om aan de voorkant van de planprocessen met gemeenten de waterbelangen af te wegen. Door in het watertoetsproces pro-actiever te handelen wordt eerder aangegeven welke alternatieven vanuit het water de voorkeur genieten, ook bij grote (infrastructurele) projecten.

In de steden is de nadruk steeds meer op het beheer van de openbare ruimte komen te liggen. Delfland ziet daarin kansen voor de uitoefening van zijn taken. Vooral bij reconstructies, wegonderhoud en rioolvervangingen worden hele buurten aangepakt waar de gemeente vroeger de situatie per straat bekeek. Er zijn voorbeelden van rioolvervangingsprojecten, waarbij gemeenten klimaatadaptatiemaatregelen en vergroeningsambities hebben meegenomen. Gemeenten en Delfland werken samen aan een werkwijze om bij beheer- en onderhoudsprojecten systeemverbeteringen mee te nemen.

Voor de lange termijn moet de waterveiligheid en het optimaal functioneren van het watersysteem gewaarborgd blijven. De doelen in dit kader zijn:

- de bestaande waterkeringen op orde houden;
- het systeem in stand houden en optimaal laten functioneren, zowel vanuit het oogpunt van kwaliteit als van kwantiteit;
- zorgen voor water van de juiste kwaliteit op de juiste plek;
- de ecologische waarde van het watersysteem te behouden en te versterken.

Watertoets

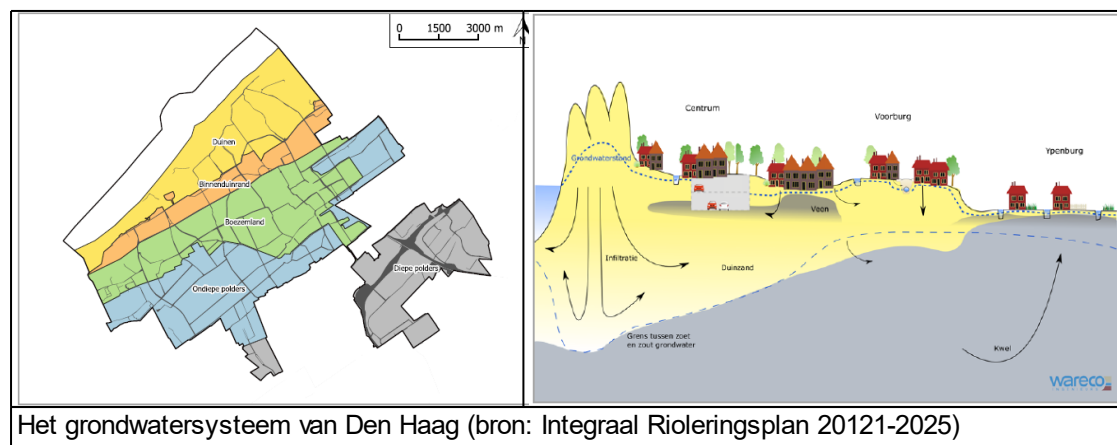
Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. In de Handreiking Watertoets (www.hhdelfland.nl/watertoets) worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht en op welke wijze deze in het plan dienen te worden verwerkt.

Gemeentelijk rioleringsplan

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het "Integraal Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (RIS 306620, vastgesteld 17-11-2020). Het plan beschrijft voor het eerst integraal de hoofdtaken van de gemeente voor de vier watercompartimenten: afvalwater, hemelwater, grond- en oppervlaktewater waarbij de onderlinge relaties, beleid en opgaven beschreven zijn. De raakvlakken met de uitwerking van de

stadsbrede klimaatadaptatiestrategie zijn opgezocht en geïntegreerd. Deze strategie wordt in een apart traject behandeld en vastgesteld.

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid voor de zorgplichten zoals omschreven in de Wet milieubeheer en de Waterwet. De zorg voor het rioolstelsel en het grond- en oppervlaktewater vindt gebiedsgericht plaats en op basis van maatschappelijk aanvaardbare kosten. De klimaatverandering zal effect hebben op de grondwaterstanden. Naast monitoring op mogelijke verhoogde grondwaterstanden zullen ook te lage grondwaterstanden nauwlettender worden gevolgd.



De bodemgesteldheid in polders, en in het bijzonder in Wateringseveld, Ypenburg en Leidschenveen (diepe polders) is ongunstiger dan in andere stadsdelen, de verwachte levensduur van de riolering is hier dan ook korter dan gemiddeld. Deze wijken liggen op veengrond en hebben een gemiddeld hoge grondwaterstand die met behulp van sloten en soms ook lokale drainage wordt beheerst. Risico van bodemdaling met invloed op riool en op gebouwen is hier het grootst.

In de nieuwe planperiode wordt extra nadruk gelegd op de samenhang tussen diverse gebruiksvormen van en werkzaamheden op maaiveld en ondergronds. Fasering van wegwerkzaamheden en rioolvervangende wordt op elkaar afgestemd. Een primaire notie bij het klimaatbestendig maken van de stad door het afkoppelen van verharde oppervlakken is het ontstenen en bij voorkeur vergroenen. Verder vormt de aanwezigheid van bomen een uitdaging voor het vervangen van de riolering. Omgekeerd stelt de aanwezigheid van riolering randvoorwaarden aan te planten bomen. Er zal een goede afstemming nodig blijven met programma's van andere partijen, zoals met name het vervangen van waterleidingen door Dunea en gasleidingen door Stedin. Dubbel ruimtegebruik is wenselijk maar stelt wel de nodige voorwaarden. Een goede en tijdige afweging van de belangen is nodig om de verschillende ondergrondse ruimtegebruikers een plek te geven. Er is ook sterke samenhang met energietransitie: aan de ene kant kan er warmte uit de riolering en het water worden gewonnen. Aan de andere kant kan de toenemende vraag naar ruimte in de ondergrond door warmtenetwerken leiden tot een nog grotere druk op de toch al schaarse ruimte in de ondergrond.

Bij herstructureringen en nieuwbouwprojecten wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap van Delfland een watertoets uitgevoerd. Via een waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt de visie op de verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater en de samenhang met oppervlaktewater beschreven en worden eisen voor de verdere uitwerking verwoord. Het hoogheemraadschap hanteert hierbij de watersleutel. Deze is in 2020 vernieuwd en via de website van het hoogheemraadschap te gebruiken. Indien de ontwikkeling kan leiden tot overlast in het project of de nieuwe wijk, kunnen in een vroeg stadium passende maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen.

Meer dan de helft van het oppervlak van Den Haag is niet in bezit van de gemeente zelf. Bewoners en bedrijven zullen hun steentje moeten bijdragen om de stad water robuuster te maken. Voorbeelden van maatregelen op eigen terrein zijn het aanleggen van groene daken en het verminderen van verharding

(tegels) in tuinen en op binnenterreinen.

3.6 Verkeer en infrastructuur

3.6.1 Regionaal beleid

De gemeente Den Haag maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH is sinds 2015 de samenwerking van 23 gemeenten die hun krachten hebben gebundeld om het gebied beter bereikbaar te maken en het economisch vestigingsklimaat te versterken. De MRDH bestaat uit twee pijlers, de Vervoersautoriteit (Va) en Economisch Vestigingsklimaat (EV). Ter voorbereiding op de Vervoersautoriteit is in 2013 de Strategische Bereikbaarheidsagenda (SBA) voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) opgesteld. De SBA is nader uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda Bereikbaarheid 2016-2025 die invulling geeft aan de gezamenlijke regionale mobiliteitsopgaven in de metropoolregio. In de Uitvoeringsagenda wordt een samenhangend pakket aan maatregelen voorgesteld voor de periode 2016-2025. De Uitvoeringsagenda is vastgesteld op 1 juli 2016.

De Uitvoeringsagenda gaat er van uit dat het belang van het openbaar vervoer en de fiets toeneemt, mede vanwege leefbaarheid van de steden. Met het openbaar vervoer wordt voortgebouwd op het succes van RandstadRail en is de inzet om een schaalsprong te maken voor het openbaar vervoer naar de economische centra. Ook wordt ingezet op meer vraaggestuurd vervoer in combinatie met gemeentelijk vervoer voor doelgroepen op tijden en plaatsen waar het gewone openbaar vervoer geen oplossing is. Voor de fiets gaat de Uitvoeringsagenda uit van de realisatie van meer snelle routes en een uitbreiding van de fietsparkeerplaatsen. Voor het wegverkeer ligt de nadruk op een betere betrouwbaarheid door gecoördineerd verkeersmanagement en door het stimuleren van alternatieven voor spitsverkeer en het afbouwen van de noodzakelijke weginfrastructuur voor een goede bereikbaarheid van de economische centra. De Uitvoeringsagenda zet voor wat betreft de verbetering van de verkeersveiligheid in op o.a. gedragsbeïnvloeding en doelgroepenbenadering. Op het punt van de innovatie biedt de Uitvoeringsagenda ruimte voor de toepassing van nieuwe technieken en mobiliteitsdiensten samen met het bedrijfsleven en kennisinstellingen.

In de Uitvoeringsagenda staan diverse projecten en maatregelen genoemd voor de periode 2016-2025.

3.6.2 Gemeentelijk beleid

Verkeer algemeen

Den Haag groeit, er komen meer inwoners, meer banen en ook meer bezoekers. Dit zorgt voor een toename van het verkeer van, naar en in de stad. Bovendien reizen mensen steeds meer en over langere afstanden. Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag voor de periode 2010 tot 2020 met een doorkijk tot 2030, is vavat in de "Haagse Nota Mobiliteit" (Rv 115 - 2011; RIS 180762). De visie in de nota is er op gericht van Den Haag een duurzaam bereikbare en een leefbare stad te maken door ervoor te zorgen dat reizigers een bewuste keuze kunnen maken voor de vervoerwijze en de route die het beste bij hen past. Gerichte investeringen in het openbaar vervoer en de fiets, goede voorzieningen voor voetgangers, en bundeling en ordening van het autoverkeer moeten er voor zorgen dat reizigers de juiste keuzes kunnen maken.

In 2019 is door het college van burgemeester en wethouders de Mobiliteitstransitiebrief gepresenteerd als een vervolg op de Haagse Nota Mobiliteit. Den Haag groeit sneller dan ten tijde van de HNM werd verwacht. Het verkeer wordt drukker en er is steeds minder ruimte in de stad. Om Den Haag ook in de toekomst leefbaar, verkeersveilig en bereikbaar te houden moet er anders worden gekeken naar en omgegaan met mobiliteit. De mobiliteitstransitie is de noodzakelijke doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem zodat de stad de komende decennia bereikbaar, leefbaar en verkeersveilig blijft. Bovendien moet het mobiliteitssysteem duurzaam zijn en een natuurlijk onderdeel vormen van een aantrekkelijke stad waar het fijn wonen, werken, winkelen, leren en recreëren is. In de Mobiliteitstransitiebrief heeft het college zes uitgangspunten geformuleerd waaraan de mobiliteit in 2040 moet voldoen, te weten:

1. Veilig: met de ambitie van nul verkeersslachtoffers per jaar
2. Efficiënt: in gebruik van ruimte en infrastructuur

3. Schoon: zodat het voldoet aan milieu- en klimaatambities
4. Op maat: waardoor iedereen zijn of haar bestemming kan bereiken
5. Betaalbaar: betaalbare mobiliteitsoplossingen voor zowel reiziger als overheid
6. Verbonden: met de regio en andere metropoolregio's in binnen- en buitenland

De mobiliteitstransitie gaat inzetten op een systeemverschuiving op drie niveaus:

De ruimte voor infrastructuur in de stad wordt beter benut door voorrang te geven aan ruimte-efficiënte, schone, slimme en veilige mobiliteit;

De verschillende mobiliteitsoplossingen worden meer integraal en van deur-tot-deur georganiseerd zodat, ondersteund door digitale technologie, reisgemak en –comfort worden verhoogd;

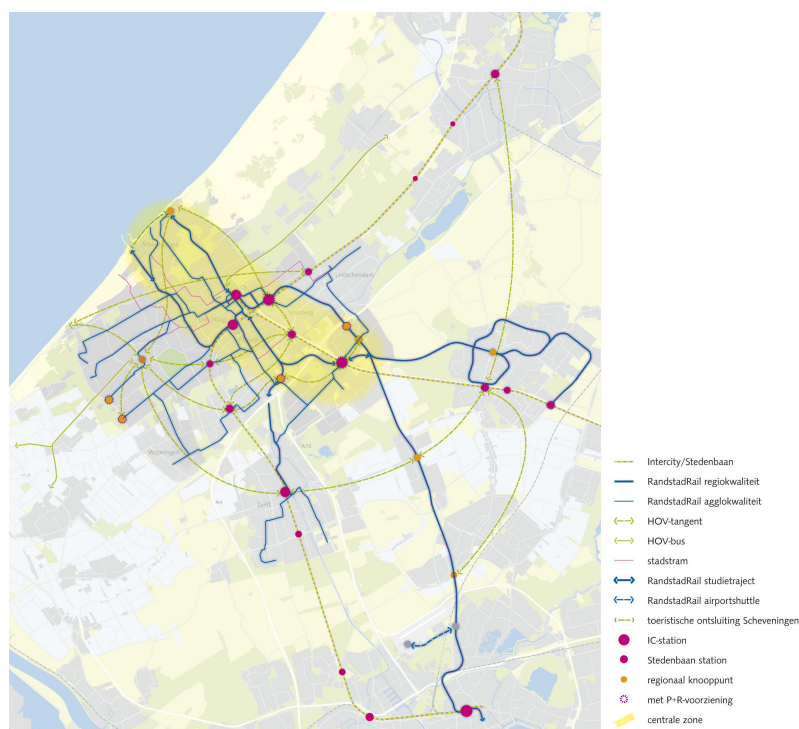
Een verandering in reisgedrag wordt gestimuleerd, door de mobiliteitsbehoefte van reizigers centraal te stellen en hen vervolgens te verleiden tot veilige, efficiënte en schone keuzes.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol als drager van ruimtelijke ontwikkelingen. Het dient te zorgen voor aantrekkelijke en snelle vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, naar het centrum en andere belangrijke attractiepunten. De komende jaren staan binnen de gemeente Den Haag ingrijpende verbeteringen van het openbaar vervoer op stapel. Dat gebeurt aan de hand van de toekomstplannen van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) voor het openbaar vervoer. Deze ambitieuze plannen onder de naam 'Netwerk RandstadRail' gaan onder meer over het geschikt maken van bestaande tramlijnen voor breder trammaterieel en de aanleg van Parkeer+Reis-terreinen bij diverse stations. In de paragraaf Verkeer en infrastructuur (2.3.2 Verkeer en infrastructuur) zijn de tram-en busroutes voor het openbaar vervoer binnen het plangebied aangegeven.

Dienstregeling en lijnvoering van tram en bus worden jaarlijks vastgesteld door de Vervoersautoriteit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Onderstaande kaart over het openbaar vervoer laat het streefbeeld zien van het openbaarvervoer netwerk volgens de Haagse Nota Mobiliteit.



Autoverkeer

Het gemotoriseerde verkeer wil de gemeente zoveel mogelijk ordenen en concentreren op een stelsel van goed ingepaste stedelijke en regionale hoofdwegen (zie kaart “Hoofdstructuur wegverkeer” uit de Haagse Nota Mobiliteit) met voldoende capaciteit om een optimale doorstroming te waarborgen. Een vlotte doorstroming op de hoofdwegen zorgt ervoor dat het verkeer als vanzelf deze hoofdwegen kiest, waardoor de verkeersdruk op de woonwijken minder kan zijn. De hoofdwegen zorgen voor een goede bereikbaarheid van de grote concentraties van werkgelegenheid en voorzieningen in de stad vanuit de regio en verder. Tevens verbinden de hoofdwegen de stadsdelen en wijken onderling met elkaar. De hoofdwegen hebben een zodanige vormgeving en inpassing dat voldaan wordt aan de leefbaarheidseisen en milieunormen. In de woonwijken is doorgaand autoverkeer niet welkom. De wijkontsluitingswegen krijgen daarom op den duur een inrichting als “stadslaan”: wegen met een minder dominante positie voor autoverkeer en prioriteit voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. De erftoegangswegen krijgen een inrichting als 30 km/u zone, voor zover dat nog niet gebeurd is. De “Nota Straten, Wegen en Lanen” (rv 10-2017, RIS 280303_150224) bevat een uitwerking van het beleid uit de Haagse Nota Mobiliteit voor de wegen in de gemeente. De Nota SWL bevat de functionele eisen die gesteld worden aan de wegenstructuur, zoals een duidelijke hiërarchie in het wegennet en een voldoende afwikkeling van de verschillende verkeerssoorten. De Nota SWL beschrijft ook de wegbeelden voor de inrichting van de verschillende wegcategorieën. Die wegbeelden betreffen niet alleen het verkeer, maar hebben ook te maken met de ruimtelijke inpassing van wegen. Daarbij gaat het ook om groen, water, openbare ruimte en stedenbouwkundige structuur van de stad.



Hoofdstructuur wegverkeer



Fietsverkeer

Met betrekking tot fietsen is fietsbeleid opgesteld, zo bevat de fietsstrategie Ruim baan voor de fiets (RIS 302960) uit 2019 de visie op fietsen tot 2040. De strategie gaat over maatregelen en oplossingen waar vandaag en morgen aan kan worden gewerkt. Uit deze nieuwe strategie volgt nog een uitvoeringsprogramma. Er is reeds een hoofdnetwerk gedefinieerd, dat bestaat uit:

- een aantal sterfietsroutes vanuit het Centrum naar de rand van de stad;
- hoofdfietsroutes als basisnetwerk;
- enkele recreatieve fietsroutes aan de rand van de stad.

Een van de speerpunten uit Ruim baan voor de fiets is het aanpakken van ontbrekende schakels in het fietsroutenetwerk. In dat kader is de rotonde Plesmanweg in 2011 afgerond, waardoor de fietsbereikbaarheid aanzienlijk is verbeterd. Tevens is in 2014 tijdens werkzaamheden aan tramlijn 9 langs de Nieuwe Parklaan een deel van de sterfietsroute Centrum-Scheveningen Bad gerealiseerd. Ook de Plesmanweg (zijde Badhuisweg) is onderdeel van de sterfietsroute (roze in het kaartje) die zich bij de rotonde splitst en zowel via de Nieuwe Parklaan als via de Badhuisweg vervolgd kan worden richting Scheveningen. Deze sterfietsroute ligt net buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Op een sterfietsroute heeft de fiets prioriteit op de auto. De reistijd met de fiets vanaf de Plesmanweg naar Scheveningen Strand is ca. 10 minuten, naar de Binnenstad is de reistijd ca. 10 minuten en de reistijd naar Den Haag Centraal Station is ca. 15 minuten. Richting Centraal Station is er sprake van een hoofdroute voor de fiets (blauw in het kaartje).



Relatie met het plangebied

Openbaar vervoer

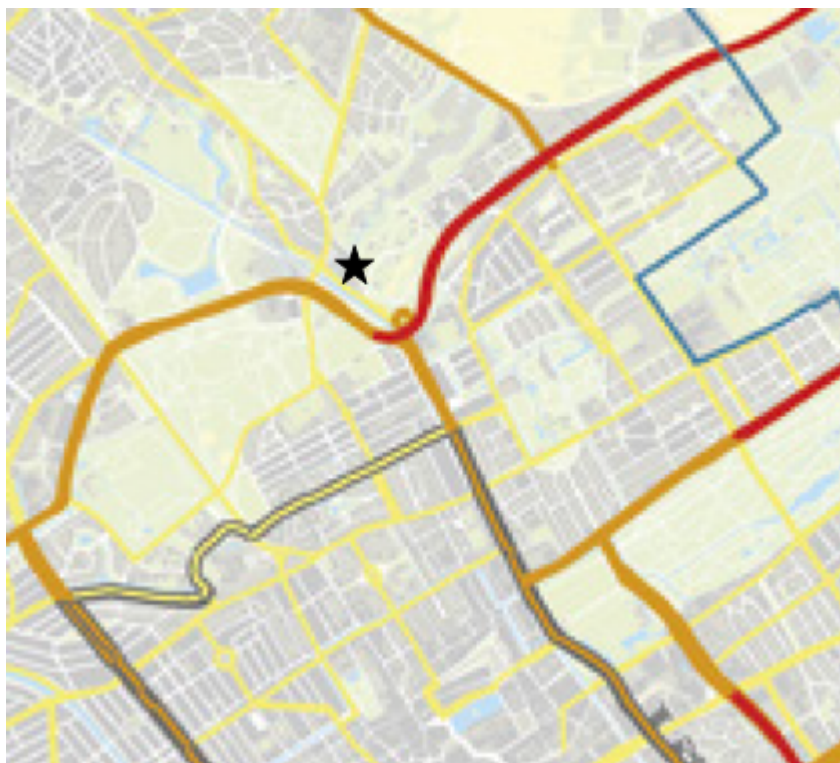
Het plangebied is qua openbaar vervoer zowel met de bus als de tram goed te bereiken. Tramlijn 9 (Zwarte Pad-Vrederust) en buslijn 22 (Den Haag Duindorp - Rijswijk De Schilp) halteren beiden (eventueel met een tussenhalte) bij Den Haag Centraal Station en sluiten goed aan op het hoofdnetwerk OV. De reistijd van bus 22 vanaf de halte Plesmanweg tot halte Den Haag Centraal betreft ca. 15 minuten. De reistijd van tramlijn 9 vanaf de halte Madurodam tot halte Den Haag Centraal betreft ca. 10 minuten. De bushalte Plesmanweg is op 60 – 250 meter loopafstand en de tramhalte bij Madurodam bevindt zich op zo'n 200 – 350 meter loopafstand.

Het college heeft tevens de ambitie om binnen de pijler duurzame mobiliteit een schaa sprong te realiseren in het regionale OV. Dit is cruciaal voor het beter verbinden van de kust, Internationale Zone, centrum en de regio. De Preverkenning Schaa sprong OV Den Haag & Regio (RIS299180) is een visie op het openbaar vervoer én een visie op het richting van de verdichting van de groeiende stad. Deze twee elementen vormen samen de kern van Schaa sprong OV. Door in het OV dat wat sterk is, sterker te maken en toe te werken naar 3 hoogwaardige OV-corridors, ontstaat sneller, comfortabeler en beter betaalbaar openbaar vervoer dat goed aansluit op het schaa lniveau van de regio. Onderdeel van deze visie is een betere bereikbaarheid van Scheveningen vanaf Centraal Station (Koningscorridor)

Autoverkeer

Ook de auto-infrastructuur is goed. De locatie is direct ontsloten op de Plesmanweg, een

Wijkontsluitingsweg (geel op onderstaande afbeelding) die aansluit op diverse uitvalswegen in Den Haag. Op korte afstand van het plangebied ligt de Noordwestelijke Hoofdroute (NWHR), het tracé tussen de N14 Noordelijke Randweg en de Kijkduinsestraat, dat wordt gevormd door de Hubertustunnel, Prof. B.M. Teldersweg, Johan de Wittlaan, President Kennedylaan, Segbroeklaan, Sportlaan en Machiel Vrijenhoeklaan. Dit tracé heeft de functie van Regionale/Stedelijk Hoofdweg (rood/oker op onderstaande afbeelding). Scheveningen Strand is vanaf de Plesmanweg met de auto te bereiken via de Nieuwe Parklaan, de A4/A12 kan men via de Plesmanweg, de Raamweg en de Utrechtsebaan goed bereiken en de A13 vanaf eind 2020 via de Victory Boogie Woogietunnel in de Binckhorst. Door de nabijheid van het Hubertusviaduct is er een snelle verbinding richting Wassenaar, Leiden en Amsterdam via N44/A44. Voor de bestemmingen Kijkduin en het Westland kan men gebruik maken van de NWHR.



Parkeren

Ten behoeve van herontwikkelingen en nieuwbouwprojecten heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld ten aanzien van parkeernormen, te weten de Nota Parkeernormen Den Haag d.d. 7 oktober 2021. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan dient te worden getoetst aan de parkeernorm uit deze nota en uit de aanvullingen/wijzigingen op deze nota. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Fietsparkeren

Ook voor fietsen zijn parkeernormen, te weten de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 (RIS294386). Deze gelden voor nieuw- en verbouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Voor de fietsparkeernormen bij woningen wordt de eis uit het bouwbesluit overgenomen. Daarin staat dat bij een woning een berging moet zijn. Voor kantoren, bedrijven en voorzieningen is het fietsparkeerbeleid in beginsel behoeftevolgend en wordt gebruik gemaakt van fietsparkeerkencijfes van het CROW. Met deze fietsparkeernormen moedigt de gemeente het fietsen in Den Haag aan. Daarnaast zorgen verkeerd gestalde fietsen vaak voor overlast en een rommelig straatbeeld. De parkeernorm voor fietsen draagt eraan bij dat er ook voldoende fietsparkeerplaatsen zijn in een gebied. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied van dit bestemmingsplan dient te worden getoetst aan de fietsparkeernorm uit deze beleidsregels.

3.7 Wonen

3.7.1 Regionale woonvisie

De negen gemeenten in de regio Haaglanden vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio. Na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden in 2014 is de samenwerking voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen. Om de woningmarktregio verder te versterken is in 2017 een nieuwe regionale woonvisie opgesteld voor de periode 2017 – 2021 (Ris-nummer 296460).

De regionale woonvisie kiest er voor om te streven naar een ongedeelde regionale woningmarkt. Dit wil zeggen een woningmarkt waar er voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. De regionale woonvisie benoemt daarnaast meerdere gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw, woningbouwprogrammering, duurzaamheid, wonen en zorg en verbetering van het bestaande vastgoed. Dit is vertaald naar de volgende doelstellingen:

Een regionaal afgestemd woningbouwprogramma, waarmee tot 2020 jaarlijks 5.000 woningen worden toegevoegd aan de woningmarktregio.

Hierbij aandacht te hebben voor de opgave om meer stedelijke woonmilieus toe te voegen.

Gezamenlijk de opgave voor nieuwe sociale woningen in de regio (circa 12.000 tot 2025) op te pakken, en gelijk ook oog te hebben voor de kwaliteit en betaalbaarheid van de huidige voorraad.

Het aandeel middeldure huurwoningen verhogen binnen het totale nieuwbouwprogramma.

Om in 2050 tot een CO₂- neutrale of energie-neutrale regio te worden zetten de gemeenten in op een volledige energietransitie van de gebouwde omgeving.

Regionaal is de intentie om vanaf 2018 geen woningen meer te bouwen met een aardgasaansluiting.

Intensievere samenwerking op het gebied van wonen en zorg. Dit middels een uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen, en het gezamenlijk afspreken van het uitgangspunt dat wanneer een bewoner uit de regio wil verhuizen naar een andere gemeente in de regio, hun zorg- en/of begeleidingstoekenning moet kunnen meeverhuizen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van ongeveer 311 woningen in een stedelijk woonmilieu. De woningen worden niet op het aardgasdistributienetwerk aangesloten. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen uit de regionale woonvisie.

3.7.2 Woonvisie Den Haag 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS296833, 29 juni 2017). Den Haag is een groeiende stad in een tijd waarin veranderingen steeds sneller gaan en die de maatschappelijke en economische verhoudingen blijvend veranderen. Het is een uitdaging om mensen, bedrijven en banen aan de stad te blijven binden. Om een fijne, leefbare en groene woonstad te blijven moeten we zorgen dat de sociaaleconomische verschillen niet te groot worden en moeten we overstappen op een nieuwe vorm van energievoorziening.

Den Haag heeft een gunstige uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad. De unieke ligging aan zee, het levendige centrumgebied, prettige woonwijken en een sterk internationaal profiel. Om deze positie nog verder te versterken zet de woonvisie in op een 'stedelijke, attractieve en inclusieve stad in 2030'. Dit betekent dat Den Haag meer onderscheidende en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus biedt, dat wonen in de stad betaalbaar is voor iedereen én wijken op de toekomst zijn voorbereid en meer gemengd zijn. Het (sloop-)nieuwbouw, transformatie- en verbeterprogramma geeft ruim baan aan deze ambitie en volgt de groei van de stad.

De gemeente Den Haag gaat voor de langere termijn uit van een jaarlijks netto bouwprogramma van 2000-2500 woningen. De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en

woningtypen. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

De woonvisie zet in op:

Een meer sociaal-inclusieve stad.

Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.

Een meer toekomstbestendige woningvoorraad. Dit heeft zowel betrekking op de duurzaamheid van woningen als op de levensloopbestendigheid van woningen.

Ad 1) Een meer sociaal-inclusieve stad.

Een aantrekkelijke en gastvrije stad is sociaal inclusief: een stad zonder te grote sociaaleconomische verschillen. De aanwezigheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen in de stad voor minder financieel draagkrachtige huishoudens is hierin een belangrijke opgave.

Voor de woningbouwproductie is dit vertaald in een gemiddelde woningbouwproductie van:

30% sociale huurwoningen voor de hele stad

20% middeldure huurwoningen (€710-900 euro, prijspeil 2017)

En een streven naar 25% middeldure koopwoningen.

Daarbij sturen we op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad. Ook wordt ingezet op het borgen van voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare groepen en wordt gestuurd op de verbetering en vernieuwing van kwetsbare wijken, o.a. via de aanpak 'Nieuwe Generatie Stadswijken'. Streven is meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen. Eventuele afname van de sociale voorraad in deze wijken dient elders in de stad, maar ook in de regio te worden gecompenseerd.

Ad 2) Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.

Dit is een voorwaarde voor het vasthouden en aantrekken van stedelijk talent. Doel is om voor deze groepen die bijdragen aan het internationale, gastvrije, levendige en economische profiel van Den Haag nog meer onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus te ontwikkelen. In het bouwprogramma wordt daarom nadrukkelijk rekening gehouden met de woonvoorkeuren van stedelijke doelgroepen young urban professionals, stedelijke gezinnen, studenten, empty-nesters en expats.

Ad 3) Een meer toekomstbestendige woningvoorraad.

Het streven is dat in 2030 de woningvoorraad voldoet aan de duurzame en woontechnische eisen. Dit betekent dat het onderhoud van woningen op orde is en dat in 2030 tenminste 50% van de woningen wordt verwarmd met een niet-fossiele warmtebron. Voor nieuwbouw betekent dit dat woningen niet langer zijn aangesloten op het gasnet. Verder wordt ingezet op een groter en gevarieerder aanbod aan geschikte woningen en woonvormen voor (langer) zelfstandig thuis wonen.

Woonagenda 2020-2023

Op 7 oktober 2020 heeft de raad de Woonagenda 2020-2023 vastgesteld (RIS305711). De Woonagenda 2020-2023 is een actualisatie van de vorige Woonagenda 2019-2023, aangevuld met maatregelen uit het coalitieakkoord 'Samen voor de stad'. Uitgangspunt is dat iedere inwoner van Den Haag fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen. Betaalbaar wonen moet haalbaar zijn voor starters, ouderen, studenten én gezinnen. "Haags samen wonen, daar geloven we in".

De Woonagenda vormt het actueel woonbeleid van Den Haag en is hiermee een concrete uitwerking van de Woonvisie. De woonagenda vervangt de uitvoeringsagenda bij de Woonvisie Den Haag. Belangrijke elementen van de woonagenda zijn:

maatregelen om de realisatie en het behoud van goedkope en middeldure woningen te borgen;

maatregelen om de sociale huurwoningen in Den Haag beter te verdelen;

maatregelen om de leefbaarheid in wijken te beschermen door een rem op de bouw van kleine woningen (kleiner dan 40/50 m²) en het beperken van de mogelijkheid tot bouwkundig splitsen (zie paragraaf 3.8.7);

maatregelen voor specifieke doelgroepen waaronder onmisbare beroepsgroepen, woonwagengebouwen, zorgdoelgroepen en studenten.

In het addendum zijn extra maatregelen beschreven. Den Haag kampt momenteel namelijk met een enorme woningnood. Den Haag groeit de komende jaren met 4.000 tot 5.000 inwoners per jaar. Om te zorgen dat iedereen in onze stad prettig kan wonen zijn dan ook flinke maatregelen nodig voor de Haagse woningmarkt. In het addendum zijn deze extra maatregelen beschreven en hieronder worden er aantal opgesomd:

De jaarlijkse bouwambitie is verhoogd. De norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad groeit hierbij mee.

Er wordt gestreefd naar 20% betaalbare koopwoningen in nieuwbouw.

Op beperkte schaal voert de gemeente een actief grondbeleid als dat helpt om de bouw van sociale huur en starterswoningen te ondersteunen.

Het verbouwen van een woning tot 2 of meer zelfstandige woningen (bouwkundig splitsen) kan alleen nog in een beperkt aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden. Ook de regels voor kamerbewoning en kamerverhuurders worden strenger. Dit voorkomt negatieve gevolgen voor het karakter en de leefbaarheid van buurten.

Er is in Den Haag een groot tekort aan bepaalde beroepsgroepen zoals leraren, agenten en zorgpersoneel. Daarom experimenteert de gemeente met manieren om deze beroepsgroepen te helpen bij het vinden van huisvesting. Zo maken we het aantrekkelijker om deze beroepen uit te oefenen in Den Haag.

Er komen extra maatregelen voor het huisvesten van specifieke groepen zoals studenten, zorgdoelgroepen, ouderen en arbeidsmigranten.

Afwijken woonagenda

In de Nota van Uitgangspunten Plesmanduin uit 2016 (RIS295810) is geen verplichting opgenomen om een sociaal programma te realiseren noch dat dit dient plaats te vinden door een toegelaten instelling. Ook zijn er geen afspraken gemaakt over het realiseren van middeldure huurwoningen.

De gemeente heeft alsnog met de nieuwe eigenaar onderhandeld over een te realiseren sociaal programma. Er zijn 63 sociale huurwoningen gerealiseerd die voor een periode van minimaal 15 jaar onder de dan geldende liberalisatiegrens worden geëxploiteerd.

3.7.3 Bouwkundig splitsen

Op 18 februari 2014 is door Burgemeester en Wethouders de beleidsregel vastgesteld (RIS 270113) die bepaalt dat in een periode van tien jaar na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning door middel van een dakopbouw ten behoeve van het gebruik, zij geen medewerking verlenen aan een aanvraag tot bouwkundig splitsen van de betreffende woning met dakopbouw in meerdere zelfstandige woningen.

Met de Woonagenda zijn de regels voor bouwkundig splitsen strenger geworden. In een groot aantal gebieden in Den Haag is bouwkundig splitsen niet meer mogelijk, waaronder de planlocatie. In een beperkt aantal gebieden is bouwkundig splitsen onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk. De regels voor bouwkundig splitsen zijn uitgewerkt in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 die per 1 juli 2019 van kracht is.

In de regels van het bestemmingsplan is een verbod opgenomen omtrent bouwkundig splitsen.

3.8 Economie

3.8.1 Algemeen: Economische Visie Den Haag+ 2030: brede economische groei in een stad zonder grenzen

De economische visie dient als Kadernota economisch beleid (RIS303550) en vervangt de beleidsnota "de Kracht van Kwaliteit" (RIS180414). De brede economische groei als algemene doel wordt via vier strategische doelen verwezenlijkt:

1. een attractieve stad voor bewoners, bezoekers en bedrijven;
2. een veerkrachtige economische structuur;
3. een excellent ondernemingsklimaat, waarin ondernemers kunnen groeien;
4. voldoende ruimte voor bedrijvigheid in aantrekkelijke werkmilieus.

Brede economische groei is een integrale opgave. Ruimte voor werk mee moet groeien met het inwoneraantal zodat elke inwoner van Den Haag mee kan doen: ondernemer en werknemer, onafhankelijk van opleidingsniveau. Er is dringend behoefte aan meer en kwalitatief diverse betaalbare, duurzame en bereikbare bedrijfsruimte. De Haagse agglomeratie moet meer ruimte bieden aan verschillende soorten bedrijvigheid: van internationale topmilieus tot bedrijventerreinen en kleinschalige bedrijfsruimte in de wijken met voldoende leer-werkmogelijkheden voor vakmensen.

Hoofdkantoren, innovatieve bedrijven en instellingen willen in gemengde locaties, dicht bij elkaar en bij het openbaar vervoer zijn gevestigd. Ook sfeer, imago en uitstraling worden steeds belangrijkere vestigingsvoorwaarden voor ondernemers, onder andere om talent aan te trekken. Ambitie van Den Haag is in 2030 het best scoren op woon- en leefklimaat van de vier grote Nederlandse steden en dé stad zijn voor kwaliteitstoerisme in Nederland. Er wordt ingespeeld op ontwikkelingen als digitalisering, technologische vernieuwing en verduurzaming en ingezet op schonere lucht en minder geluidhinder.

3.8.2 Horeca

3.8.2.1 Horecavisie

Den Haag wil met de kracht van horeca de aantrekkelijkheid van Den Haag vergroten, de ontwikkeling van gebieden met grote economische betekenis verder aanjagen en groei van werkgelegenheid in de horecasector stimuleren. De visie voor het gemeentelijk horecabeleid in de komende jaren wordt in de 'Horecavisie Den Haag' (RIS 288645) uiteengezet langs de belangrijkste thema's. Hiermee zet Den Haag in op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad.

In de horecavisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling van de Haagse economie en groei van werkgelegenheid;
- Ruimte voor vernieuwing en innovatieve concepten;
- Een gelijk speelveld voor ondernemers;
- Een toegankelijk en veilig horecaklimaat;
- Meewegen van bewonersbelangen in beleidskeuzes.

De gemeente heeft als rol om afwegingen te maken tussen de belangen van ondernemers onderling en die tussen ondernemers en bewoners. Hierbij wordt uitgegaan van gebiedsprofielen voor de vestiging van horecazaken.

Bij de afweging voor het al dan niet mogelijk maken van horeca en het bepalen van de categorie wordt altijd gekeken naar de locatie, de omgeving en het karakter van het gebied. In een woonwijk gelden andere uitgangspunten dan bijvoorbeeld in een winkelstraat. Onderstaand een overzicht van de uitgangspunten met betrekking tot horeca in de verschillende gebieden in Den Haag.

Uitgaanskernen

In de vijf uitgaanskernen (Plein, Grote Markt, Buitenhof, Spui en de boulevard van Scheveningen) krijgt horeca alle ruimte. Horeca is mogelijk tot en met categorie zwaar en alle horecazaken mogen 24 uur per dag open zijn. In deze gebieden is de horecafunctie dominant ten opzichte van de woonfunctie.

Toeristische gebieden

De binnenstad (binnen de grachten/aan beide zijden van de gracht), Scheveningen bad en Scheveningen haven zijn de toeristische gebieden van Den Haag. Horeca vormt een belangrijk onderdeel van de toeristische aantrekkingskracht en krijgt in deze gebieden veel ruimte. In deze gebieden zijn de terrastijden ook ruimer dan elders in de stad. Ook in Kijkduin krijgt horeca veel ruimte om bij te dragen aan de versterking van de sfeer van het gebied.

Stadsentrees

De drie stationsgebieden Centraal Station, Hollands Spoor en Laan van Nieuw Oost Indië zijn belangrijke entrees in de stad. Aantrekkelijke horeca en mooie terrassen zijn belangrijk om deze stadsentrees te verlevendigen. De aanpak van deze gebieden biedt mogelijkheden aan horeca met koffie, lunch, take-away en andere snelle concepten.

Winkelgebieden

In gebieden die zijn vastgelegd in de hoofdwinkelstructuur vormen winkels de kernactiviteit. Vanuit een ondersteunende functie draagt horeca bij aan de sfeer en aantrekkelijkheid van het gebied. Om een optimale balans tussen winkels en horeca te bewaken geldt voor winkelgebieden een maximum aan horeca en beperkingen met betrekking tot de categorie.

Woongebieden

De leefbaarheid staat voorop in de woongebieden. Horeca heeft hier vooral een wijkverzorgend karakter. De focus ligt daarbij op winkelgebieden en kleinschalige verblijfspleinen. Uitgangspunt is daghoreca in beperkte mate.

Kantoorgebieden en bedrijventerreinen

Horeca heeft in kantoorgebieden en op bedrijventerreinen een ondersteunende functie. Er bestaat behoefte aan lunchroom- en koffieconcepten, mogelijkheden voor een avondmaaltijd en soms ook aan vergadermogelijkheden. Bedrijventerreinen bieden daarnaast de ruimte voor drive-in formules van fastfoodrestaurants, mits deze terreinen in de buurt van een snelweg liggen en er geen belemmeringen zijn vanuit verkeersoogpunt.

Solitaire locaties

Sterke horecaconcepten kunnen op heel onverwachte plekken een locatie en gebied in hun kracht zetten. Ondernemers vinden hiervoor soms plekken die niet als horecalocatie zijn aangemerkt. Indien het concept in combinatie met de locatie een te verwachten positief effect heeft op de omgeving kan het wenselijk zijn om ruimte te geven aan deze ontwikkeling.

In het betreffende plangebied van bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 wordt op het horecabeleid aangesloten. Er is sprake van een zogenaamde 'solitaire locatie'.

De horeca is alleen toegestaan in het monumentale deel van het plangebied het deel van het plangebied met de bestemming Gemengd, ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'. In de regels is verder opgenomen dat het totale bruto-voeroppervlak horeca 776m² bedraagt.

3.8.2.2 Hotelbeleid

De Hotelstrategie Den Haag (RIS 260899) 'Check in The Hague' is een vervolg op het hotelbeleid uit 2000 (nota 'Roomservice'). De gemeente wil initiatieven die bijdragen aan een verder diversificatie aan overnachtingsmogelijkheden in de toeristische kerngebieden graag faciliteren.

De Hotelstrategie is gericht op een klantgericht optreden van de gemeente, het faciliteren van initiatiefnemers in het stedelijke gebied en waar mogelijk het wegnemen van belemmeringen bij de exploitatie van hotels. Er is minder ruimte voor kwantitatieve uitbreiding dan bij de vorige nota. Substantiële uitbreiding van het aantal hotelkamers wordt alleen ondersteund indien er marktruimte

bestaat voor het betreffende hotelinitiatief of het initiatief zorgt voor extra (aanvullende) marktvraag. Het bieden van ruimte aan bijzondere en kleinschalige formules vormt één van de elementen in deze strategie.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover initiatieven (ook uitbreidingsplannen van bestaande hotels) in de speerpuntgebieden. Speerpuntgebieden in het hotelbeleid zijn de Binnenstad en Scheveningen.

Buiten de toeristische kerngebieden Binnenstad en Scheveningen is de gemeente meer terughoudend. In deze gebieden geldt het 'nee, tenzij principe'. De gemeente zal in deze gebieden geen medewerking verlenen aan noodzakelijke bestemmingswijzigingen, tenzij een initiatief aantoonbaar een toegevoegde waarde geeft aan de economie van de stad.

Het hotelbeleid wijst geen locaties aan en de strategie geeft slechts aan waar ruimte voor bestaat, met name in kwalitatieve zin. De gemeente zal in de toekomst de besluitvorming over het al dan niet faciliteren van een hotelinitiatief af laten hangen van het gebied, de locatie, het concept, de initiatiefnemer en de exploitant.

Meer recent is door de gemeente ook de nota Haags Hotelbeleid 2021 vastgesteld (RIS 310666). Deze bevat een bestendiging en verdere concretisering van het hiervoor omschreven beleid. Daarbij is het beleid voor 'short stay - voorzieningen' in significante omvang aangescherpt. Medewerking aan dergelijke faciliteiten is bij toekomstige projecten alleen mogelijk als:

- het project in de bestemming Gemengd van nader genoemde bestemmingsplannen is gelegen;
- de betreffende short stay units over een minimaal netto vloeroppervlak beschikken van 40 m²; en
- de voorzieningen van separate slaap- en woonvertrekken en zelfstandige sanitaire voorzieningen zijn voorzien.

Voor onderhavig plangebied zijn echter al tijdens de planvoorbereiding separate afspraken gemaakt, waardoor genoemde toetsingscriteria alleen van toepassing zijn, indien het voor dit project afgesproken logieconcept in de toekomst gewijzigd wordt. Het in 2018 vergunde logieconcept en hierop betrekking hebbende wijzigingen kunnen volgens het nu voorliggende bestemmingsplan onverkort worden uitgevoerd. Het betreft immers een voorziening met flexibel combineerbare verblijfsaccommodaties, hetgeen ten opzichte van standaard hotelaccommodaties of short stay-units door de gemeente als een onderscheidend een aanvullend aanbod wordt beschouwd.

Kiezen voor transformatie

Vanuit een ruimtelijke optiek is het wenselijk dat initiatiefnemers waar mogelijk kiezen voor transformatie van bestaande, eventueel leegstaande bebouwing. Een specifieke categorie initiatieven betreft de omzetting van kantoren naar een hotel(bestemming). Vanuit het kantorenbeleid is deze omzetting in een aantal gevallen wenselijk. Toch zal de gemeente vanuit het functioneren van de hotelmarkt ook hier selectief mee omgaan. Ook hier ligt de nadruk op transformatie in de toeristische kerngebieden.

Toevoegen van kwaliteit

Er is - anders dan ten tijde van de vorige hotelnota uit 2000 ('Roomservice') – echter niet langer een noodzaak tot uitbreiding van de capaciteit aan overnachtingsmogelijkheden. De gemeente zal om die reden niet langer actief inzetten op de uitbreiding van het aantal bedden, maar de beperkte mogelijkheden die er zijn (in de lopende gebiedsontwikkelingen), gebruiken om te zorgen dat eventuele initiatieven bijdragen aan de kwaliteit en diversiteit aan overnachtingsmogelijkheden in de stad en hiermee aan de (economische) ambities op het gebied van toerisme.

Er is in de stad behoefte aan logiesaccommodaties die huiselijkheid en eigen stijl uitstralen ('boutique hotels'), bijzondere (thematische) hotels die een specifiek segment en doelgroep van de markt bedienen en hotelkamers met extra voorzieningen voor een wat langer verblijf (short-stay).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een gemengd programma. Naast woningen worden, indien marktomstandigheden dit toelaten, maximaal 108 kamers ten behoeve van een logiesfunctie gerealiseerd. Daarnaast wordt een sportschool c.q. fitness gerealiseerd, kantoorruimte en een gemengde kantoor en horecaruimte.

Door deze mix aan functies wordt een aantrekkelijk milieu voor diverse doelgroepen gecreëerd in een stedelijke omgeving. Er wordt aangesloten op de behoefte aan logiesaccomodaties die een specifiek segment en doelgroep van de markt bedienen; kamers met extra voorzieningen voor een wat langer verblijf.

Haags Hotelbeleid 2021

Met het oog op de actualisatie van het Haagse Hotelbeleid in 2021 moet tenslotte worden vermeld, dat de ontwikkelafspraken voor logiesfunctie uit 2018 door het nieuwe hotelbeleid niet onmogelijk worden gemaakt. Het betreft immers een ontwikkeling, waarvoor in 2018 een vergunning is verstrekt op basis waarvan specifieke realisatieafspraken zijn gestart, die in de vergunde omvang gewoon uitgevoerd en dus geëffectueerd kunnen worden. De beoogde logies-units voldoen derhalve niet aan de in 2021 door de raad vastgestelde vereisten ten aanzien van omvang, opzet en exploitatieperiode van zogenaamde short stay-voorzieningen. Dat geldt met name voor het minimumvloeroppervlak van 40 m², dat bij een intensieve scheiding van logieskamers onderschreden zou kunnen worden, en de exploitatieduur die minder dan 2 weken kan bedragen, hetgeen volgens het nu geldende short stay-beleid als een te korte en niet vergunbare verblijfsperiode aangemerkt zou moeten worden.

Rekening houdend met het in 2018 vergunde logieconcept, dat noch als een standaard 'hotelconcept' noch als een (thans) gangbaar 'short stay-concept' kan worden aangemerkt, ligt het voor de hand de exploitatie van de vergunde logievoorziening door middel van een maatwerk-regeling te borgen. Eén en ander vindt zijn weerslag in de begripsbepalingen van artikel 1.43, de bestemmingsomschrijving van artikel 3 en de hierbij horende gebruiksregel.

De in 2018 vergunde logiesfunctie hoeft zodoende niet aan het pas in 2021 vastgestelde beleid voor 'short stay-voorzieningen' te voldoen. De logiesfunctie en exploitatie vallen niet onder deze toetsingscriteria. Aanvragen ingediend na inwerkingtreding van het Haags Hotelbeleid 2021 dienen echter wel aan de in 2021 vastgestelde eisen te voldoen.

3.8.3 Kantoren

3.8.3.1 Algemeen

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2010-2030, de gebruiker centraal' (RV 31 - 2010; RIS 170032). Met de kantorenstrategie wil de gemeente regie voeren over de dynamische ontwikkelingen in de kantoormarkt en de positie van Den Haag Kantorenstad verder uitbouwen. Deze kantorenstrategie wordt elk jaar (op delen) middels het IpSO (Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling) herzien. In de kantorenstrategie staat aangegeven waar nieuwbouw van kantoren mogelijk is en welke kantoorgebieden voor toevoeging van voorzieningen in aanmerking komen. Deze voorzieningen zijn per gebied verschillend en afhankelijk van de aard en omvang van het gebied en de bestaande voorzieningssituatie. De kantorenprogrammering is per gebied voor de komende jaren gepresenteerd. Daarnaast is het stedelijke kantorenbeleid er ook opgericht om het overaanbod in Den Haag en de regio te verminderen. Daarom wordt transformatie van kantoren naar ander vastgoed gestimuleerd.

Volgens het provinciale beleid is voor elke afwijking van het bestaande bestemmingsplan van meer dan 1000 m² bvo toevoeging aan kantoren een zgn. SER-laddertoets vereist. Deze toets vereist een aparte onderbouwing die het bouwplan ondersteunt en moet aan het bestemmingsplan c.q. bouwvergunning worden toegevoegd. De bestaande bestemming voorziet al in kantoor, waardoor er in onderhavige situatie geen sprake is van het toevoegen van kantoren.

3.8.3.2 Uitgangspunten ontwikkeling

Het aantrekken en vasthouden van jonge, veelbelovende ondernemingen (startups) en creatief talent om de transitie naar een innovatieve economie te versnellen biedt kansen voor Den Haag. Het monumentale gedeelte van de locatie Plesmanweg 1-6 biedt voor beperkt metrage kansen voor wijk economie en startups.

Voor grote ondernemingen is de ligging van de Plesmanweg qua OV en auto relatief ongunstig. De

meeste grote ondernemingen bevinden zich immers direct aan een centraal station. Dit geldt echter niet voor kleine innovatieve ondernemingen, die een pand met uitstraling/historie met interactie al dan niet in nabijheid van hun woonomgeving zoeken. Een deel van de locatie Plesmanweg 1-6 zou zodoende bestemd kunnen worden als bedrijfsverzamelgebouw.

Vanwege veranderende marktomstandigheden is de afzet van 108 kamers voor logies onzeker, waardoor de functie logies (ongeveer 5.650m²) in het bestemmingsplan uitwisselbaar is gemaakt met een kantoorfunctie.

3.8.4 Bedrijven

3.8.4.1 Bedrijfshuisvestingsstrategie

In de Bedrijfshuisvestingsstrategie Den Haag (RIS303177, vastgesteld op 17 oktober 2019) wordt geconstateerd dat Den Haag een tekort heeft aan bedrijfsruimte en dat het bestaande aanbod verouderd is. Meer ruimte voor bedrijvigheid is belangrijk voor de werkgelegenheid en levendigheid voor de huidige en de toekomstige inwoners van de stad. Belangrijke elementen van de bedrijfshuisvestingstrategie zijn:

- Economische groei stimuleren door behoud van bestaande bedrijvigheid en het toevoegen van geschikte bedrijfshuisvesting;

 - Tot 175.000 m² op bestaande bedrijventerreinen

 - 50.000 m² in de wijken

 - Onderzoek naar mogelijkheden op de Vlietzone

 - Regionale samenwerking op het gebied van gezamenlijke marketing, promotie, schuifruimte en programmering;

- Bijdragen aan de verstedelijkingsopgave door functiemenging, in de stad;

- Bijdragen aan de duurzaamheidsopgave van de stad door het verduurzamen van bedrijfshuisvesting te stimuleren.

In de nota is beleidsmatig vastgelegd dat de gemeente op locaties met bestemming bedrijf en gemengd zeer terughoudend omgaat met transformatie van panden of delen van panden die geschikt zijn voor bedrijfsfuncties naar andere bestemmingen.

Deze nota behandelt bedrijfshuisvesting. Daarvan zijn detailhandel, kantoren en leisure uitgesloten.

3.8.4.2 Horecavisie

Den Haag wil met de kracht van horeca de aantrekkelijkheid van Den Haag vergroten, de ontwikkeling van gebieden met grote economische betekenis verder aanjagen en groei van werkgelegenheid in de horecasector stimuleren. De visie voor het gemeentelijk horecabeleid in de komende jaren wordt in de 'Horecavisie Den Haag' (RIS 288645) uiteengezet langs de belangrijkste thema's. Hiermee zet Den Haag in op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad.

In de horecavisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling van de Haagse economie en groei van werkgelegenheid;

- Ruimte voor vernieuwing en innovatieve concepten;

- Een gelijk speelveld voor ondernemers;

- Een toegankelijk en veilig horecaklimaat;

- Meewegen van bewonersbelangen in beleidskeuzes.

3.8.4.3 Kleinschalige bedrijvigheid

Het ondersteunen en faciliteren van beginnende en kleinschalige bedrijvigheid vormt de kern van het economische beleid in de wijken. Vergroting van het aanbod aan kleinschalige bedrijfsruimte vormt daarbij een prioriteit. Daarvoor is het Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte opgesteld (RIS181978).

Met dit actieprogramma wordt ingezet op de realisatie van kleinschalige bedrijfshuisvesting. Om de ondernemers die actief zijn in de ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zo goed als mogelijk te faciliteren, ligt de focus op de categorieën verzamelgebouw, bedrijvenhof en solitaire panden. Gestreefd wordt naar het toevoegen van bedrijfsruimte in de stadsdelen Escamp, Scheveningen, Segbroek, Loosduinen en Centrum. Uit onderzoek van de Stec Groep naar de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag (2016) blijkt dat zij op basis van een aanbodanalyse en vraagraming een uitbreidingsvraag verwachten van ca. 30.000 tot 50.000 m² in de periode tot en met 2026. Kleinschalige bedrijfsruimte in dit soort panden is van belang omdat nabijheid van de eigen woning en het verzorgingsgebied belangrijke locatie-eisen zijn van gebruikers van dit type bedrijfsruimte.

Onder kleinschalige bedrijfsruimte wordt verstaan een verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, kleine industrie, reparatie etc. Kantoren en panden waar kantoorachtige activiteiten plaats vinden, behoren niet tot de definitie van bedrijfsruimte. Ook winkels en horecapanden, showrooms met verkoop aan particulieren en andere bebouwing met een commerciële functie ten behoeve van de finale consument vallen buiten deze categorie.

Conclusie

In het plangebied zijn geen dergelijke bedrijfsmatige activiteiten bestemd.

3.8.4.4 Functiemengingstrategie

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie 'Functiemengingstrategie (Rv 88 - 2005; RIS127027): Mengen van bedrijven en wonen' komt de functiemenging van praktijk- kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde.

Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Een werkruimte (kantoor/bedrijf/praktijk) kleiner dan ongeveer 100 m² mag gevestigd zijn in woonstraten. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk - en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

De VNG heeft de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. In de handreiking staan uitgebreide lijsten met richtafstanden die aangehouden moeten worden om voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies zoals wonen.

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, van worden afgeweken. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd.

Een aparte staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Ze vermeldt welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging (stadscentra, winkelcentra, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies).

Er is in deze lijst gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene richtafstandenlijst:

Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;

Categorie B betreft de activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;

Categorie C betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3.9 Sport en recreatie

3.9.1 Sport

3.9.1.1 Algemeen

Het gemeentelijke sportbeleid (Rv 7 - 2011; RIS 177242) is gericht op het creëren van een optimaal sportklimaat, zodat zoveel mogelijk Hagenaars regelmatig, intensief, verantwoord, en op een prettige manier kunnen sporten. De voorkeur van de gemeente gaat daarbij uit naar sportbeoefening in georganiseerd verband.

De gemeente wil de kwaliteit van het sportaanbod verhogen door:

- voldoende goede sportaccommodaties te realiseren die betaalbaar, toegankelijk, bereikbaar en voor sportdoeleinden geschikt zijn;
- een kwaliteitsimpuls te geven aan het sportaanbod door een sportief recreatieve inrichting van openbare ruimten;
- herkenbare topsport te faciliteren;
- maatschappelijk sterke sportverenigingen te ontwikkelen;
- sportverenigingen te ondersteunen;
- kinderopvang bij sportaccommodaties mogelijk maken.

De gemeente wil de bestaande sportvoorzieningen in de wijk behouden. Haar sportbeleid overlapt het groenbeleid daar waar sport buiten plaatsvindt. Het gaat dan niet alleen om sportvelden en buitensportaccommodaties maar ook om parken, pleinen en straten en grote groengebieden en water.

3.9.1.2 Uitgangspunten ontwikkeling

Den Haag heeft een uniek profiel als internationale stad van Vrede en Recht met een hoogstaand werk- en leefmilieu en een sterke, kennisintensieve zakelijke dienstensector. Dat biedt groeikansen. De Haagse 'quality of life' onderscheidt zich gunstig van andere steden op een aantal punten: nabijheid strand en duinen, internationale (expat) voorzieningen, winkels en betaalbaar en divers woningaanbod.

Dit potentieel moet beter worden benut en verder worden uitgebouwd. Voor de locatie Plesmanweg zijn er met betrekking tot voorzieningen specifieke kansen voor een sportvoorziening. De ligging op een verkeersknoop tussen tennispark De Bataaf en hockeyclub Klein Zwitserland biedt in dit perspectief mogelijkheden.

In de planontwikkeling is, in het monumentale deel een sportvoorziening van ongeveer 373m² opgenomen.

3.9.2 Spelen

3.9.2.1 Algemeen

De nota Spelen in de stad 2015 – 2018 (RIS 157604 en RIS 281389) heeft als ambitie om in de stad een goed aanbod te bieden aan speelplekken voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijden. Dat betekent dat er voldoende speelplekken moeten zijn voor zowel de kinderen als de jongeren. Deze speelplekken moeten aansluiten bij de wensen die leven in de stad. Bij de aanleg van speelplekken wordt daarom de omgeving nauw betrokken. Gebruikers, ouders en bewoners willen zich bij speelplekken meer verantwoordelijk voelen (mede-eigenaarschap), als zij bij de aanleg van die speelplek nauw betrokken zijn.

Verder dient er rekening te worden gehouden met de actieradius verschillen per leeftijdsgroep, omdat oudere kinderen verder van huis spelen en meer ruimte nodig hebben dan jongere. Onderstaande tabel geeft voor Den Haag invulling aan de nieuwe richtlijn.

Onderstaande tabel geeft invulling aan de nieuwe richtlijn:

leeftijdscategorie	aantal kinderen per speelplek	actieradius	speeloppervlakte
0 tot 6 jaar	50 tot 75 kinderen	100 - 150 meter	200 m ²
7 tot 12 jaar	75 tot 100 kinderen	400 - 600 meter	500 m ²
13 tot 18 jaar	100 tot 125 kinderen	1.000 meter	> 750 m ²

In dit bestemmingsplan worden binnen de bestemmingen Groen geen speelplekken opgenomen en/of specifiek met een functieaanduiding aangegeven.

Wel is in de algemene bouwregels opgenomen dat een speeltoestel van maximaal 4 meter hoogte toegestaan is.

Bij nieuwe woningbouwlocaties dient in principe de richtlijn van 3% aan openbare speelruimte te worden gehanteerd in relatie tot het 'uitgeefbaar' gebied. Groenvoorzieningen die ook als informele speel- en/of recreatie ruimte kunnen fungeren, worden hierin meegeteld.

Uitgaande van de onderstaande tabel kunnen bij nieuwe woningbouwlocaties prognoses gemaakt worden wat de openbare buiten speelruimtebehoefte is. Bijvoorbeeld bij een nieuwbouwvariant Stadsrand. De gemiddelde bezetting is hier 2.996 personen per nieuwbouwwoning. Uitgaande van een tweoudergezin betekent dit dat er 0.996 kind per woning is. Stel dat er 150 woningen worden gebouwd, dan is de prognose 149 inwonende kinderen. Afhankelijk van de verwachte leeftijdsopbouw en het huidige omgevingsaanbod kan bepaald worden hoe groot de behoefte is aan buiten speelruimte voor de komende jaren.

Woonmilieu	Gemiddelde woning bezetting in deze nieuwbouw
Centrum stedelijk	2,742
Stedelijk vooroorlogs	2,260
Groen stedelijk	1,779
Stedelijk naoorlogs	2,160
Stadsrand 20e eeuw	2,152
Stadsrand modern	2,996
Werkgebieden	2,245
Totaal	2,702

Tabel Woonmilieu huidige situatie naar 7 milieus (incl. Werkgebieden)

Bron: Bevolkingsprognose Den Haag 2006-2022 blz.96

Daar waar in de richtlijn 3% niet haalbaar is, maar wel nodig is gezien de bevolkingsopbouw, dienen de volgende mogelijkheden te worden geïnventariseerd: het autoluw/vrij maken van een primair woongebied, samenwerken met scholen en sportverenigingen, om het potentieel aan speelruimte te vergroten.

In het standaardonderwerp van een speelplek is een aantal uitgangspunten genoemd waaraan een speelplek bij ontwerp dient te voldoen:

- een centrale, sociaal veilige plek in de buurt, dus geen 'overhoek'
- woningen moeten gericht zijn op het spelen, sociale controle (belangrijk voor meisjes)

speelruimte combineren met een ontmoetingsplek of groen
verkeersveiligheid rondom een speelplek
speelplekken dienen bruikbaar en toegankelijk zijn voor kinderen met en zonder handicap.

3.9.2.2 Hoe is dit vertaald in de ontwikkeling?

Het plangebied wordt groen en autoluw ingericht. Het percentage onverhard oppervlak bedraagt na realisatie van de nieuwbouw bijna 60%. Het plangebied ligt in een groene omgeving en kent de nodige groenvoorzieningen die als informele speel- en/of recreatie ruimte kunnen fungeren.

3.10 Duurzaamheids- en milieubeleid

3.10.1 Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Den Haag heeft zijn weerslag gekregen in verschillende beleidsdocumenten, waaronder ook de 'Kadernota duurzaamheid - schone energie in een groene stad (5 maart 2019, RIS 301829)'. De kadernota beschrijft op hoofdlijnen hoe Den Haag de energievoorziening, leefomgeving, mobiliteit en het afval- en grondstoffengebruik duurzaam en daarmee toekomstbestendig wil maken. Een en ander zal hieronder nader worden toegelicht.

Energietransitie

De kadernota geeft aan dat Den Haag streeft naar actieve invulling van het klimaatakkoord van Parijs. Hiermee sluit de gemeente aan op de besluiten van de Rijksoverheid die op energieterrein zijn genomen. Uitgangspunten hierbij zijn reductie van het energieverbruik en stimulering van het gebruik van schone energie.

De omschakeling van fossiele naar duurzame en daarmee schone energie wordt beschreven in het Stedelijk EnergiePlan (RIS306869). Zij is gericht op de ontwikkeling van een klimaatneutrale stad in 2030 waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

Een duurzame stroom- en warmtevoorziening voor de woningraad, utiliteitsbouw en maatschappelijke voorzieningen vraagt om de realisatie van duurzame bronnen. Voor het grondgebied van de gemeente Den Haag zijn dit zowel bronnen voor duurzaam opgewekte elektriciteit (zon en wind) maar ook geothermie, aquathermie en restwarmte.

Om deze duurzame energie vervolgens te kunnen gebruiken is het van belang netwerken aan te leggen en het elektriciteitsnet te verzwaren.

Naast gebruik van duurzame energie is ook energiebesparing (isolatie, duurzaam gedrag) van belang omdat juist dit een bijdrage kan leveren aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie. De markt kan hier zelf zijn werk doen maar de gemeente geeft daarbij zelf het goede voorbeeld door het verlagen van de energievraag van gemeentelijke gebouwen.

In aanvulling op het vorenstaande is het beleid voor een duurzame warmtevoorziening nader uitgewerkt in 'Transitievisie Warmte (RIS310442)'. Deze visie focust vooral op maatregelen en investeringen op wijkniveau. Zij hanteert daarbij de volgende veronderstellingen:

Een aanzienlijk deel van het vastgoed in Den Haag is niet in gemeentelijk eigendom. Verduurzaming van het particuliere vastgoed kan daarom alleen slagen als burgers, ondernemers en overige partijen bij het veranderingsproces intensieve betrokken zijn of worden.

Een belangrijk hulpmiddel voor de overstap naar schone energie is de wijk- resp. buurt-gerelateerde kaartanalyse van de 'Transitievisie'. Zij inzicht in de verschillende opties voor de overstap van fossiele naar schone technologie, en de tijdhorizon die hiervoor gehanteerd kan worden (zie de behoefte aan verschillende overstapsnelheden). Algemeen bekende mogelijkheden in dit kader zijn de realisatie van volledig elektrische warmtepompen, hybride warmtepompen en warmtenetten.

Verder geldt voor iedere buurt in Den Haag dat men aan de slag kan met isolatie, de overstap naar

inductie koken en het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

Leefomgeving en klimaatadaptatie

De groei en klimaatadaptieve doorontwikkeling van de stad dient volgens de kadernota gepaard te gaan met de ambitie om een gezonde, aangename leefomgeving te creëren. Dit vraagt om een maximale inzet op: klimaatbestendigheid (omgaan met wateroverlast, hitte en droogte) en een sterke vooruitgang in milieukwaliteit.

Klimaatbestendighedsmaatregelen moeten zo mogelijk samenvallen met andere fysieke werkzaamheden in de stad, zoals gebiedsontwikkelingen, herinrichtingen en grootschalig onderhoud.

de aan te leggen groenvoorzieningen in de stad zullen aan specifieke kwaliteitseisen moeten voldoen, zodat zij toekomstbestendig worden.

in intensiveringsgebieden zullen zij in, op, en aan gebouwen een belangrijk middel zijn om een bijdrage te leveren aan de vermindering van hittestress en wateroverlast in het geval van clusterbuien en langdurige regenval. Daarnaast hebben zij een ondersteunende functie voor het stadsgroen en de stadsnatuur en als leefomgeving voor rust en ontspanning.

Andere doelen bij de doorontwikkeling van een duurzame leefomgeving zijn de borging van schone lucht, water en bodem, een aangenaam omgevingsgeluidsniveau en externe veiligheid. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in de stad op een verantwoorde wijze mogelijk worden gemaakt. Dit is alleen mogelijk indien ook het gebruik en het beheer van ondergrondse voorzieningen op een duurzame manier georganiseerd wordt en aan hiervoor geldende duurzaamheidsnormen voldoet.

In aanvulling hierop heeft de gemeente de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) vastgesteld. De wegwijzer biedt ontwerpprincipes om gebouwen en de buitenruimte klimaatbestendig te ontwerpen en in te richten. Wateroverlast en de schade die daardoor veroorzaakt wordt zijn per locatie te analyseren door middel van stresstesten en consultatie van de klimaatatlas.

Het waterbergende vermogen ofwel de sponswerking van de stad moet vergroot worden om de gevolgen van klimaatverandering te beperken. Daarvoor zal het beheer en gebruik van hemelwater gericht worden op het vasthouden en bergen, infiltreren en/of hergebruiken van water en in voorkomende gevallen op het vertraagd afvoeren van hemelwater. Oplossingsrichtingen zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden zoals grondwaterstanden en typen ondergrond (zand of veen). Een robuuste oplossing vraagt daarom altijd om een vorm van maatwerk.

Het rapport Haagse Hitte (RIS299474) biedt inzicht in de diverse hitte-eilanden van onze stad en de overlast door hoge omgevingstemperaturen. Dergelijke knelpunten kunnen worden vermeden door:

technische maatregelen op en aan gebouwen, die gericht zijn op verkoeling of het weren van zonnestraling (zonwering, overstekken, groene daken, verticaal groen, geveltuintjes) en

stadsgroen in de openbare ruimte; hier met name stadsbomen en de hoofdbomenstructuur in Den Haag, die op een klimaatbestendig manier beheer moeten worden.

Voor Den Haag zijn verder ook de effecten van droogte onderzocht; e.e.a. in het kader van een Droogtestudie (RIS306855). De studie geeft aan dat verschillende delen van de stad kwetsbaar kunnen zijn voor diverse effecten van droogte. Droogte wordt beperkt door de maximale sponswerking in de stad te benutten door oplossingen in groenvoorzieningen, bodem- en waterbuffers en wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem.

Duurzame Mobiliteit

Een belangrijk doel van de kadernota is tevens een schoon, duurzaam en efficiënt mobiliteitssysteem. Hiervoor is een verandering in het mobiliteitsgedrag noodzakelijk zoals vastgelegd in de Strategie Mobiliteitstransitie 2022-2040 (RIS310664). Deze strategie is gericht op de volgende vier thema's.

Ter realisatie van 'stadsvriendelijke vervoerswijzen' zijn duurzame mobiliteitsoplossingen, die zo min mogelijk schade brengen aan mens en milieu, en die ten dienste staan van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat betekent dat wordt uitgegaan van het STOMP-principe: Stappen-Trappen-OV-MaaS-Privéauto.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte én de gebouwen wordt in de eerste plaats gekozen voor de voetganger en fietser, gevolgd door het openbaar vervoer (OV), deelmobiliteit en privéauto. Zo vormt de mens het startpunt. Lopen is de basis, voor wat langere afstanden bieden fiets, openbaar vervoer en auto's de uitkomst. De privéauto geldt als sluitstuk, deze neemt namelijk de meeste ruimte in beslag.

Om de noodzakelijke doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem te bewaken, zijn zes doelstellingen voor mobiliteit geformuleerd, waaronder schone mobiliteit; er wordt ingezet op een klimaatneutrale stad in 2030 en op emissievrije mobiliteit. Dat wordt gedaan door:

- realisatie van schoner vervoer;
- reductie van het aantal en de lengte van verplaatsingen;
- meer verplaatsingen te voet, fiets en openbaar vervoer;
- de omschakeling naar schone en emissievrije stadslogistiek, taxi- en doelgroepenvervoer.

Luchtvervuiling heeft ernstige gevolgen voor de gezondheid van onze inwoners en bezoekers. Ter borging van een gezonde leefomgeving wil Den Haag daarom luchtkwaliteitsnormen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) hanteren. In het verlengde hiervan wordt in de 'Aanpak Schoon Vervoer (RIS303606)' versneld ingezet op schonere voertuigen voor een gezondere lucht. Het spreekt voor zich dat daarnaast ook de inrichting van (de omgeving van) gebouwen een bijdrage aan de realisatie van dit kwaliteitsdoel kan leveren. Voorbeelden hiervan zijn ruimtereserveringen voor bijvoorbeeld (deel)fietsen, (deel)auto's en laadpunten voor elektrische vervoermiddelen. Om de luchtkwaliteit in het centrum te verbeteren kent Den Haag diverse milieuzones, waar het gebruik van gemotoriseerde voertuigen gereguleerd wordt. Vanaf 2025 moet alle logistiek in de binnenstad emissieloos plaatsvinden (Milieu Zones Den Haag RIS305702).

Afval en grondstoffen

Met de vaststelling van het Grondstoffenplan (RIS310284) heeft de gemeente Den Haag een belangrijke stap gezet bij de realisatie van Rijksdoelstellingen op het gebied van afval- en reststoffenbeheer. Hoofddoel daarbij is het volledige hergebruik van grond- en reststoffen in 2050 (met als tussenstap 50% secundair materiaalgebruik in 2030). De visie van de gemeente is dat afval als grondstof waarde heeft en zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycled moet worden. Dit vraagt om een andere aanpak op het gebied van inzameling, verwerking, inkoop, ontwerp en bouwen en slopen.

In het gemeentelijke grondstoffenplan zijn drie uitgangspunten vastgesteld om de waarde van afval zo maximaal mogelijk te benutten.

Het eerste uitgangspunt is dat aan de slag wordt gegaan met vraaggericht inzamelen. Dit houdt in dat specifiek afval wordt ingezameld waar lokale ondernemers vraag naar hebben zodat ze dit weer kunnen verwerken in nieuwe producten.

Het tweede doelstelling is de borging van zoveel mogelijk 'waardebehoud' van afval en waar mogelijk de toevoeging van waarde toevoegen, het zogenaamde upcyclen.

Tot slot moet afval zoveel mogelijk lokaal worden ingezameld en verwerkt. Als het binnen de gemeentelijke grenzen niet lukt, dan in samenwerking met de regio. Circulariteit van projecten worden getoetst aan de hand van de R-ladder. Dit is een meetinstrument met negen vormen van circulariteit. Voorbeelden zijn re-use (producten hergebruiken) en recycle (materialen verwerken tot nieuwe kwaliteit).

In totaal zijn er acht prioritaire stromen gedefinieerd: bioafval, plastic, textiel, elektrische apparaten, papier en karton, grofvuil, bedrijfsafval en bouw- en sloofafval. Voor ieder van deze stromen wordt gekeken hoe deze het beste ingezameld en uiteindelijk hoogwaardig verwerkt kan worden.

Voor bedrijfsafval geldt op dit moment het uitgangspunt, dat ondernemers zelf verantwoordelijk zijn voor de inzameling van hun eigen afval. De gemeente Den Haag stimuleert waar mogelijk collectieve inzameling door ondernemers en lobbyt nationaal en Europees voor stedelijke afvalinzameling. Dit houdt in dat op termijn de inzameling van huishoudelijk- en bedrijfsafval wellicht gecombineerd kan worden.

Het aanbieden en ophalen van afval brengt een ruimtevraag met zich mee. De opstelplekken en aanrijroutes moeten voldoen aan de daarvoor geldende randvoorwaarden, zoals geformuleerd in onder andere het 'Handboek Openbare Ruimte (www.hor.denhaag.nl)'. Afvalscheiding van de acht prioritaire stromen wordt zoveel mogelijk in de stad gestimuleerd. In de laagbouw geschiedt dit veelal via huis-aan-huisinzameling (waar mogelijk) in combinatie met afvalsorteerstraatjes in de openbare ruimte. In de gestapelde bouw en hoogbouw kan gescheiden inzamelen uitdagend zijn, omdat er inpandig vaak beperkt ruimte is. Waar mogelijk worden nieuwe pilots opgezet met alternatieve inzamelmiddelen.

Duurzaam bouwen

In de nota Eyeline-Skyline (RIS298448) zijn randvoorwaarden opgenomen voor wat betreft duurzaamheid. De volgende passage is ook voor projecten onder de 50 meter van toepassing:

BREEAM-NL minimaal 4 sterren (excellent);

of GPR Gebouw van minimaal 8 voor de thema's: milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; voor energie geldt een score van 9.

Voor de volledigheid moet worden vermeld, dat EPC, R_c en GPR-waarden worden niet via bestemmingsplannen geborgd worden of afdwingbaar zijn. Wel is het van belang dat er bij de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan in een vroegtijdig stadium rekening wordt gehouden met dit beleid, omdat dit kan leiden tot keuzen die van invloed zijn op de (steden)bouwkundige uitwerking en ruimtelijke invulling van de plannen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten, met als doel om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven.

De basis van de m.e.r. wordt gevormd door de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.. Voor activiteiten die voldoen aan de criteria uit bijlage C van het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r. plicht. Voor activiteiten die voldoen aan bijlage D geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, dan wel een plan-m.e.r. plicht indien de grenswaarden worden overschreden.

In het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht moet worden beoordeeld of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Wanneer deze kunnen worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

4.1.2 Toets aan Besluit m.e.r.

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van 3 woongebouwen met 157 appartementen ter plaatse van het op het achter op het perceel gelegen kantoorgebouw 'de Saxofoon' mogelijk, evenals de volgende wijzigingen in het reeds vergunde monumentale pand:

een flexibele regeling waarmee het mogelijk is de 108 logiesappartementen als kantoor te ontwikkelen (5.665 m²);

zelfstandige horeca in plaats van de vergunde aan het wonen en de logies verbonden horeca.

	Kolom 1 Activiteiten	Kolom 2 Gevalen	Kolom 3 Plannen	Kolom 4 Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 4.1: Onderdeel D11.2, bijlage C en D-lijst Besluit m.e.r.

Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt (157 appartementen in de nieuwbouw) blijft ruim onder de drempelwaarden van 2.000 woningen, waarvoor een plan-m.e.r. plicht geldt. Het aantal vierkante meters kantoor hoeft niet in de beoordeling betrokken te worden, omdat er in de huidige situatie sprake is van een kantoorpand. Het omzetten van onzelfstandige horeca in zelfstandige horeca betreft een functiewijziging zonder uitbreiding van vierkante meters, waardoor deze omzetting ook niet in de beoordeling betrokken hoeft te worden.

De nieuwbouw heeft een BVO van ongeveer 21.350 m². De Saxofoon heeft een oppervlakte van circa 15.000 m² BVO. Er is sprake van een toename van het aantal bvo's met ongeveer 6.350 m². Daarnaast wijzigt de functie van kantoor in wonen.

Door de toename in aantal vierkante meters BVO en de wijziging van functie van kantoor in wonen is de ontwikkeling te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

De omvang van het project blijft onder de drempelwaarden waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Wel dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft Mees Ruimte en Milieu het document 'Aanmeldnotitie in het kader van vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld, waarin de vormvrije m.e.r.-beoordeling is doorlopen. Deze notitie is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De aanmeldnotitie gaat in op mogelijke effecten als gevolg van de ontwikkeling en kent de volgende indeling:

hoofdstuk 2 gaat in op de kenmerken van het project;

hoofdstuk 3 beschouwt de plaats van het project;

hoofdstuk 4 beschrijft de kenmerken van de potentiële effecten van het project;

hoofdstuk 5 geeft de conclusies weer.

4.1.4 m.e.r.-beoordelingsbesluit

Op basis van de aanmeldnotitie is een besluit genomen of wel of geen m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, of dat volstaan kan worden met het toevoegen van een vormvrije m.e.r. beoordeling bij het besluit.

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit, zie bijlage 6, is op 3 maart 2022 genomen. Besloten is dat voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Het bestemmingplan maakt in het monumentale pand, naast wonen een aantal bedrijfsfuncties mogelijk. Het bestemmingsplan staat, in afwijking van de verleende omgevingsvergunning toe dat deze functies binnen de gehele bestemming Gemengd kunnen plaatsvinden.

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes, waarbij specifiek naar de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar gekeken wordt.

Om te beoordelen of woningen en bedrijven op een verantwoorde wijze gesitueerd worden is de handreiking Bedrijven en Milieuzonering opgesteld.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen, die gelden vanaf de grens van een inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen.

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Wanneer er sprake is van een omgevingstype gemengd gebied, kan een richtafstand met een stap worden verlaagd, zie ook tabel 4.2.1.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.2.1: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: VNG)

Bij het hanteren van de richtafstanden uit voorgaande tabel wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden met functiemenging, waar milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd, zijn de richtafstanden uit de tabel niet toepasbaar. Er wordt in gebieden met functiemenging gewerkt met drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

4.2.2 Beoordeling

De omgeving van het plangebied is aan te merken als gemengd gebied. In de nabijheid van de projectlocatie komen zowel bedrijf- als woonfuncties voor. Daarnaast grenst het plangebied aan hoofdinfrastructuur. Binnen het plangebied worden zowel een deelgebied met woningen als een deelgebied met functiemenging nagestreefd.

De te ontwikkelen woningen ter plaatse van de te slopen Saxofoon worden zodoende getoetst aan de richtafstanden, de ontwikkeling in het monumentale deel van het plangebied waar functiemenging wordt nagestreefd zowel aan de richtafstanden (voor de externe toets) als aan milieucategorieën.

4.2.2.1 beoordeling functies buiten het plangebied

Op ongeveer 140 meter afstand van het plangebied ligt Madurodam. Madurodam, hoofdzakelijk gericht op dagrecreatie, wordt niet specifiek in de VNG-lijst genoemd. Qua verkeersaantrekkende werking en uitstraling is Madurodam vergelijkbaar met een recreatiecentra en een dierentuin. Een recreatiecentra is volgens de VNG brochure een categorie 4.2 bedrijf, een dierentuin een categorie 3.2 bedrijf. Voor een categorie 4.2 bedrijf wordt een richtafstand van 300 meter gehanteerd binnen het omgevingstype rustige woonwijk en 200 meter binnen het omgevingstype gemengd gebied. Vanwege de ligging op ongeveer 140 meter vanaf het plangebied wordt niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter.

Op 40 meter afstand van Madurodam, aan de Nieuwe Parklaan zijn woningen gelegen. Deze woningen liggen op een kortere afstand dan de te realiseren woningen in het plangebied. De nieuwe woningen in het plangebied zullen Madurodam niet beperken. Omgekeerd dient Madurodam ter plaatse van de woningen aan de Nieuwe Parklaan te voldoen aan wettelijke geluidgrenswaarden, waardoor het aannemelijk is dat ter plaatse van de woningen in het plangebied ook aan de geluidgrenswaarde voldaan zal worden.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een boomkwekerij. Boomkwekerijen worden niet specifiek in de VNG-lijst genoemd. De boomkwekerij is naar aard en uitstraling vergelijkbaar met een akkerbouw- en tuinbouwbedrijf, met bedrijfsgebouwen dan wel kassen zonder verwarming, een categorie 2 bedrijf. Voor een categorie 2 bedrijf wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd in een rustige woonwijk en 10 meter binnen het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied ligt op meer dan 50 meter afstand van de boomkwekerij.

Binnen het plangebied worden de functie logies, leisure, horeca (middelzwaar), sportschool en kantoor

mogelijk gemaakt. Met uitzondering van de sportschool vallen deze functies binnen milieucategorie 1. Een sportschool valt binnen categorie 2. Voor een categorie 2 bedrijf wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd in een rustige woonwijk en 10 meter binnen het omgevingstype gemengd gebied. De dichtstbijzijnde woningen liggen op een afstand van ongeveer 30 meter.

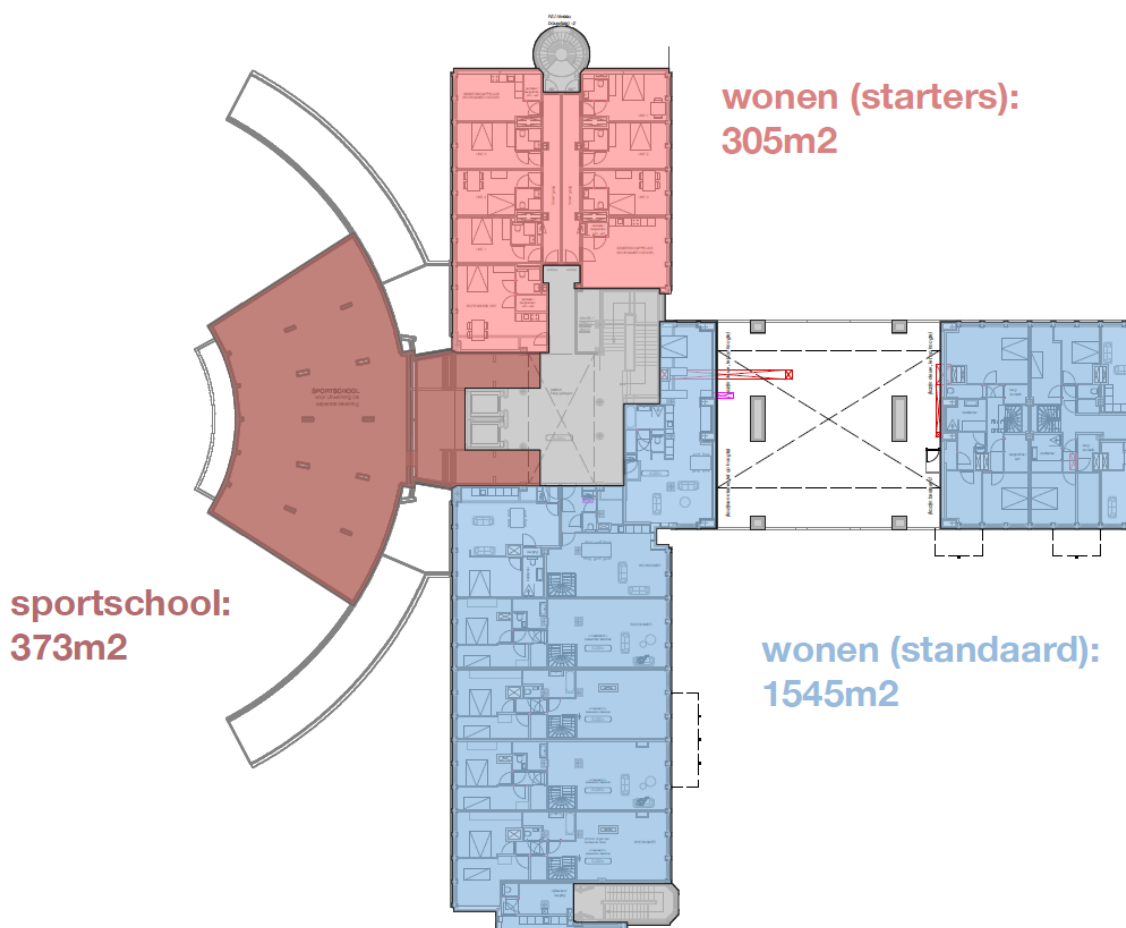
4.2.2.2 Beoordeling functies binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt binnen de gemengde bestemming naast wonen, de functies logies, horeca (middelzwaar) kantoor en sportschool mogelijk gemaakt.

De functies logies, horeca en kantoor zijn functies categorie A, functies die aanpandig aan woningen toelaatbaar zijn. Een sportschool of fitnesscentra is een functie uit categorie B en alleen toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies.

Er is sprake van bouwkundige scheiding, wanneer er gewaarborgd is dat er geen direct aangrenzende bebouwing kan worden gerealiseerd.

Via een kruimelafwijking is medewerking verleend aan het wijzigen van het gebruik van het monumentale pand. De functie sportschool wordt deels aangrenzend aan woningen mogelijk gemaakt, zie ook afbeelding 4.1.2.



Afbeelding 4.1.2: vergunde situatie ter plaatse van de sportschool (bron: Impact)

Door in voorliggend bestemmingsplan alleen aan de sportschool ondersteunende functies zoals kleedkamers, entrees en vergelijkbare functies toe te staan op de plekken waar de sportschool grenst aan de woningen wordt er voldaan aan de uitgangspunten van de VNG brochure dat een sportschool bouwkundig afgescheiden moet zijn van woningen of andere gevoelige functies.

4.3 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} -contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. Tot risicovolle inrichtingen behoren ook mijnbouwinstallaties en inrichtingen voor de opslag van explosieven.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. De basisnetafstand volgt uit bijlage I van de Regeling basisnet. In de gemeente Den Haag zijn voor de A4, tussen Knooppunt Ypenburg en de gemeentegrens met Leidschendam-Voorburg, en de A13 basisnetafstanden vastgelegd.

Daarnaast worden voor daartoe aangewezen rijkswegen binnen een zone van 30 meter vanaf de rand van de rijksweg beperkingen opgelegd vanwege eventuele plasbranden (plasbrandaandachtsgebied). De aanwijzing volgt eveneens uit bijlage I van de Regeling basisnet. Het betreft dezelfde wegvakken als hierboven genoemd.

In een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied worden op bouwplanniveau op grond van de Regeling Bouwbesluit nadere eisen gesteld aan kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Voor het gedeelte van het plan dat binnen 200 m van een weg ligt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (transportroute), moet in de toelichting het groepsrisico worden verantwoord.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevt situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere

verantwoording kan worden volstaan. Met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad een nieuw routeringsbesluit voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld (raadsvoorstel, RIS258608 en besluitenlijst, RIS260481 onder E.2). Het vervoer van routeplichtige stoffen (zoals LPG en propaan) is aan venstertijden gebonden, met het oog op de veiligheid. Tijdens kantoor tijden (tussen 8.00 uur en 18.00 uur gedurende werkdagen) is het vervoer van routeplichtige stoffen op de Utrechtsebaan en de Benoordenhoutseweg niet toegestaan. Deze beperking geldt niet gedurende het weekend. Tijdens de venstertijden worden tankwagens met routeplichtige stoffen gedwongen de rijksweg via bebording te verlaten (K14-borden met vermelding van venstertijden) en via een eveneens gemarkeerde keerlus in omgekeerde richting hun weg op de rijksweg te vervolgen (zogenaamde 'gesloten verklaring'). In voornoemd besluit zijn ook de Lozerlaan en de Ockenburghstraat aangewezen voor het vervoer van routeplichtige stoffen. Voor dit traject gelden geen venstertijden.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10^{-6} per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringenstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de *Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten*.

De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico wordt beoordeeld op grond van de inventarisatieafstanden zoals deze zijn vastgelegd in bijlage 6 van het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen - Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* van maart 2010.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevb situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Er zijn twee situaties waarin volstaan, kan worden met een beperkte verantwoording:

Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of

Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

Gemeentelijk beleid

De Nota externe veiligheid Den Haag is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld (raadsvoorstel, RIS259485 en besluitenlijst, RIS260481, onder E.1). De belangrijkste uitgangspunten zijn hieronder vermeld:

De gemeente richt zich op het vasthouden en bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijvigheid en het ontwikkelen van nieuwe bedrijvigheid.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op vier gebiedstypen: woongebieden, buitengebieden, gemengde gebieden, risicoarme bedrijventerreinen (inclusief buitengebieden) en bedrijventerreinen met risicovolle bedrijven/inrichtingen.

Bij nieuwe ontwikkelingen in woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen van betekenis, zoals LPG-tankstations, toegelaten.

Op de bedrijventerreinen hanteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting (lichtere vorm van risicovolle bedrijven) onder voorwaarden mogelijk.

Bij externe veiligheidsknelpunten, besteedt de gemeente eerst aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen worden in de nota 3 niveaus onderscheiden met elk hun eigen ambitieniveau:

- Structuurvisieniveau --> Veiligheidsgeïntegreerd ontwikkelen
- Bestemmingsplanniveau --> Veiligheidsgeïntegreerd ordenen
- Bouwplanniveau: --> Veiligheidsgeïntegreerd ontwerpen.

Wanneer beoogde ruimtelijke ontwikkelingen een overschrijding van het groepsrisico tot gevolg kunnen hebben, wordt het gemeentebestuur in een vroeg stadium actief bij het proces betrokken. Er is een expliciet collegebesluit ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico waarbij de kosteneffectiviteit van maatregelen in beschouwing wordt genomen.

Onderzoek en conclusie

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen.

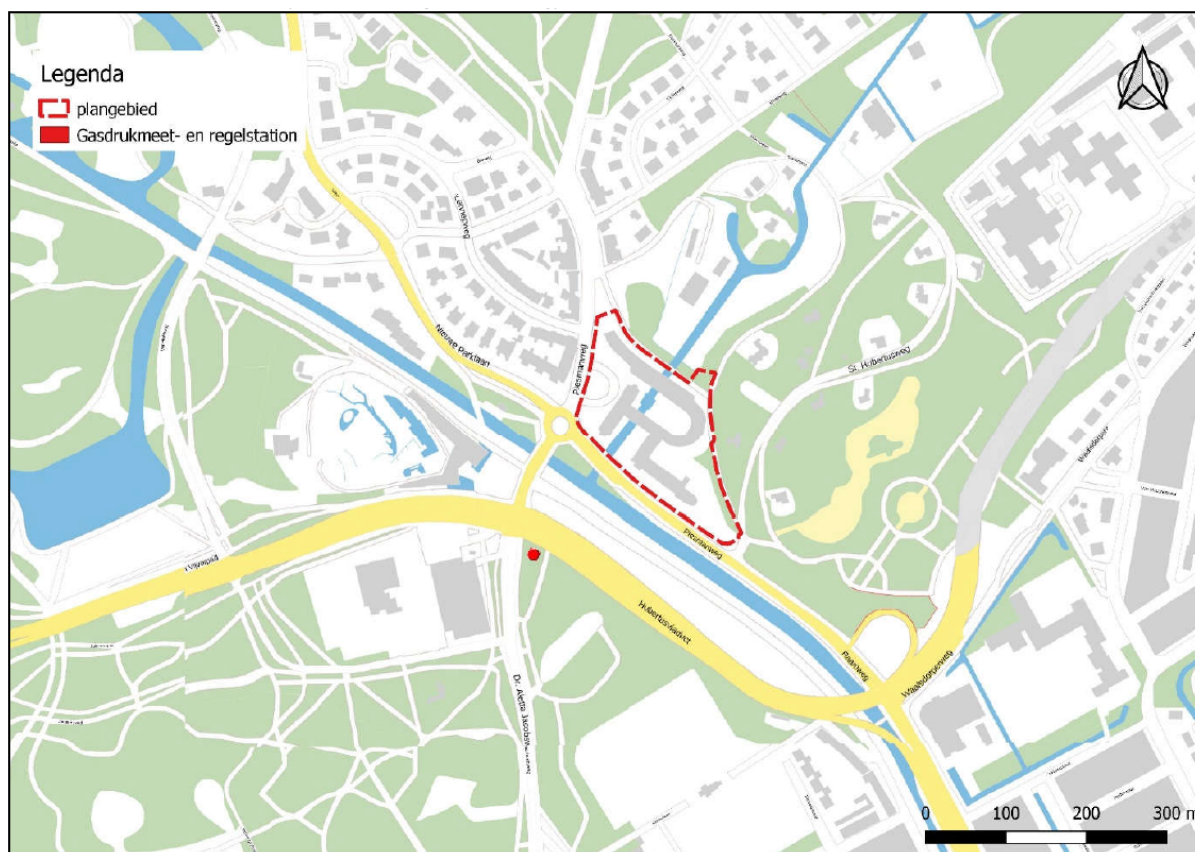
Op de risicokaart is te zien dat:

Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen.

Wel is op circa 160 meter afstand het gasdrukmeet- en regelstation van Eneco gelegen.

Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 4.2.1: uitsnede risicokaart (bron: Mees Ruimte en Milieu)

Van de risicokaart valt niet af te leiden of het plangebied nabij een gemeentelijke route voor transport van gevaarlijke stoffen is gelegen. Het transport van gevaarlijke stoffen is op alle hoofdwegen toegestaan. Het plangebied is op ruime afstand van deze hoofdwegen gelegen. Voor de overige wegen kunnen provincies en gemeenten bepalen waar het vervoer van gevaarlijke stoffen is toegestaan. Dit wordt routing genoemd.

Gemeente Den Haag heeft verschillende wegen binnen haar gemeentegrens aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het laatste besluit hieromtrent dateert van 27 juni 2013. In dit besluit zijn tevens ontheffingsroutes opgenomen, dit zijn wegen en weggedeelten die kunnen worden aangewezen bij het verlenen van ontheffingen voor de LPG-tankstations aan de Machiel Vrijenhoeklaan en de Van Stolkweg (losplaats ligt aan de Prof. B.M. Teldersweg).

Bij besluit van 2 juli 2014 is ontheffing verleend van deze route voor het bevoorraden van het LPG tankstation aan de Van Stolkweg. De ontheffingsroute voert via de Koningskade, de Raamweg, het Hubertusviaduct en de Prof. B.M. Teldersweg (in beide richtingen). De kortste afstand tussen het projectgebied aan de Plesmanweg en deze ontheffingsroute, ter plaatse van het Hubertusviaduct, bedraagt circa 120 meter.

Hierna wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied nabij het gasdrukmeet- en regelstation van Eneco en de ontheffingsroute voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Van Stolkweg.

Gasdrukmeet- en regelstation Eneco

Het op circa 160 meter afstand gelegen gasdrukmeet- en regelstation van Eneco betreft een gasdrukmeet- en regelstation categorie C met een capaciteit t/m 40.000 normaal kubieke meter per uur aardgas. Conform het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een afstand van 15 meter in acht te worden genomen ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten. Aangezien de projectlocatie op circa 160 meter afstand is gelegen vormt het gasdrukmeet- en regelstation geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ontheffingsroute bevoorrading LPG-tankstation Van Stolkweg

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de ontheffingsroute ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Van Stolkweg.

Plaatsgebonden risico

Het LPG-tankstation heeft een maximaal vergunde jaarlijkse doorzet van 1.000 m³ LPG. Dit komt overeen met 140 transportbewegingen LPG per jaar (heen en terug bij elkaar opgeteld). Het invloedsgebied van de weg wordt bepaald door stofcategorie GF3 (LPG) en bedraagt 355 meter. De wegen, behorende tot de ontheffingsroute, zijn gelegen binnen de bebouwde kom. De maximale snelheid op deze wegen bedraagt 50 km/uur. Conform de Handleiding Risicoanalyse Transport hebben wegen gelegen binnen de bebouwde kom geen 10-6-contour. Het plaatsgebonden risico vormt hiermee geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bvt) is in artikel 7 opgenomen dat in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt, voor zover het gebied waarop dat plan betrekking heeft binnen het invloedsgebied ligt van een weg spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

In het Besluit externe veiligheid transportroutes is conform artikel 8 mogelijk een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute. Het projectgebied is op minder dan 200 meter van de ontheffingsroute gevaarlijke stoffen gelegen waardoor een nadere groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is.

Voor de functiewijziging van het rijksmonument en de nieuwbouw ter plaatse van de Saxofoon is door Antea Group een (groeps)risicoberekening externe veiligheid uitgevoerd. Deze risicoberekening, memonummer 20210518-470215, d.d. 18 mei 2021 is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen zie Bijlage 7. Uit de risicoberekening blijkt dat in de beschouwde situatie sprake is van een zeer laag groepsrisico ($0,00061 \times OW = 6,1$ procent van de oriëntatiewaarde). De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de hoogte van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico is zowel in de huidige als toekomstige situatie lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, waardoor slechts een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig is.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- 1) algemene beschouwing veiligheidssituatie: verschillende relevante scenario's;
- 2) zelfredzaamheid: de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen;
- 3) bestrijdbaarheid: de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is.

1) Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Ten aanzien van de algemene veiligheidssituatie kunnen zich twee relevante scenario's voordoen: een BLEVE-scenario en een plasbrandscenario. Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, die na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Tankauto's zijn voorzien van een hittewerende bekleding die de kans op een warme-BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt (maatregel uit Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autogastankwagens'). De brandweer is daardoor in staat de tank van de tankauto tijdig te koelen.

Het groepsrisico van ontheffingsroute bevindt zich onder de oriëntatiewaarde (lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde). De hoogte van het groepsrisico van deze transportroute gevaarlijke stoffen (maximale waarde) neemt nauwelijks toe in de toekomstige situatie. In de Nota Externe Veiligheid Den Haag (2013) is beschreven dat in deze situatie (een groepsrisico dat lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde) de focus van de groepsrisicoverantwoording ligt op de vraag of er vanuit hulpverlening en crisisbeheersing maatregelen nodig zijn.

2) Zelfredzaamheid

Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is niet gericht op het toevoegen van beperkt zelfredzame personen. Wel wordt opgemerkt dat mogelijk kinderen aanwezig kunnen zijn. Deze kinderen zijn te allen tijde aanwezig onder leiding van een of meerdere volwassene. De kinderen kunnen onder leiding van deze volwassene(n) in veiligheid worden gebracht. Voor deze locatie is geen extra aandacht voor het aspect zelfredzaamheid gewenst.

Gerichte risicocommunicatie met toekomstige gebruikers (met name bewoners) en bezoekers (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke

wijze hieraan invulling kan worden gegeven.

Indien de kans op een warme BLEVE ontstaat kan vluchten nodig zijn. Daarvoor is een goede infrastructuur van belang, waarbij meerzijdig, van de bron af gevucht kan worden. De bestaande infrastructuur in en rond het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om de omgeving meerzijdig te ontvluchten (onder andere via de nooduitgangen).

3) Bestrijdbaarheid

Elk scenario vraagt een specifiek aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de verantwoording groepsrisico in het algemeen en het aspect bestrijdbaarheid in het bijzonder wordt door de gemeente Den Haag in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden. Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de maatregelen uit de Safety Deal (hittewerende bekleding) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Conclusie

Uit de beschouwing van het aspect externe veiligheid blijkt dat de ligging nabij het gasdrukmeet- en regelstation van Eneco geen nadere beschouwing behoeft. Vanwege de ligging nabij de ontheffingsroute voor de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Van Stolkweg, is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. Uit de risicoberekening blijkt dat in de beschouwde situatie sprake was van een zeer laag groepsrisico ($0,00061 \times OW$) en dat de voorgenomen ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de hoogte van het groepsrisico.

In het kader van de groepsrisicoverantwoording wordt advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Haaglanden. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6'.

4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten. Als geluidsgevoelige gebouwen dan wel terreinen zijn aangewezen:

- woningen
- onderwijsgebouwen m.u.v. gymnastieklokalen;
- ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- medisch centra;
- poliklinieken;
- medische kleuterdagverblijven;
- terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;
- woonwagenstandplaatsen.

De Wgh onderscheidt drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer:

Wegverkeers- en spoorweglawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen en spoorwegen een geluidszone, waarbinnen bepaalde normen gelden voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, en waarbinnen bij het opstellen van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Die verplichting geldt niet voor wegen waar de maximaal toegelaten snelheid 30 km/uur is. Deze wegen hoeven niet in het onderzoek te worden betrokken.

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor nieuwe situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld. Deze bedraagt voor wegverkeerslawaai maximaal 63 dB. Een uitzondering wordt gemaakt als het gaat om vervangende nieuwbouw langs wegen. De gevelbelasting mag dan maximaal 68 dB bedragen.

4.4.2 Plesmanweg 1 (monumentale bebouwing)

Initiatiefnemer heeft voor het pand Plesmanweg 1 (het monumentale deel) een aparte omgevingsvergunningprocedure doorlopen voor het wijzigen van het gebruik van het pand. In dit kader is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Plesmanweg 1 (monumentale bebouwing)

Het pand Plesmanweg 1 ligt binnen de geluidzone van de volgende(spoor)wegen:

Badhuisweg;
Dr. Aletta Jacobsdreef;
Koninginnegracht (alleen tram);
Nieuwe Parklaan;
Plesmanweg;
Hubertusviaduct.

Daarnaast ligt het pand Plesmanweg 1 binnen 50 meter afstand van de Kwekerijweg (een 30-km weg, waarvoor geen wettelijke zone geldt).

Rekenresultaten

Initiatiefnemer heeft akoestisch onderzoek laten uitvoeren (zie ook Bijlage 8). Hieruit blijkt dat bij niet alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ter plaatse van 4 woningen op de kopgevel van bouwdeel B de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (deze gevel wordt uitgevoerd als dove gevel). De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met 10 dB.

Hogere waarden

Initiatiefnemer heeft voor het pand Plesmanweg 1 (het monumentale deel) een omgevingsvergunningprocedure doorlopen voor wijziging van het gebruik. In dit kader heeft de Omgevingsdienst Haaglanden op 7 december 2018 besloten hogere waarden te verlenen (zie Bijlage 9) en een hoogst toelaatbare geluidbelasting van maximaal 58 dB vast te stellen voor 117 woningen, vanwege wegverkeerslawaai.

4.4.3 Nieuwbouw

Ten behoeve van de nieuwbouw, drie woonblokken en een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van het kantoorpand de Saxofoon, heeft initiatiefnemer ook akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

De resultaten van dit onderzoek worden in deze paragraaf weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt naar de bijlage verwezen.

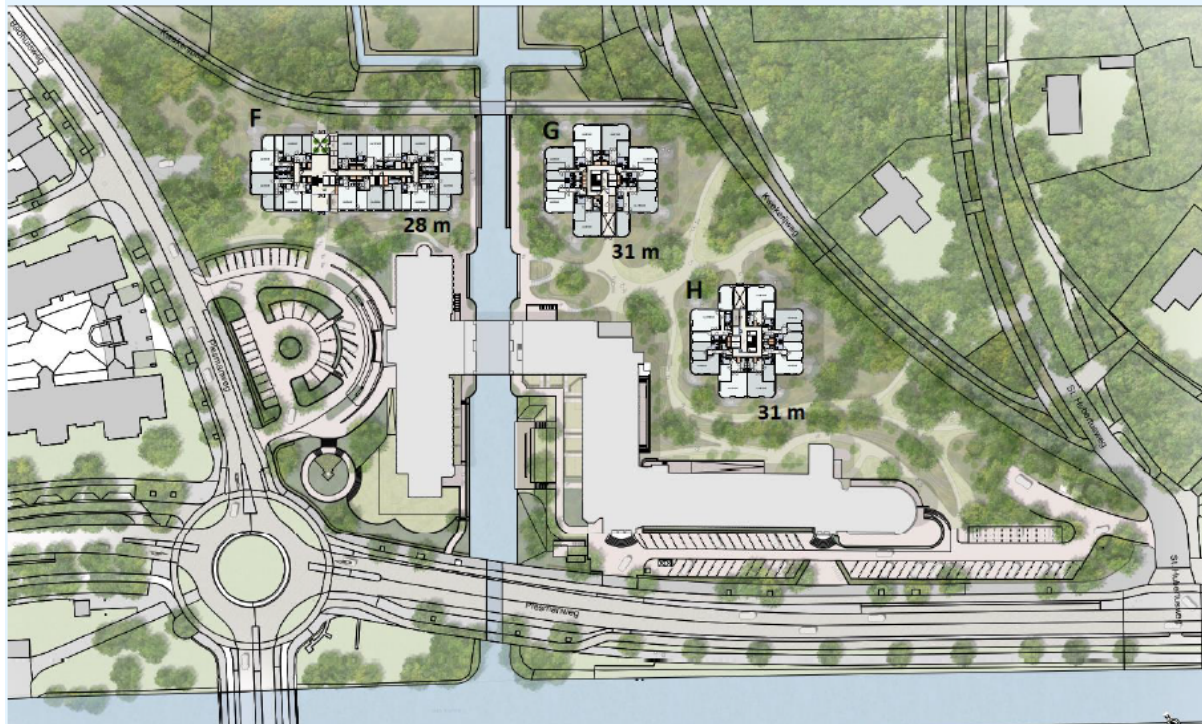
De nieuwbouw ligt binnen de invloedssfeer van de Plesmanweg, Badhuisweg, Nieuwe Parklaan, Dr. Aletta Jacobsweg, het Hubertusviaduct en het tramverkeer op de Koninginnegracht.

Afbeelding 4.3.1 geeft de ligging van deze wegen weer.



Afbeelding 4.3.1: wegen in de omgeving van het plangebied (bron: dCmR)

In onderstaande afbeelding is de ligging van de nieuwe gebouwen weergegeven (kenmerk F, G en H).



Afbeelding 4.3.2: ligging nieuwbouw (bron: dCmR)

Rekenresultaten

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe gebouwen nergens de maximale ontheffingswaarde overschrijdt. Wel blijkt dat niet voor alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

In onderstaande tabel is per weg en gebouw het aantal woningen waarvoor de voorkeursgrenswaarde

wordt overschreden opgenomen. Voor geen van de appartementen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. De berekeningsresultaten zelf zijn opgenomen als bijlage bij het akoestisch onderzoek.

Wegnaam	Gebouw-F	Gebouw-G	Gebouw-H
Badhuisweg	0	0	0
Dr. Aletta Jacobsweg	0	0	0
Koninginnegracht (Tram)	0	0	0
Nieuwe Parklaan	0	0	0
Plesmanweg	26	0	0
Hubertusviaduct	2	0	0
Totaal	28	0	0

Tabel 4.3.1: aantal woningen per gebouw, waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (bron: dCmR)

Uit de tabel is af te leiden dat in totaal 28 keer de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Voor 26 woningen moeten hogere waarden verleend worden (2 woningen die een hogere waarde hebben als gevolg van de Plesmanweg hebben ook een hogere waarde als gevolg van het Hubertusviaduct). De te verlenen hogere waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Woningen	Aantal	Geluidsbron	Verzochte hogere waarde
Gebouw-F	8	Plesmanweg	49 (+5)
Gebouw-F	11	Plesmanweg	50 (+5)
Gebouw-F	1	Plesmanweg	51 (+5)
Gebouw-F	6	Plesmanweg	52 (+5)
Gebouw-F	2	Hubertusviaduct	49 (+5)

Tabel 4.3.2: aan te vragen hogere waarden (bron: dCmR)

Gemeentelijk beleid

Woningen met een hogere waarde mogen een cumulatieve geluidbelasting van maximaal 69.5 dB hebben om te voldoen aan het gemeentelijk beleid. Uit de berekeningen volgt dat de hoogste cumulatieve geluidbelasting 59 dB bedraagt, zodat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Ook moeten alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel of gelijkwaardige oplossing. De geluidbelasting mag hier na aftrek maximaal 53 dB bedragen. Voor alle woningen wordt hier aan voldaan door middel van een volledig geluidluwe gevel of geluidluwe buitenruimte. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit het gemeentelijk beleid.

Conclusie

Voor alle woningen binnen het nieuwbouwplan Plesmanduin, voldoet de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer aan de maximale ontheffingswaarde. Hierbij wordt niet voor alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Geluidreducerende bronmaatregelen ontmoeten bezwaren van financiële aard en schermmaatregelen ontmoeten stedenbouwkundige bezwaren. De nieuwe woningen moeten met voldoende gevelwering geconstrueerd worden om een comfortabel binnenniveau te realiseren. Hierbij moet voldaan worden aan de eis in het Bouwbesluit 2012.

Voor in totaal 26 woningen moet een hogere waarde ten gevolge van één of meerdere wegen verleend worden.

Besluit hogere waarden

Het ontwerp besluit hogere waarden wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof (PM₁₀, deeltjes <10 µm) en stikstofdioxide (NO₂) plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden.

Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit: in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is aangegeven dat een bestuursorgaan bevoegdheden kan uitoefenen of wettelijke voorschriften kan toepassen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat de uitoefening of toepassing niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties in de buitenlucht.

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 maakt de ontwikkeling mogelijk van maximaal 157 appartementen in de nieuw te bouwen woonblokken mogelijk.

De gemeente bestemming ter plaatse van monumentale deel betreft het bestemmen van een vergunde situatie. De invloed op de luchtkwaliteit van dit deel van het plangebied is in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet onderzocht.

4.5.2 Onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 167 woningen toegevoegd. Er wordt ruimschoots onder de NIBM grens van 1.500 woningen gebleven.

Mett betrekking tot fijn stof PM₁₀ en stikstofdioxide NO₂ zal de ontwikkeling een niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit hebben. Een toetsing aan de grenswaarde kan daarom achterwege blijven.

De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (zie ook bijlage 2 van de Wet Milieubeheer) vormen geen beletsel voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.6 Bodem

4.6.1 Wettelijk kader

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

4.6.1.1 *Wet bodembescherming*

De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van het plangebied of de projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

- het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
- het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- het wegnemen van actuele risico's.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet altijd nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak.

4.6.1.2 *Situatie in het plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied hebben bedrijven met bodembedreigende activiteiten hun vestiging (gehad): op de locatie bevonden zich bovengrondse en ondergrondse tanks en een benzinedepot.

Het plangebied is gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater.

4.6.2 **Onderzoek bodemkwaliteit**

In opdracht van het Rijksvastgeodbedrijf (RVB) heeft Tauw bv in 2016 ten behoeve van de verkoop van de panden bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken hadden tot doel om de algemene bodemkwaliteit op de locatie vast te stellen, om te onderzoeken of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zo ja of deze leidt tot risico's.

In deze paragraaf wordt een samenvatting van de onderzoeken gegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage 21 bij de toelichting opgenomen.

4.6.3 **Verdachte locaties**

Op basis van vooronderzoek zijn er vijf deellocaties geïdentificeerd waar sprake is van een verhoogd risico op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Uit het bodemonderzoek blijkt de grond en het grondwater bij de gedefinieerde deellocaties, waar vooral sprake is van een verdenking op de aanwezigheid van brandstofproducten in de bodem, niet zijn verontreinigd met de olie en/of aromaten.

Verder is gebleken dat de bovengrond (0 tot circa 2 m-mv) is verontreinigd met diverse bodemvreemde materialen. Plaatselijk worden interventiewaarde overschrijdingen met zware metalen (koper, lood, nikkel en zink) en PAK gemeten. Op de locatie zijn drie verontreinigingskernen te onderscheiden welke worden bestempeld als één geval van ernstige bodemverontreiniging. Buiten deze drie kernen wordt incidenteel een interventiewaarde-overschrijding met zware metalen en PAK gemeten. Deze overschrijdingen, worden gelet op de beperkte omvang en het incidenteel voorkomen niet tot het geval van ernstige bodemverontreiniging gerekend.

In totaal is over een oppervlakte van 3.650m², ongeveer 8.650m³ grond sterk verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Het grondwater is niet verontreinigd.

Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling is er geen sprake van onaanvaardbare humane risico's. Geconcludeerd is dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar dat deze verontreiniging bij het huidige gebruik en inrichting (kantoorfunctie in 2016) geen risico vormt. De aard van de verontreiniging gaf geen reden om tot een spoedige sanering over te gaan.

Op 12 december 2016 is een melding artikel 27 Wet bodembescherming gedaan. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 5 juli 2017 de beschikking in het kader van de Wet bodembescherming verleend, zie ook bijlage 23. Onderdeel van de beschikkingverlening was het uitvoeren van aanvullend

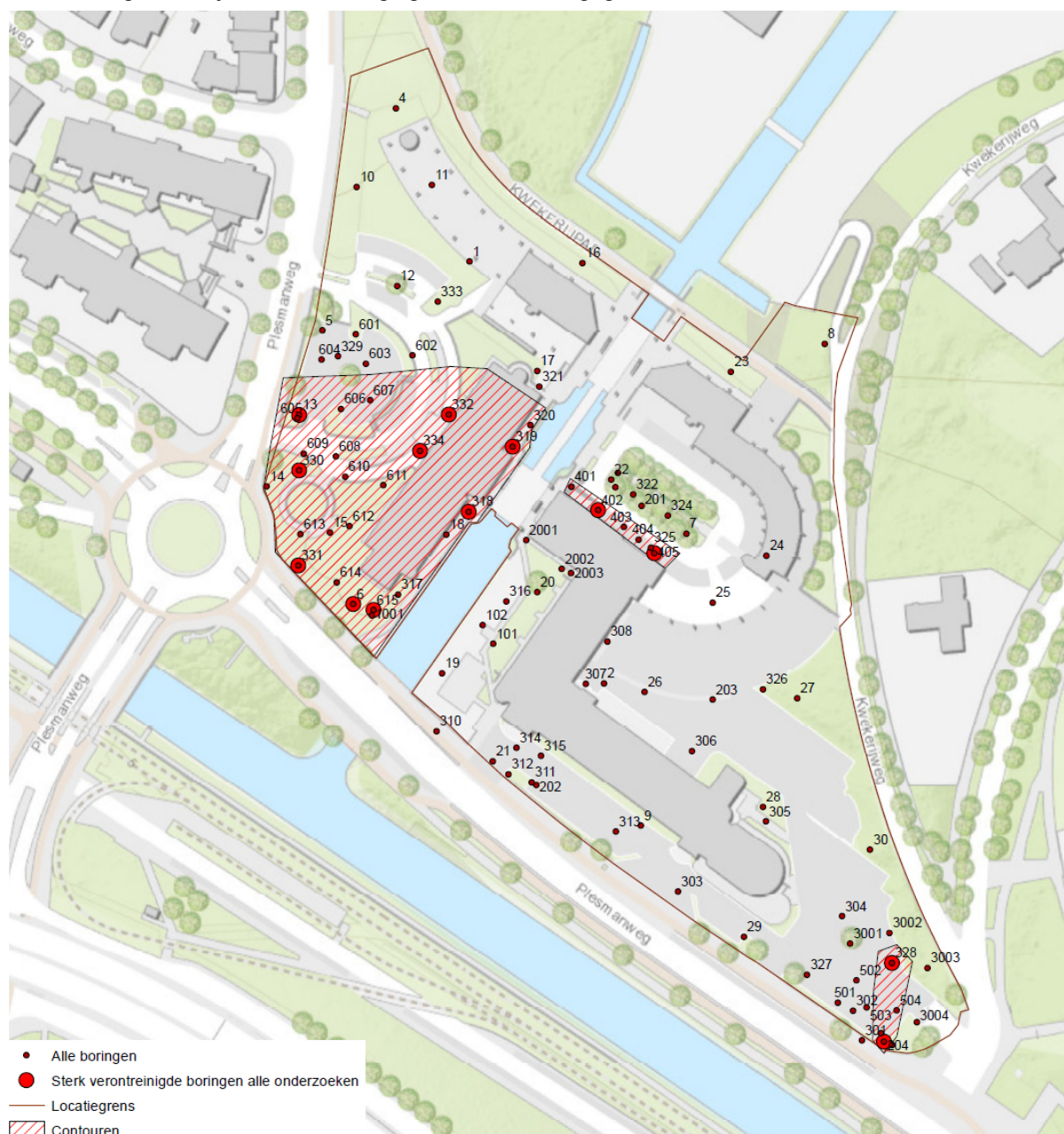
bodemonderzoek. Zie voor dit onderzoek bijlage 22, aanvullend bodemonderzoek Plesmanweg 1-6 d.d. 13 april 2017.

In de beschikking is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het huidige gebruik is kantoorgebouw;
- het voorgenomen gebruik van de locatie is nog onbekend.

Geconcludeerd is dat er geen onaanvaardbare risico's voor de mens aanwezig zijn. Direct contact met de verontreiniging is mogelijk, omdat de verontreiniging in de bovengrond aanwezig is. Het Maximaal Toelaatbaar Risico wordt niet overschreden, waardoor er geen onaanvaardbare humane risico's zijn. Ook zijn er geen onaanvaardbare risico's voor het ecosysteem aanwezig en zijn er geen onaanvaardbare risico's voor verspreiding aanwezig. Doordat de verontreiniging immobiel is, is er geen sprake van een onbeheersbare situatie. Een spoedige sanering is niet noodzakelijk. Opgemerkt werd, dat wanneer de locatie een gevoeligere bestemming krijgt (zoals wonen met tuin) er mogelijk wel sprake is van humane risico's.

In afbeelding 4.5.1 zijn de verontreinigingscontouren aangegeven.



afbeelding 4.5.1: verontreinigingscontouren (bron: Tauw)

4.6.4 Saneringsplan

Plesmanweg B.V. heeft op 5 augustus 2019 een saneringsplan voor een functionele sanering ingediend. Er worden sanerende werkzaamheden verricht over een oppervlakte van maximaal 2.810 m², waarbij ongeveer 802m³ sterk verontreinigde grond wordt ontgraven en afgevoerd. Verder wordt de sterke verontreiniging geïsoleerd door middel van het herstellen dan wel aanbrengen van verhardingen. Een deel van de verontreinigingen blijft ongeroerd. Als nazorg geldt het in stand houden van de aangebrachte verhardingen en het behouden van een grasveld.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 november 2019 een beschikking Wet bodembescherming - deel saneringsplan afgegeven. Deze beschikking is als bijlage 24 opgenomen bij deze toelichting.

Na uitvoering van de sanering en door toepassing van de nazorg is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik als openbaar groen, wonen en parkeergelegenheid en zijn risico's als gevolg van blootstelling aan- of verspreiding van de verontreiniging voldoende beperkt.

Het saneringsplan is beperkt geldig. Binnen 4 jaar na dagtekening van de beschikking dient gestart te zijn.

4.6.5 Bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt ter plaats van de verontreinigingscontouren wonen met tuinen mogelijk evenals (semi) openbaar gebruik van de het buitenterrein.

Om te borgen dat de aangebrachte verhardingen en het grasveld in stand worden gehouden is in het bestemmingsplan bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' bestaande verhardingen en grasvelden in stand gehouden moeten worden.

Verder is bepaald dat het gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' alleen is toegestaan, wanneer de bodem in voldoende mate is gesaneerd.

Daarnaast is binnen de bestemmingen Groen en Verkeer - verblijfsgebied een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van graaf- en sloopwerkzaamheden. Onderdeel van de vergunningverlening is het horen van het bevoegd gezag inzake de Wet bodembescherming.

4.7 Natuurbescherming

4.7.1 Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet implementeert de Vogel en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht.

De natuurbescherming richt zich dan ook primair op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen. Daarnaast is een deel van de soorten van de Rode Lijst beschermd via de Wet natuurbescherming.

Voor alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten is de algemene zorgplicht van toepassing; handelen of nalaten die gevolgen kunnen hebben dienen achterwege gelaten te worden of er dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een vogelsoort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Wet natuurbescherming. Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor dieren en plantensoorten. De criteria voor ontheffingsverlening voor deze soorten zijn identiek aan die Vogel- en Habitatrichtlijn omdat deze richtlijnen zijn geïmplementeerd in het nationaal recht. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken.

De criteria voor ontheffingverlening zijn:

- in het belang van de volksgezondheid en openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren;
- ter bescherming van flora en fauna.

Om in aanmerking te komen voor een ontheffing dienen mitigerende en eventueel compenserende maatregelen genomen te worden die tot gevolg hebben dat soorten niet nadelig worden beïnvloed in het voorkomen en gedurende de uitvoering van een project.

Provincies kunnen voor de nationaal beschermde soorten een algemene vrijstelling verlenen. In de Provincie Zuid-Holland wordt voor een aantal soorten generieke vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft o.a. aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 en 2017 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming. Tussen de Wet natuurbescherming en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van "gunstige staat van instandhouding" kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die gering afnemen in aantal (Rode lijstsoort met het criterium gevoelig) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten van de Rode lijst met het criterium bedreigd of ernstig bedreigd) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Op deze manier wordt nader invulling gegeven aan de bescherming van soorten die in aantal en/of verspreiding afnemen.

Het bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. Doorgaans zijn dit Omgevingsdiensten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden, de zogenoemde Natura 2000-gebieden, overgenomen uit de Natuurbeschermingswet 1998. Hieraan voorafgaand is in januari 2006 de formele aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart. Na deze aanwijzing is de gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en sinds 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming. Daarmee vervalt de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland.

In Den Haag dient rekening te worden gehouden met de Natura2000-gebieden: Meijndel & Berkheide (inclusief Harstenhoek, Oostduinen en Vlake van Waalsdorp), Westduinpark & Wapendal (inclusief Bosjes van Poot) alsmede Solleveld & Kapittelduinen (inclusief landgoed Ockenburgh, Hyacintenbos, van Leydenhof en Westduinen). Dit betreft Habitatrichtlijngebieden. Er zijn geen Vogelrichtlijngebieden in de gemeente Den Haag.

Indien ontwikkelingen en activiteiten in het plangebied een significant negatief effect kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, dient een habitattoets uitgevoerd te worden. Is er op grond van de Wet milieubeheer (Wm) sprake van een passende beoordeling dan is een MER nodig. Voor de andere gevallen kent de Wm de vormvrije merbeoordeling. In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden

in hoeverre de uitvoering van het plan onder de verplichtingen vanuit deze wet valt.

4.7.3 Natuurnetwerk Nederland

Om de nationale ruimtelijke beleid te borgen in bestemmingsplannen is op grond van de Wet ruimtelijke ordening door het Rijk het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO) van kracht. Daarin wordt de mogelijkheid geboden om stelsels van natuurgebieden van internationaal of nationaal belang aan te wijzen dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten - het natuurnetwerk Nederland. Deze gebieden moeten bij provinciale verordening worden aangewezen en hun ligging geometrisch vastgelegd. Ook de Wnb kent een gelijke bepaling voor dit netwerk. De door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte 2014 vervult deze functie. In artikel 2.3.2.1 van deze verordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan voor gronden binnen dit netwerk, met bestaande natuur, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op Kaart 8, geen bestemmingen aanwijst die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Het plangebied is niet aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland.

4.7.4 Bomenbescherming

In de op grond van de Gemeentewet door de gemeenteraad vastgestelde Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is de bescherming van bomen vastgelegd. Volgens de APV van Den Haag, artikel 2.80 e.v., is voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig (RIS 174540). Door deze bescherming kunnen belangen zorgvuldig worden afgewogen voordat een omgevingsvergunning wordt afgegeven dan wel geweigerd. Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen om monumentale bomen aan te wijzen. Monumentale bomen hebben een hogere beschermingsstatus.

4.7.4.1 Monumentale bomen in het plangebied

In het plangebied komen geen monumentale bomen voor, zie ook de Bijlage 19 Monumentale bomen (lijst) en Bijlage 20 Monumentale bomen (kaart)

Voor een volledig overzicht van de monumentale bomen in Den Haag is op de website van de gemeente Den Haag de meest actuele lijst en kaart terug te vinden.

4.7.5 Onderzoeksresultaten

4.7.5.1 Ecologische quickscan 2016

In 2016 is in opdracht van het Rijksvastgoedbedrijf een ecologische quickscan uitgevoerd, zie ook Bijlage 11.

Op basis van de ecologische quickscan is geconcludeerd dat in het plangebied behalve vleermuizen in de spouwen van stenen gevels geen zwaar beschermde soorten (tabel-2 en -3) of jaarrond beschermde vogelnesten (categorie 1 t/m 4) verwacht worden. Er worden wel soorten uit tabel-1 en niet-jaarrond beschermde vogelsoorten verwacht.

Aangezien de herontwikkeling van het plangebied onder ruimtelijke ontwikkeling valt, is een ontheffing op de Flora- en faunawet niet benodigd voor tabel-1-soorten. Voor broedende vogels kan geen ontheffing worden verkregen.

Geconcludeerd werd dat indien werkzaamheden geen effect hebben op de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen in de spouwen van de bouwdelen met stenen buitengevels, zijn een ontheffing op de Flora- en faunawet en een nader onderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Indien werkzaamheden hier wel een effect op kunnen hebben (zoals het aanbrengen van verlichting, steigers, na-isolatie of bijvoorbeeld sloop) zijn onderzoek en eventueel een ontheffing wel noodzakelijk.

4.7.5.2 Briefrapportage 2020

De onderzoeksresultaten en conclusies van Quicksan aangaande beschermde flora en fauna zijn drie jaar geldig. De Quicksan is in 2016 opgesteld en is daarmee na 2019 verlopen. Via een zogenaamde briefrapportage is een actualisatie van de beoordeling of beschermde flora en fauna, anders dan vleermuizen, aanwezig kunnen zijn binnen het plangebied.

De volledige briefrapportage is als Bijlage 12 opgenomen bij de toelichting. In deze paragraaf wordt een samenvatting van de rapportage gegeven.

Ten opzichte van 2016 hebben zich geen veranderingen voorgedaan aan de buitenzijde van de gebouwen. De gebouwen en het veelal verharde gebied rondom de gebouwen zijn onderhouden zoals dat daarvoor werd gedaan. Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan waardoor de gebouwen toegankelijk zijn geworden voor vogels met jaarrond beschermde nesten. Omdat geen veranderingen zijn opgetreden in de aanwezige biotopen (gebouwen, verharde buitenruimte met bomen in plantvakken en onderhoudsvriendelijk struweel) zijn de conclusies van de Quicksan uit 2016 nog steeds actueel. Dat betekent dat behalve vleermuizen, andere beschermde soorten binnen het plangebied kunnen worden uitgesloten.

4.7.5.3 Vleermuizenonderzoek

In 2018 is nader vleermuisonderzoek uitgevoerd, zie de bijlage 2 bij het rapport Bijlage 13 Mitigatie en compensatieplan dwergvleermuis dat als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen. Uit het nader vleermuizenonderzoek is naar voren gekomen dat er sprake is van meerdere verblijfplaatsen:

- 1 kraamverblijfplaats;
- 1 massa winterverblijfplaats met paarfunctie (op dezelfde locatie als de kraamverblijfplaats);
- 2 paarverblijfplaatsen;
- 1 zomer/ paarverblijfplaats.

In 2019 en 2020 is veldonderzoek uitgevoerd. Geconstateerd is dat op slechts twee locaties sporen in de open stootvoegen zijn aangetroffen. De andere open stootvoegen zijn niet toegankelijk vanwege te kleine afmetingen van de open stootvoegen. En, de grotere groep gewone dwergvleermuizen gebruiken de holle ruimte achter de zonwering als winterverblijfplaats.

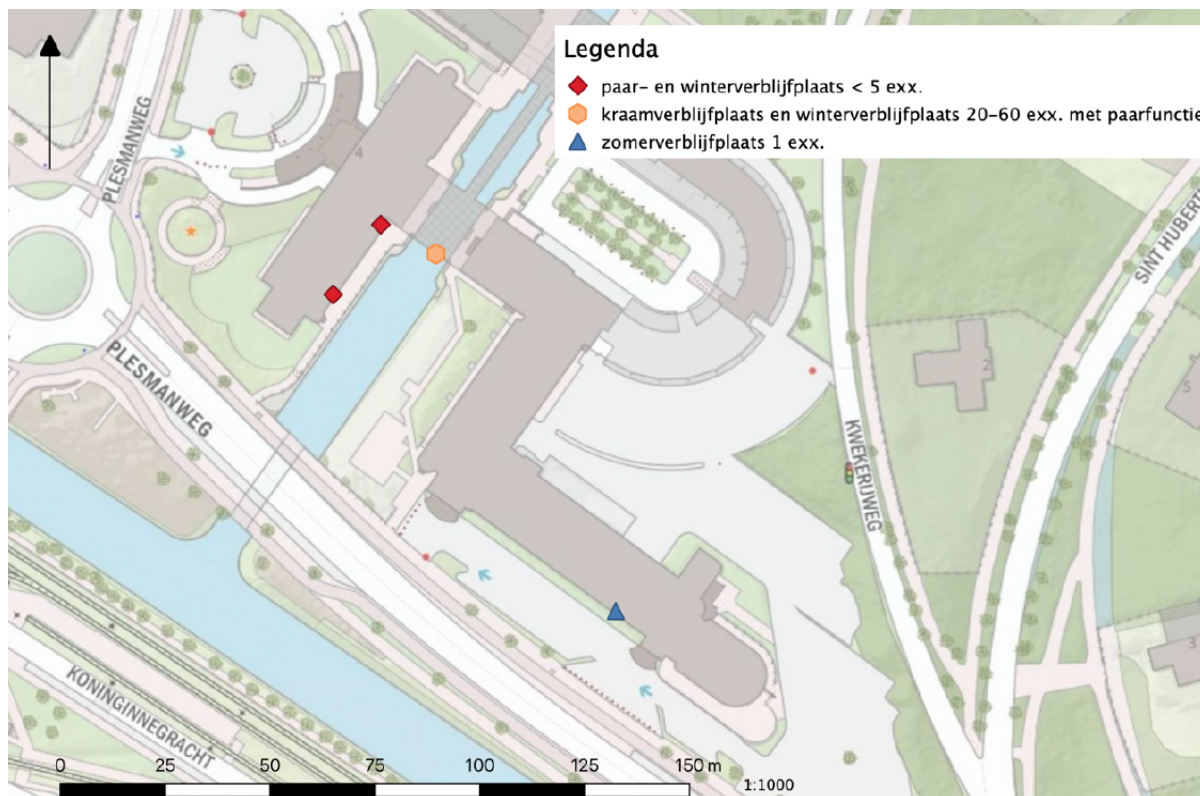
De conclusies naar aanleiding van het veldonderzoek zijn de volgende:

De open stootvoegen zijn slechts geschikt als paarverblijfplaats voor < 5 individuen van de gewone dwergvleermuis. Het zwermen duidt op gebruik van de paarverblijfplaats als winterverblijfplaats. De winterverblijfplaats is alleen in milde winters geschikt, vanwege het ontbreken van voldoende bufferende werking.

De ruimte achter de zonweringen worden gebruikt als kraamverblijfplaats en winterverblijfplaats met paarfunctie. Aangenomen kan worden dat het om één en dezelfde groep van 20-60 exemplaren van de gewone dwergvleermuis gaat.

Alle holle ruimten achter de zonweringen op deze gevel is geschikt als verblijfplaats voor grotere groepen (kraamgroep en groep die overwinterd) en mogelijk wisselt dezelfde groep van locatie.

Er is geen belangrijk foerageergebied binnen het plangebied aanwezig.



Afbeelding 4.6.1: verblijfplaatsen gewone dwergvleermuizen (dresme & van der Valk, 2020)

4.7.5.4 Mitigatie & ontheffing

Wanneer voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten hebben op beschermde soorten dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming

Ten behoeve van de gebruikswijziging van de monumentale panden zullen er gevelwerkzaamheden plaatsvinden op de gevels met verblijfplaatsen. Zodoende is ontheffing aangevraagd en verleend, zie bijlage 15, (ODH, 14 juli 2020, kenmerk: ODH-2020-00088274).

In het rapport Mitigatie en compensatieplan dwergvleermuis staat aangegeven dat de planning van de werkzaamheden zodanig is dat de werkzaamheden op de gevels met verblijfplaatsen zoveel mogelijk buiten de kwetsbare perioden worden uitgevoerd. De werkzaamheden aan de gevels met de belangrijkste verblijfplaatsen worden gestart na een jaar (of langer) dat de permanente compensatie is gerealiseerd en na het ongeschikt maken van de verblijfplaatsen.

4.7.5.5 Stikstofdepositie

In opdracht van Plesmanweg B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op nabijgelegen kwetsbare natuurgebieden (Meijendal & Berkheide, gelegen op circa 1 km en Westduinveld & Wapendal, gelegen op circa 2,7 km) als gevolg van de herontwikkeling ter plaatse van de Plesmanweg 1-6.



Afbeelding 4.7.1: projectlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Mees Ruimte & Milieu)

Herontwikkeling monumentale deel

In het kader van de vergunningverlening voor wijziging van het gebruik van het monumentale deel is onderzocht welke effecten er zijn op het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide en het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. Door advies & ingenieursbureau Ecogroen is destijds een Aeriusberekening uitgevoerd en een notitie opgesteld, zie ook Bijlage 14. Daarnaast heeft Mees Ruimte & Milieu een notitie opgesteld zie Bijlage 16

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste bijdrage in Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide 0,31 mol/ha/jaar is. In het verderop gelegen Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal is sprake van een depositie van 0,07 mol/ha/jaar op habitattype H2180C Duinbossen (binnenduintrand). Wel is er sprake van een afname van stikstofdepositie.

De bijdrage in de toekomstige situatie bedraagt <1,0 mol/N/ha/jaar, waardoor er geen vergunningplicht is (de berekening en vergunningverlening heeft plaatsgevonden onder het PAS). De voorgenomen ontwikkelen viel ook niet onder de meldingsplichtige categorieën uit het PAS, waardoor vervolgstappen niet aan de orde waren.

Geconcludeerd is dat de voorgenomen transformatie van het monument naar woningen en overige functies uitvoerbaar is in het kader van de Wet Natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan

Door Van der Goes en Groot (zie Bijlage 17) is voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd, om het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de nabij gelegen Natura 2000- gebieden te bepalen.

Uit het onderzoek volgt dat:

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,09 mol/ha/jaar is op de meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Zonder saldering is mogelijk sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura-2000 gebieden in gevaar zouden komen.

Bij interne saldering van het bestaande gebruik op de referentiedatum blijkt dat de huidige projectbijdrage van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Gelet hierop kunnen significante gevolgen op voorhand worden uitgesloten en is geen sprake van

vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming.

4.7.6 Gevolgen voor bomen

Uit de bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw blijkt uit de ingediende stukken dat er 74 bomen worden gekapt. Het merendeel van de bomen wordt gekapt om de realisatie van de parkeerkelder mogelijk te maken. Binnen het plangebied worden 90 nieuwe bomen aangeplant. Het aantal bomen binnen het plangebied neemt met 16 stuks toe.

Meer informatie is te vinden in bijlage Bijlage 18. Dit rapport geeft een overzicht van de bomen die voor de tweede fase van het project (de sloop van de Saxofoon en de nieuwbouw) gekapt moeten worden en op welke wijze er gecompenseerd wordt.

4.8 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed omvat 'sporen, objecten en patronen/structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

In deze paragraaf staat een beschrijving van de in het plangebied van bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 aanwezige cultuurhistorische waarden en (in de grond) aanwezige of te verwachten monumenten.

4.8.1 Cultuurhistorische waarden

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. In 2010 is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

4.8.1.1 Beplanting

Binnen het plangebied staan geen monumentale bomen. Zie hiervoor de lijst met monumentale bomen (Bijlage 19 Monumentale bomen (lijst)) en bijbehorende kaart (Bijlage 20 Monumentale bomen (kaart)) bij de toelichting van van dit plan.

4.8.1.2 Beschermd stadsgezicht

Het plangebied is onderdeel van het Rijksbeschermd stadsgezicht Westbroekpark/ Belgisch Park.

De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft op 6 september 1996 besloten het Westbroekpark/ Belgisch Park als Rijksbeschermd Stadsgezicht aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

Binnen het beschermde stadsgezicht zijn de belangen waarop de bescherming is gericht, niet overal gelijk van aard en gewicht. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde inventarisatiekaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, nummer MSP/43/06), waarop de historisch-ruimtelijke waarde van Westbroekpark en Belgisch Park in haar huidige verschijningsvorm in grote trekken is weergegeven.

Typering van het beschermd stadsgezicht

Het karakter van de wijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door het oude duingebied, de ligging aan de rand van de bebouwde stad tegen de Oostduinen aan en door het overmoedig aanwezige groen van de Nieuwe Scheveningse Bosjes, Klein Zwitserland, het Hubertuspark en het Westbroekpark.

De opvallende karakteristiek van dit stadsgezicht is het hoogwaardig landschappelijke beeld dat op verschillende wijze gecultiveerd en verstedelijkt is. Deze "lappendeken" met grote afwisseling is kenmerkend voor de zeer verschillende wijzen waarop delen van het gebied zijn ontstaan.

Er is zonder gericht ontwerp een verbindende factor ontstaan tussen de verschillende wijkdelen door de samenhang van enkele structuurbepalende wegen. Het straatbeloop van de verschillende delen van de wijk, de lange lanen, kronkelende wegen en het radiale stratenpatroon zijn hiervan essentiële onderdelen. De beeldbepalende bebouwing, dichtbebouwde delen en de diverse groengebieden en de grote open plekken met bijzondere zichtlijnen zijn eveneens onderdeel van de karakteristiek.

De overgang in Scheveningen van badplaats (-ontwikkeling) naar hoogwaardige woonwijk is ook een belangrijk aspect van dit deel van de stad (met daarin geïsoleerd liggende Frederikkazerne en het na-oorlogse Duttendel).

Typerend zijn:

- de uitgestrekte groengebieden in de wijk: het Westbroekpark, de Nieuwe Scheveningse Bosjes, de gemeentekwekerij en Klein-Zwitserland en het Hubertuspark;
- de ligging van het Belgisch Park, grenzend aan de Nieuwe Scheveningse Bosjes.
- de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en het groen van het Belgische Plein en de van daaruit straalsgewijs kromlijnige straten met in het bijzonder ook:
 - de Luiksestraat die ten zuiden van het plan de Antwerpse- en Gentsestraat verbindt;
 - de Bruggestraat met aangrenzende straten in een slingerend beloop met architectuur, overwegend in de stijl van de Nieuwe Haagse School;
 - het villaparkachtige karakter van de verschillende onderdelen van dit gebied, Westbroekpark, Wittebrugkwartier, Klattepark en Hubertuspark;
 - het bochtige beloop van rijkelijk van boombeplanting voorziene lanen;
 - de uitgestrekte tuinen en de bebouwing van villa's en herenhuizen met een representatief karakter;
 - de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke c.q. structurerende waarde van de Nieuwe Duinweg en Nieuwe Parklaan, de Badhuisweg en Pompstationweg;
 - de Badhuisweg als zichtas op het Kurhaus met de grotendeels bewaard gebleven bebouwing uit de periode 1900-1940;
 - de Pompstationweg met middenbermweg met middenberm en beplanting, doorlopend tot ver in het duingebied;
 - de waterloop van het Kanaal met aan weerszijden de groengebieden van de Scheveningse bosjes en het Westbroekpark;
 - de waterloop van de oude afzanderijvaart door de gemeentekwekerij;
 - de Van Alkemadelaan als duidelijke structurele begrenzing tussen dit gebied en het duingebied van de Oostduinen met zijn grote landschappelijke waarde.

De te beschermen waarden van het plangebied worden in het aanwijzingsbesluit en de daarbij behorende toelichting, als volgt gewaardeerd:

Het Westbroekpark/ Belgisch Park heeft een hoogwaardig stadsbeeld door de enorme afwisseling in het karakter van de verschillende wijken in het gebied. Hier liggen naast elkaar kleine villabuurtjes in het (oorspronkelijke en) veranderde duinlandschap.

De schaal, structuur en beeldbepalende bebouwing in relatie tot het water en de uitgestrekte, gevarieerde groengebieden geven aan de verschillende delen van het gebied rondom het Westbroekpark en het Belgisch Park haar bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Het gebied is van belang wegens bijzonder landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden.

Het aanwijzingsbesluit, de toelichting op het aanwijzingsbesluit en de begrenzingskaart zijn als bijlage 2, 3 en 4 bij deze toelichting opgenomen.

4.8.1.3 Gebouwde monumenten

In het plangebied zijn de volgende rijksmonumenten opgenomen in het register als bedoeld in artikel 6 van de Monumentenwet 1988:

Adres	Beschrijving
Plesmanweg 1	Hoofdkantoor KLM (kantoorgebouw met toegangsweg)
Plesmanweg 2 t/m 6	Hoofdkantoor KLM (kantoorgebouw met toegangsweg)

Aanwijzigingsbesluit: 23 september 2010

Inschrijving register: 13 december 2010

De monumenten staan geregistreerd onder het monumentnummer: 530887

Omschrijving

Aan het kruispunt van de Plesmanweg met de Badhuisweg staat het kantoorgebouw met toegangsweg van de Koninklijke Luchtvaart Maatschappij (KLM). Het gebouw, dat uit vier vleugels bestaat, is in twee fases tot stand is gekomen. Het eerste bouwdeel is tussen 1938 en 1940 gebouwd naar ontwerp van architect Dirk Roosenburg (1887-1962). Dit eerste bouwdeel bestaat uit een hoog opgetrokken vleugel en een halfronde recreatiezaal. Daarna lag de bouw vanwege de oorlog enkele jaren stil. De voltooiing van het ontwerp met drie vleugels volgde tussen 1946-1949 naar ontwerp van architecten Dirk Roosenburg, P. Verhave en J.G.E. Luyt. Van de terracotta versiering van de entreepartij, bestaande uit een serie vogelfiguren die verwijzen naar de vliegmaatschappij, de oorspronkelijke gebruiker, is Teun Roosenburg (zoon van de architect) de ontwerper.

Het gebouw had voornamelijk de functie van kantoor, maar daarnaast waren er ook andere voorzieningen in het gebouw ondergebracht zoals een winkel, kapper, bibliotheek, gymnastiekzaal en een geneeskundige dienst. Een van de vleugels overkluist de Kwekerijvaart van de gemeentekwekerij, die in de tweede helft van de negentiende eeuw is aangelegd. Tussen het gebouw en de Kwekerijvaart bestaat door de rood bakstenen keermuren, lage tuilmuren en gemetselde plantenbakken een duidelijke wisselwerking. De hoofdropzet van de groenaanleg rond het gebouw, met rode bakstenen elementen conform het kantoorgebouw, waaronder de halfronde toegangsweg naar de entree van het kantoorgebouw, de lage roodbakstenen tuinmuur op de perceelsgrens ter afscheiding van de openbare weg, de keermuren en brug van de Kwekerijvaart en het terras bij de recreatiezaal, is zeer waarschijnlijk door de architect Roosenburg ontworpen. De verdere uitwerking en invulling is van de hand van zijn schoonzus Sophia Rosse-Luyt in de traditie van de Nieuw Architectonische tuinstijl. In de gevel zaten van oorsprong stalen ramen met fijn gedetailleerde roedenverdeling, zoals nu nog aanwezig ter plaatse van de vensterstroken van de trappenhuizen. Het kantoorgebouw is in de jaren tachtig van de twintigste eeuw uitgebreid. Deze uitbreiding valt buiten de bescherming van rijkswege.

Zowel het eerste bouwdeel van het kantoorgebouw als de later gerealiseerde vleugels tellen vijf verdiepingen. Alleen de recreatiezaal met halfronde beëindiging, aan het eerste bouwdeel, bevat slechts één bouwlaag. Het bouwdeel dat dwars geplaatst is op de vleugel met de hoofdentree, is over de Kwekerijvaart gebouwd. Het gebouw is opgetrokken uit een staalskelet bekleed met schokbetonelementen die ook dienst doen als raamomlijstingen. De tussenliggende geveldelen zijn van rode baksteen. De binnenwanden zijn in isolerende baksteen opgemetseld. De vloeren zijn van gewapend beton. De plattegrond is door de toegepaste constructie vrij indeelbaar met verplaatsbare wanden. Het gebouw is een goed voorbeeld van de kantoorbouw uit de jaren '40 en '50, met sobere gevels en het gebruik van baksteen en beton. Tegelijkertijd is het een representatief gebouw, stilistisch verwant aan de Nieuwe Haagse school door het gebruik van de overstekende, flauw hellende zadeldaken die oorspronkelijk alle waren bedekt met koper. De kapvorm is stilistisch verwant aan die van de Haagse Villa Windekind die Roosenburg in 1927 ontwierp. De monumentaliteit van het gebouw is gelegen in de verticale geleding en sterke ritmering van de gevels, de sterk benadrukte kopgevels en de met een luifel en oprijlaan geaccentueerde entreepartij. Ter plaatse van de vensterstroken van de trappenhuizen zijn de oorspronkelijke stalen ramen nog aanwezig.

Elke vleugel heeft een zelfstandige entree, gemarkeerd door een halfronde uitgebouwde bordestrap. De representatieve hoofdentree aan de Badhuisweg wordt geaccentueerd door een gebogen, betonnen luifel die wordt gedragen door gedraaide zuilen. De onderzijde van de luifel wordt door hanglampen verlicht. De gesloten, massieve gevel boven de hoofdentree is versierd met in terra-cotta uitgevoerde vliegende vogels die in een regelmatig patroon zijn bevestigd. De trappenhuizen, met uitzondering van het hoofdtrappenhuis, zijn gelegen op de koppen van de vleugels. Deze zijn aan de buitenzijde herkenbaar aan de doorlopende glasstroken en veelal door de ronde of halfronde uitbouwen.

De indeling van de plattegrond is door de toegepaste staalconstructie flexibel. Op de knooppunten van de vleugels zijn verbijzonderingen in de trappenhuizen met marmeren treden, stalen balustrades en

houten leuningen. Hoofdmomenten in het interieur zijn verder het directievertrek (de zogenoemde Plesmankamer) met houten lambrizeringen, de eetzaal op de vijfde verdieping met wandschildering naar ontwerp uit 1959 van E. Doeve, (noviteit in de kantine was de vloerverwarming en het lopend buffet), de multifunctionele recreatiezaal met eigen ingang en terras, de hoofd- en de zijentrees, de reeds genoemde trappenhuizen en de voorportalen van de trappenhuizen.

Voor het gebouw ligt de lusvormige toegangsweg. Het binnenste deel van de toegangsweg loopt op richting hoofdentree, het buitenste deel buigt naar de ingang op souterrainniveau. De toegangsweg wordt gemarkeerd door rode bakstenen muurtjes met een betonnen afdekking. Het centrale deel van de lus, dat op maaiveldniveau ligt, wordt middels een rode bakstenen keermuur met hoge plantenbakken ingekaderd. Langs de randen een groenvoorziening met heesterbeplanting.

Waardering

Het kantoorgebouw met toegangsweg is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarden:

- als voorbeeld van een aanleg waarbinnen bestaande elementen (Kwekerijvaart) zijn geïntegreerd, waardoor een wisselwerking tussen architectuur en directe omgeving ontstaat;
- als toonbeeld van het herstel van de economie in de periode van de wederopbouw;
- als belangrijk ontwerp uit het oeuvre van architect D. Roosenburg;
- als voormalig hoofdkantoor van de KLM;
- vanwege de bouwkundige waarde door de toegepaste constructie;
- vanwege de stedenbouwkundige situering aan een doorgaande weg vanuit de stad;
- als voorbeeld van een zorgvuldig gedetailleerd kantoorgebouw uit de jaren '40;
- door de aankleding van het exterieur met terracotta gevelornamenten in de entreepartij, die verwijzen naar de oorspronkelijke eigenaar en gebruiker;
- door de aankleding van het interieur met toegepaste kunst, van E. Doeve.

4.8.2 Archeologie

4.8.2.1 Geologie van het plangebied

Het plangebied is volgens de Nieuwe geologische kaart van Den Haag en Rijswijk voor het grootste deel gelegen op door Jong Duin overstoven strandwal. Het uiterste noordelijke deel ligt in een lager gelegen strandvlakte. Strandwallen zijn zandruggen die grofweg evenwijdig aan de kustlijn liggen en die enige duizenden jaren voor Christus door natuurlijke processen zijn gevormd. Tussen de verschillende strandwallen, in de strandvlaktes, bleef het oppervlak laag en vochtig. Daar kon in de loop der eeuwen een soms vrij dik pakket veen ontstaan.

De hoger gelegen strandwallen hebben een archeologische potentie. Al vanaf de late Steentijd (ca. 2500 v. Chr.) waren ze geschikt voor menselijke bewoning. Op veel plekken binnen de gemeentegrenzen (en daarbuiten) zijn er vondsten op gedaan en resten van nederzettingen op teruggevonden, zowel uit de prehistorie als uit de Romeinse tijd of Vroege Middeleeuwen. Door stormen vanaf de late middeleeuwen raakten de strandwallen overstoven door een dik pakket Jong Duinzand. Vanaf die tijd was bewoning in dit gebied onmogelijk.

4.8.2.2 Archeologische potenties en waarden

Binnen het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. De dichtstbijzijnde vindplaats op deze strandwal bevinden zich aan de Professor B.M. Teldersweg. Bij archeologisch onderzoek ter plaatse van tennispark 'De Bataaf' is een cultuurlaag uit de bronstijd aangetroffen, met daarin aardwerk, bot en vuursteen. Hoe groot deze bewoningsplek is, is nog niet vastgesteld.

Het ontstaan van de Jonge Duinen is voor de conservering van archeologisch erfgoed van groot belang geweest. Het oude oppervlak met al zijn bewoningsrelicten werd binnen korte tijd afgedekt door soms vele meters zand. Nederzittingsplaatsen zijn daardoor in het Jonge Duingebied veel beter bewaard

gebleven dan elders. Ongeschonden is de bodem hier echter niet. In de 19^{de} en 20^{ste} eeuw vonden er in Duttendel grootschalige afzandingen plaats. Dit gebeurde ook in het grootste deel van het bestemmingsplangebied. Mogelijke aanwezige archeologische resten zijn daarmee verdwenen. Voor het afgezande deel van het plangebied is daarom in dit bestemmingsplan geen dubbelbestemming opgenomen. Alleen aan de westelijke- en oostelijke randen van het plangebied langs de Kwekerijweg zijn hoger gelegen delen aanwezig waarin zich mogelijk nog archeologische waarden kunnen bevinden. Voor die gebieden is op de plankaart nog wel een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen.

4.8.2.3 *Geen noodzaak tot archeologisch onderzoek*

Voor de plaatsen waar voorziene bodemingrepen in een verwachtingsgebied liggen is sprake van afzanding en/ of eerdere verstoringen door verschillende bodemingrepen en bouwactiviteiten in het verleden. Het overgebleven onverstoorde terrein is dermate klein dat archeologisch onderzoek naar verwachting geen kenniswinst zal opleveren. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel blijft de meldingsplicht van kracht. Wanneer er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per ommegaande gemeld worden bij de Afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016).

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Algemeen

Plesmanweg B.V. heeft Goudappel B.V. een parkeerkundige onderbouwing en verkeerskundige toets laten uitvoeren voor zowel de nieuwbouw als het monument. In deze paragraaf worden de onderzoeksresultaten weer gegeven. Het volledige document is als bijlage 25 bijgesloten.

4.9.2 Parkeerbehoefte

Op basis van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 (RIS309940) is de parkeerbehoefte bepaald. Er is 'worst case' gerekend met uitsluitend koopappartementen. De parkeerbehoefte bedraagt 347 parkeerplaatsen. Er kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

4.9.3 Verkeersgeneratie

Het aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van de omvang en het functioneren van de ontwikkeling en is verschillend per dag. Op werkdagen zijn de verkeersintensiteiten doorgaans hoger dan in het weekend, waardoor werkdagen over het algemeen maatgevend zijn voor de berekening van de verkeersafwikkeling.

De ontwikkeling betreft deels verbouw (het monument) en deels sloop-nieuwbouw, waardoor de verkeersgeneratie van de kantoorfunctie van het monument en saxofoon afgetrokken mag worden van de verkeersgeneratie van het nieuwe plan.

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie is er van uitgegaan dat Den Haag een stedelijkheidsgraad 'zeer sterk stedelijk', heeft en dat de ontwikkellocatie aan de Plesmanweg is gelegen in de 'rest bebouwde kom'.

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie (kantoor monument/ saxofoon) is:

weekdag: $42.000 \text{ m}^2 \text{ BVO}/100 \times 3,2 = 1.344$ motorvoertuigbewegingen.

werkdag: $42.000 \text{ m}^2 \text{ BVO}/100 \times 4,3 = 1.806$ motorvoertuigbewegingen.

De planontwikkeling leidt tot 2011 (372+766+873) verkeersbewegingen op een weekdag en 2197 (382+848+967) verkeersbewegingen op een werkdag.

In tabel 9.1 wordt de verkeersgeneratie van de planontwikkeling verrekend met de verkeersgeneratie uit de huidige situatie.

	motorvoertuigen per weekdag etmaal	motorvoertuigen per werkdag etmaal
verkeersgeneratie plan	2.011	2.197
kantoorfunctie bestaand gebouw	-1.344	-1.806
planeffect	667	391

Tabel 9.1: huidige en toekomstige verkeersgeneratie per etmaal (bron: Goudappel B.V.)

Het planeffect op een werkdag bedraagt +667 motorvoertuigen op een weekdag en +391 motorvoertuigen op een werkdag.

Door het woningbouwprogramma zal in het weekend de verkeersdruk toenemen. Echter, in het weekend ligt de verkeersdruk op omliggende wegen lager dan op werkdagen waardoor er in het weekend geen effect op de verkeersveiligheid is te verwachten.

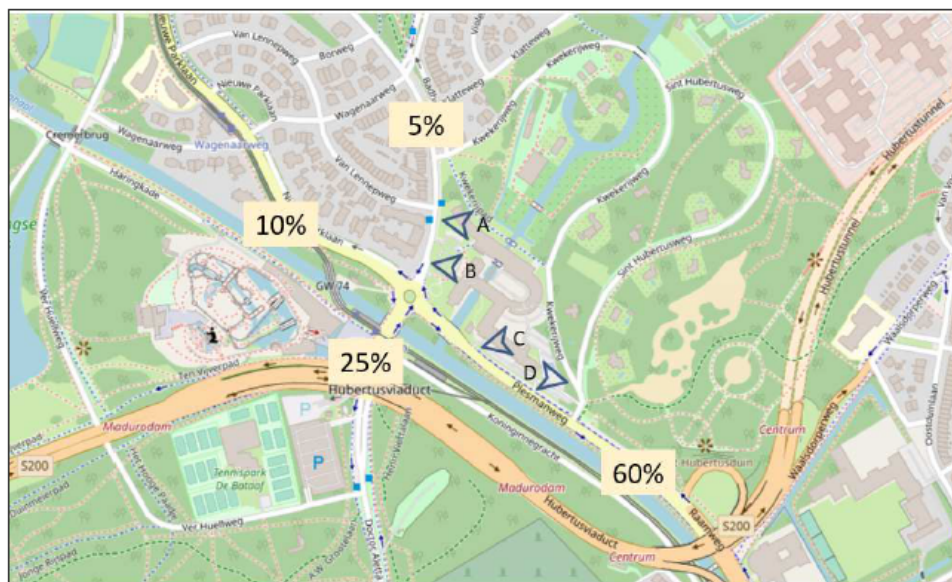
4.9.4 Verkeersafwikkeling

De ontwikkeling leidt op een werkdag tot een toename van 391 motorvoertuigen per etmaal. De wijziging van kantoorfunctie naar hoofdzakelijk woningen heeft tot gevolg dat de verdeling aankomst en vertrek spiegelen. In de ochtendspits vertrekken voertuigen bij woningen, terwijl bij kantoren juist voertuigen arriveren.

Door deze veranderende verkeerssituatie is de 'impact' van de ontwikkeling op het omliggende wegennet beoordeeld.

4.9.5 Routing verkeersgeneratie

Het verkeer van en naar het plangebied vertrekt niet uit- en naar een richting. Ook zorgen vier in- en uitgangen van de parkeervoorzieningen ervoor dat bewoners vier opties hebben (zie afbeelding 9.1) om de locatie te bereiken dan wel te verlaten, waarbij per richting middels een percentage het verwachte aantal verkeersbewegingen in die richting staat aangegeven.



Afbeelding 9.1: routing verkeersgeneratie (bron: Goudappel B.V.)

Uit de het onderzoek blijkt dat er bij de nieuwe uitrit A er sprake is van 419 motorvoertuigen per etmaal. Bij de (bestaande) uitritten B is sprake van een afname (379 mvt in de bestaande situatie vs 198 mvt in de toekomstige situatie). Bij uitrit C en D is sprake van een lichte toename (307 mvt in de bestaande situatie vs 352 in de toekomstige situatie ter plaatse van uitrit C. 1120 mvt in de bestaande situatie vs

1208 mvt in de toekomstige situatie ter plaatse van uitrit D).

	uitrit A	uitrit B	uitrit C	uitrit D
huidig	0	-379	-307	-1.120
toekomst	440	198	352	1.208
saldo	440	-181	45	88

Tabel 9.2: planeffect huidige en toekomstige situatie (bron: Goudappel B.V.)

De omliggende wegen zijn dusdanig vormgegeven met fietspaden of fietsstroken dat een eventuele toename van verkeersbewegingen op een verkeersveilige wijze verwerkt kan worden. De impact van de ontwikkeling op de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet is nihil.

4.10 Windhinder en bezonning

Onderdeel van de toetsing voor stedenbouwkundige plannen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen worden de door de gemeenteraad vastgestelde normen voor windhinder en bezonning gehanteerd (RIS 170509).

4.10.1 Algemeen

Indien het project niet voldoet aan de normen dan kan het project worden geweigerd dan wel desalniettemin worden besloten dat onder voorwaarden met de planontwikkeling wordt ingestemd. Naast bezonning en wind weegt de gemeente immers nog vele andere aspecten af zoals architectonische vormgeving, functies, verkeer, parkeren, financiën, volkshuisvesting, sociale veiligheid et cetera.

Onderdeel van de afweging is ook dat er voorwaarden (financieel en materieel) kunnen worden opgelegd aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen aan de vormgeving van het project en/of in de openbare ruimte met het oog op de reductie van windhinder. Overeenkomstig de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kunnen deze eisen worden vastgelegd in een grondexploitatieplan of in een overeenkomst met de initiatiefnemer. De gemeente heeft als taak om al deze aspecten op een evenwichtige wijze tot gelding te laten komen. Het spreekt voor zich dat het aspect veiligheid/gevaar en een slecht klimaat bij wind een hard punt moet zijn. Indien hiervan toch wordt afgeweken dan moeten daarvoor zwaarwegende redenen zijn. De overige aspecten t.a.v. wind en bezonning maken deel uit van de genoemde bredere afweging. Afwijking van die normen is in concrete gevallen mogelijk als de totale belangenafweging daartoe noopt.

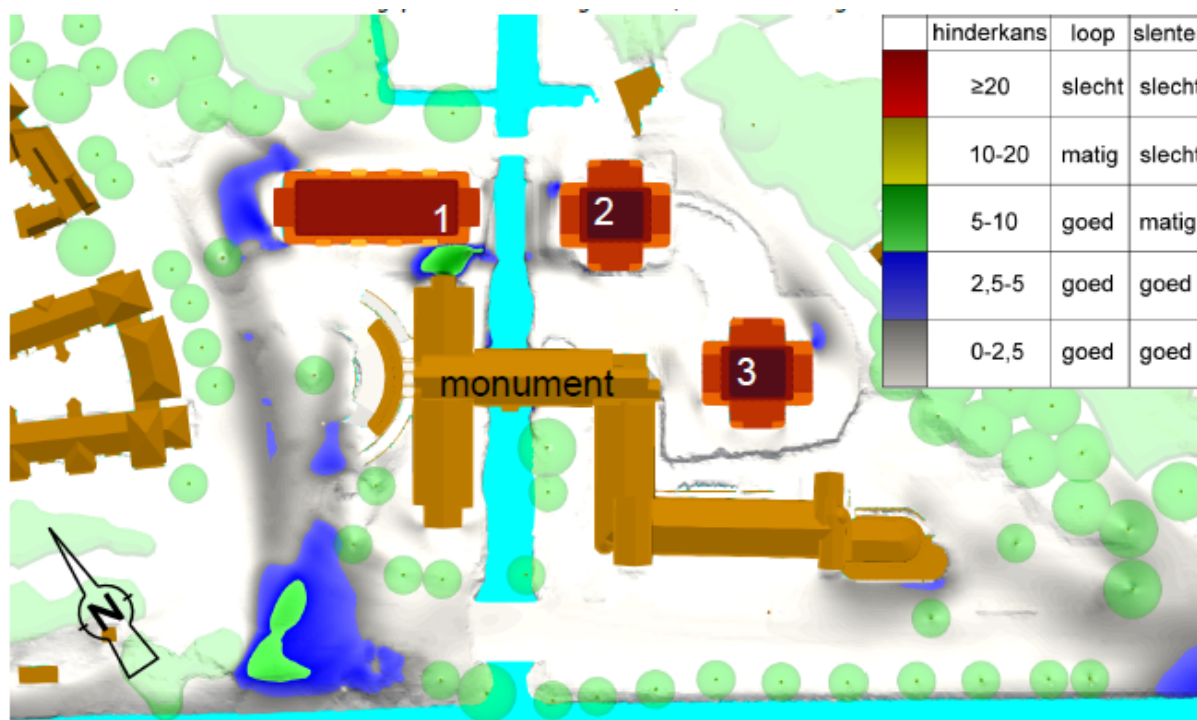
4.10.2 Windhinder

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Dit treedt op rond hoge gebouwen wanneer er sprake is verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk maken. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. Over het algemeen wordt gesteld dat voor gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek noodzakelijk is. De gemeente Den Haag sluit zich wat betreft beleid ten aanzien van windhinder aan op de NEN 8100. Hierin wordt aangegeven wanneer onderzoek naar wind bij bouwwerken nodig is, hoe het onderzoek moet worden uitgevoerd, aan welke eisen moet worden getoetst en hoe rapportage moet plaatsvinden. De gemeente Den Haag hanteert als ondergrens een 'matig' windklimaat. Een 'slecht' windklimaat wordt slechts bij hoge uitzondering en onder nadere voorwaarden toegestaan

4.10.3 Onderzoek windhinder

Peutz heeft in opdracht van initiatiefnemer indicatief onderzoek verricht naar de te verwachte windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing. In deze paragraaf wordt een samenvatting van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als Bijlage 26 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt onder meer dat rondom de geplande bebouwing op de meeste plaatsen een lage hinderkans te verwachten is, waarmee het windklimaat als goed beoordeeld wordt (blauw en grijs in afbeelding 4.10.1).



Afbeelding 4.10.1: te verwachten windklimaat ter plaatse van de geplande bebouwing (bron: Peutz)

In deze gebieden mag een voor slenteren goed windklimaat verwacht worden. Lokaal is er tussen het monument en gebouw 1 (zie nummering in de figuur) sprake van een matig windklimaat voor slenteren. Er wordt geadviseerd de entrees van de gebouwen buiten dit gebied te realiseren. Voor doorlopen is het te verwachten windklimaat in het vrijwel het gehele gebied goed. Dit gunstige windklimaat wordt aan de ene kant verklaard door de hoeveelheid begroeiing rond het plan. Daarnaast worden de hoogbouwdeelen voor de overheersende windrichtingen voor een groot deel afgeschermd door het monument. Daarnaast worden de hoogste bouwdeelen voor de overheersende windrichtingen voor een groot deel afgeschermd door het monument en zijn deze wat getrapt opgebouwd.

Bij de zuidoostzijde van het monument wordt mogelijk een terras gerealiseerd. Uit de resultaten blijkt dat hier een voor langdurig zitten een goed tot matig windklimaat verwacht wordt (zie ook afbeelding 4.1). Op windrige dagen zal het windklimaat hier zonder verdere afscherming niet overal geschikt zijn voor terrasgebruik. Overigens zal de realisatie van de nieuwbouw geen significante invloed hebben op het windklimaat op deze locatie.

Op basis van de berekeningen is er in het gebied rond de geplande nieuwbouw geen overschrijding van het gevaarcriterium te verwachten.

4.10.4 Bezinning

De realisatie bouwwerken kunnen gevolgen hebben voor de schaduwwerking in de omgeving. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezinning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezinning.

Gemeente Den Haag sluit grotendeels aan op de 'lichte TNO-norm'. De Haagse bezonningsnorm gaat er vanuit dat de ondergrens op tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden, moet liggen. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezinning van gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen.

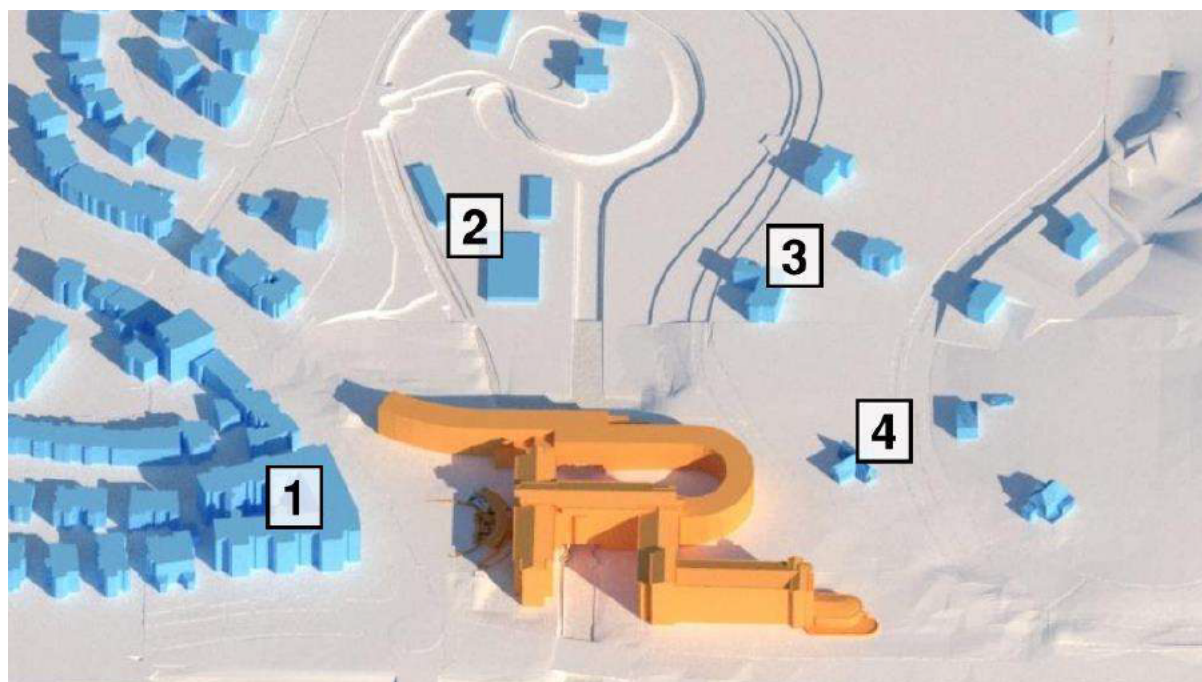
De Haagse bezonningsnorm is van toepassing op de omgeving van de te realiseren nieuwbouw en geldt voor bouwwerken vanaf een hoogte van 25 meter of indien de nieuwbouw ten minste 1,5 maal hoger is dan de gemiddelde hoogte van de omgeving.

4.10.5 Onderzoek bezinning

Prevent adviesgroep heeft in opdracht van initiatiefnemer onderzoek naar de bezinningssituatie gedaan.

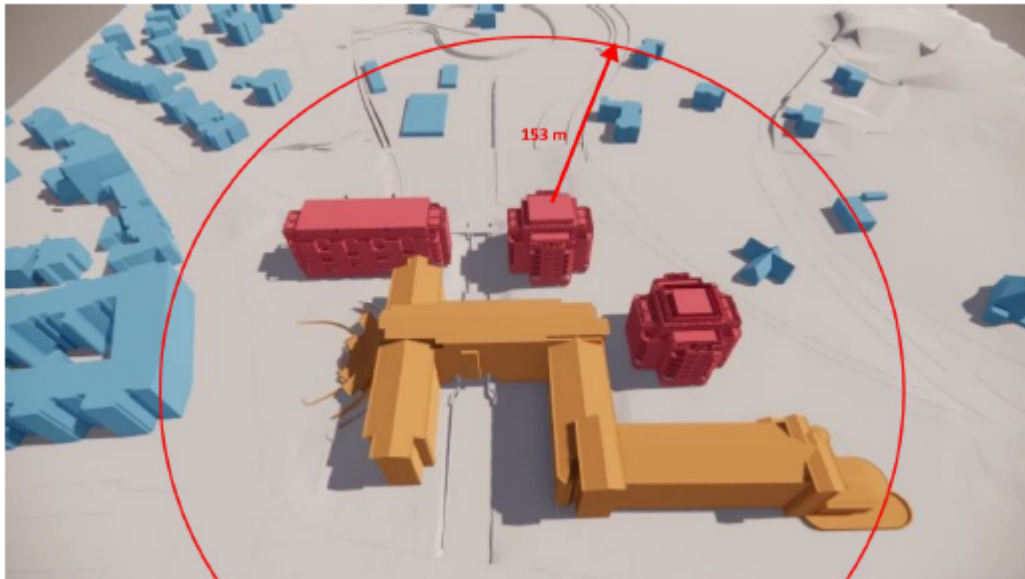
In deze paragraaf wordt een samenvatting van het onderzoek weergegeven, evenals de conclusies van het onderzoek. Het volledige onderzoek is als Bijlage 27 bij de toelichting opgenomen.

Afbeelding 4.10.3 toont de planlocatie en de omliggende gebouwen. De aan het plangebied omliggende bebouwing is blauw gekleurd. De bestaande bebouwing in het plangebied is oranje gekleurd.



Afbeelding 4.10.3: planlocatie met omliggende bebouwing (bron: Prevent adviesgroep)

Volgens de Haagse norm beperkt het onderzoeksgebied zich tot 10 graden vanaf de omliggende bebouwing. Dit komt neer op een gebied, van 153 meter, gemeten vanaf het hoogste gebouw. In afbeelding 4.10.4 staat het gebied aangegeven.



Afbeelding 4.10.4: onderzoeksgebied (bron: Prevent adviesgroep)

De bezonning van de voorgenomen ontwikkeling is onderzocht voor alle omliggende bebouwing, door de schaduwwerking van de huidige bebouwing (het monumentale deel en de Saxofoon) en het nieuw ontwerp (de monumentale bebouwing en de toekomstige bebouwing ter plaatse van de Saxofoon) inzichtelijk te maken.

De resultaten van het bezonningsonderzoek op gebouw 1, 2, 3 en 4 zijn specifiek benoemd in tabel 4.10.1.

In de tabel staat ook aangegeven of op de genoemde data voldaan wordt aan de Haagse bezonningsnorm.

bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 (ontwerp)

	Donker (geen zonlicht)												
	Schaduw eigen gebouw / overig												
	Schaduw door project												
	25 - 50% Schaduw door project												
	< 25% Schaduw door project												
	Geen hinder van schaduw												
Gebouw 1													
Huidige bebouwing		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Nieuw ontwerp													
		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Gebouw 2													
Huidige bebouwing		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Nieuw ontwerp													
		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet

Gebouw 3													
Huidige bebouwing		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Nieuw ontwerp		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Gebouw 4													
Huidige bebouwing		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet
Nieuw ontwerp		08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	
Haagse norm 2uur	19-feb												voldoet
Begin lente	21-mrt												voldoet
Begin zomer	21-jun												voldoet
Begin herfst	23-sep												voldoet
Haagse norm 2uur	21-okt												voldoet

Tabel 4.10.1: onderzoeksresultaten bezonningsstudie gebouw 1-4 (bron: Prevent adviesgroep)

De uitkomsten van het bezonningsonderzoek worden hierna toegelicht.

Gebouw 1

De schaduwwerking van het plan op gebouw 1 is nihil. De huidige bebouwing, het monumentaal gedeelte geeft alleen schaduwwerking op 19 februari en 21 oktober, om 10:00 uur.

Gebouw 2

Gebouw 2 ligt ten noorden van het plan, dit betreft een bijgebouw (kas) en hoeft in principe niet te worden beoordeeld. Wel is aan te merken dat door de nieuwbouw de schaduwwerking toeneemt, echter is deze vrij beperkt en blijft dit ver binnen de Haagse norm. De minimale zonuren na het realiseren van dit plan komt uit op 6 zonuren op 21 oktober.

Gebouw 3

Woongebouw 3 ligt ten noorden van het plangebied. Dit gebied kenmerkt zich door vele bomen. Deze hebben ook een negatieve invloed op de bezonning. In het onderzoek is uitgegaan van vrij zicht vanaf het nieuwbouwplan tot en met de omliggende bebouwing. Er is in het onderzoek geen rekening gehouden met de schaduwwerking van bomen en eventuele andere aanwezige objecten. Bij de resultaten van gebouw 3 is te zien dat de huidige bebouwing en het nieuwbouw plan 's morgens en 's middags geen schaduwwerking hebben.

Echter in de namiddag is er wel een kleine verslechtering van de intensiteit van de schaduwwerking. Het aantal zonuren blijft gelijk met 6 uur.

Gebouw 4

Woongebouw 4 ligt net als gebouw 3 in een gebied met veel bomen. Gebouw 4 ligt ten oosten van het plangebied en heeft hierdoor in de ochtend en middag geen last van schaduwwerking van de bebouwing. Echter in de namiddag heeft de huidige bebouwing en de bebouwing van het nieuwe plan invloed op de schaduwwerking. Er is een kleine verbetering te zien na het realiseren van het nieuwbouwplan. In alle gevallen vallen de zonuren ruim binnen de gestelde Haagse norm.

Overige bebouwing

De optredende effecten op de bezonning op de overige omliggende woningen zijn ook getoetst aan de hand van de 'Haagse norm' voor bezonning.

De omliggende woningen hebben zeer beperkte schaduwwerking van het nieuwbouwplan. Ten opzichte van de huidige bebouwing is de bezonning wel iets verslechterd, maar valt ze ruim binnen de Haagse norm. In het slechtste geval komt ze uit op 5 zonuren.

4.11 Waterparagraaf

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Europees en Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. Streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Het nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2). Dit plan vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 inclusief alle tussentijdse wijzigingen.

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Tegelijk met het NWP2 is het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren 2016-2021 (Bprw) vastgesteld met daarin de operationele uitwerking van het NWP2 voor de rijkswateren: de rollen en taken van Rijkswaterstaat en de hoofdlijnen van het beheer en onderhoud.

Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 wordt een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het landelijke watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit, een duurzaam beheer en goede milieutoestand van de Noordzee en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Hierbij wordt gestreefd naar een integrale benadering, door economie (inclusief verdienvermogen), natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie en cultureel erfgoed zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in dit Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.11.3 Provinciaal beleid

De provincie wil een goede kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater. Voor het realiseren van een goede waterkwaliteit volgt de provincie de systematiek van de Europese richtlijnen: de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Grondwaterrichtlijn en de Drinkwaterrichtlijn. Ten aanzien van zwemlocaties in oppervlaktewater geeft de provincie uitwerking aan de Zwemwaterrichtlijn: De provincie wil goed ingerichte en veilige zwemlocaties in oppervlaktewater.

De provincie wil de bronnen voor drinkwaterproductie en vitale drinkwaterinfrastructuur beschermen, zodat er altijd voldoende drinkwater beschikbaar is om tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten te produceren. Gebruiksfuncties en het regionale watersysteem worden zodanig op elkaar afgestemd dat we weerbaar zijn tegen perioden van droogte of extreme neerslag en dat variaties in de aan- en afvoer van rivierwater kunnen worden opgevangen. Gebruiksfuncties worden voorzien van een passende waterkwaliteit uit oppervlaktewater zolang het doelmatig is. De provincie streeft zoveel mogelijk naar functiecombinaties die elkaar versterken, zoals drinkwater en natuur. Bij de aanwijzing van zwemwaterlocaties wordt rekening gehouden met de waterkwaliteit, veiligheid en hygiëne. Bij het vaststellen van waterkwaliteitsdoelen wordt rekening gehouden met de verschillende functies van oppervlaktewateren.

Voor het realiseren van een goede waterkwaliteit en -kwantiteit zoekt de provincie nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen: niet alleen medeoverheden, maar ook drinkwaterbedrijven, terreinbeheerders, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Verdere uitwerking van het beleid voor mooi en schoon water is opgenomen in het regionaal waterprogramma.

Het regionaal waterprogramma betreft voorlopig nog een ontwerpversie. Vooralsnog is derhalve nog het Regionaal Waterplan 2016 - 2021 van kracht. Dit plan bepaalt het waterbeleid. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

4.11.4 Beleid Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar waterbeleid vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021, Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap'. In dit Waterbeheerplan heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten wordt gewerkt aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorziening door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om de doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en wordt gewerkt aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

De ambities luiden als volgt:

Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.

Gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.

Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken wordt met partijen gezorgd naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.

Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleert nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën

Door samen te werken kunnen ook kosten worden bespaard. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

Watertoets

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. Het Hoogheemraadschap van Delfland stelt voorwaarden aan de inhoud van de watertoets (waterparagraaf) als verplicht onderdeel van de onderbouwing van ruimtelijke plannen. De watertoets berust op twee uitgangspunten:

Standstill-beginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen; Het is belangrijk om water al bij de locatiekeuze en het ontwerp van ruimtelijke ontwikkelingen als ordenend principe te gebruiken. Dat voorkomt het ontstaan van knelpunten achteraf, zoals (grond)wateroverlast of slechte waterkwaliteit.

Verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut. Het gaat daarbij ook om de relatie tussen de verschillende waterthema's (droogte en wateroverlast, afvalwater, waterkwaliteit en ecologie, waterkeringen). Waterknelpunten en/of problemen met waterkeringen worden niet afgewenteld op de omgeving of verschoven naar de toekomst.

De toelichting van bestemmingsplannen dient een beschrijving te bevatten van de volledige watersituatie binnen het plangebied, alsmede de te verwachten ontwikkelingen. Deze beschrijving dient in te gaan op de volgende aspecten:

Stevige dijken: veiligheid en waterkeringen;

Voldoende water: voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger;

Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie;

Gezuiverd afvalwater: afvalwaterketen;

Klimaatadaptatie.

4.11.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstbestendig Haags water!

In de visie 'Toekomstbestendig Haags water!' is aangegeven hoe het watersysteem in Den Haag anno 2014 functioneert, welke knelpunten er zijn en hoe het systeem robuust te houden. Het Haagse watersysteem is op dit moment grotendeels op orde. Door kansen te benutten die zorgen voor een robuuster watersysteem en die ook bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad, wordt het stedelijke gebied bestand tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte. In het stedelijke gebied is beperkte ruimte voor de traditionele opvang van water. Daarom is inzetten op onderzoek naar meer creatieve en innovatieve maatregelen belangrijk. Samenwerking tussen gemeente Den Haag en Delfland is daarvoor essentieel.

De ambitie is: "Den Haag heeft een goed functionerend en toekomstbestendig watersysteem dat de gevolgen van klimaatverandering en verstedelijking kan opvangen en dat bijdraagt aan een aantrekkelijke stad." Samengevat zijn de drie belangrijkste strategische pijlers om te komen tot een toekomstbestendig Haags watersysteem:

De basis op orde: zorgen dat het systeem goed blijft functioneren. Eventuele negatieve effecten op de waterhuishouding moeten worden voorkomen of dienen te worden gecompenseerd.

Pak kansen door samen te werken en door slimme combinatie te zoeken: als overheden het goede voorbeeld geven, tijdig kansrijke initiatieven en projecten herkennen en optrekken met partijen in de stad.

Kennis, onderzoek en innovatie: kennisontwikkeling, onderzoek en innovatie is van belang om creatieve oplossingen te vinden in het voorkomen van wateroverlast en het leefbaar en aantrekkelijk houden van de stad.

Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig

Als gevolg van klimaatverandering krijgt ook Den Haag vaker te maken met hevige regenbuien, meer hete zomerse dagen, langere droge perioden en een verdere stijging van de zeespiegel. Dergelijke weersextremen kunnen veel schade en overlast veroorzaken, ook op het gebied van gezondheid en economie. De opgave voor de komende decennia is om de bestaande en nieuwe stad meer klimaatbestendig in te richten tegen de gevolgen van extreme neerslag, hitte en droogte. Wat echter nog ontbreekt zijn eenduidige ambities en eisen voor klimaatbestendige inrichting en een gezamenlijke aanpak. Het opstellen van deze aanpak is aangekondigd in de Nota Duurzaamheid (RIS301829) en Programmabrief duurzaamheid 2020 (RIS303503). Met de vaststelling van de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308745) zijn ambities en eisen opgenomen voor een klimaatbestendige inrichting. Deze wegwijzer is een kapstok om alle projecten en initiatieven bij te laten dragen aan een meer klimaatbestendig Den Haag.

Rioleringsplan

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het "Integraal Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (RIS 306620, vastgesteld 17-11-2020). Het plan beschrijft voor het eerst integraal de hoofdtaken van de gemeente voor de vier watercompartimenten: afvalwater, hemelwater, grond- en oppervlaktewater waarbij de onderlinge relaties, beleid en opgaven beschreven zijn. De raakvlakken met de uitwerking van de stadsbrede klimaatadaptatiestrategie zijn opgezocht en geïntegreerd. Deze strategie wordt in een apart traject behandeld en vastgesteld.

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid voor de zorgplichten zoals omschreven in de Wet milieubeheer en de Waterwet. De zorg voor het rioolstelsel en het grond- en oppervlaktewater vindt gebiedsgericht plaats en op basis van maatschappelijk aanvaardbare kosten. De klimaatverandering zal effect hebben op de grondwaterstanden. Naast monitoring op mogelijke verhoogde grondwaterstanden zullen ook te lage grondwaterstanden nauwlettender worden gevolgd.

De bodemgesteldheid in polders, en in het bijzonder in Wateringseveld, Ypenburg en Leidschenveen (diepe polders) is ongunstiger dan in andere stadsdelen, de verwachte levensduur van de riolering is hier dan ook korter dan gemiddeld. Deze wijken liggen op veengrond en hebben een gemiddeld hoge grondwaterstand die met behulp van sloten en soms ook lokale drainage wordt beheerst. Risico van bodemdaling met invloed op riool en op gebouwen is hier het grootst.

In de nieuwe planperiode wordt extra nadruk gelegd op de samenhang tussen diverse gebruiksvormen van en werkzaamheden op maaiveld en ondergronds. Fasering van wegwerkzaamheden en rioolvervanging wordt op elkaar afgestemd. Een primaire notie bij het klimaatbestendiger maken van de stad door het afkoppelen van verharde oppervlakken is het ontstenen en bij voorkeur vergroenen. Verder vormt de aanwezigheid van bomen een uitdaging voor het vervangen van de riolering. Omgekeerd stelt de aanwezigheid van riolering randvoorwaarden aan te planten bomen. Er zal een goede afstemming nodig blijven met programma's van andere partijen, zoals met name het vervangen van waterleidingen door Dunea en gasleidingen door Stedin. Dubbel ruimtegebruik is wenselijk maar stelt wel de nodige voorwaarden. Een goede en tijdige afweging van de belangen is nodig om de verschillende ondergrondse ruimtegebruikers een plek te geven. Er is ook sterke samenhang met energietransitie: aan de ene kant kan er warmte uit de riolering en het water worden gewonnen. Aan de andere kant kan de toenemende vraag naar ruimte in de ondergrond door warmtenetwerken leiden tot een nog grotere druk op de toch al schaarse ruimte in de ondergrond.

Bij herstructureringen en nieuwbouwprojecten wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap van Delfland een watertoets uitgevoerd. Via een waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt de visie op de verwerking van afvalwater, hemelwater en grondwater en de samenhang met oppervlaktewater beschreven en worden eisen voor de verdere uitwerking verwoord. Het hoogheemraadschap hanteert hierbij de watersleutel. Deze is in 2020 vernieuwd en via de website van het hoogheemraadschap te gebruiken. Indien de ontwikkeling kan leiden tot overlast in het project of de nieuwe wijk, kunnen in een vroeg stadium passende maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen.

Meer dan de helft van het oppervlak van Den Haag is niet in bezit van de gemeente zelf. Bewoners en bedrijven zullen hun steentje moeten bijdragen om de stad water robuuster te maken. Voorbeelden van

maatregelen op eigen terrein zijn het aanleggen van groene daken en het verminderen van verharding (tegels) in tuinen en op binnenterreinen.

Het Integraal Gemeentelijk Rioleringsplan verwijst ook naar de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308745) die op 25 mei 2021 is vastgesteld door het college. Deze nota geeft aan hoe om te gaan met klimaatbestendighedsmaatregelen en de ambities en eisen daarvoor betreffende verschillende thema's.

4.11.6 Relatie tot het plan

Voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is de watertoets uitgevoerd conform de Handreiking Watertoets van gemeente Delfland (zie ook paragraaf 2.4 van deze notitie). Hieronder wordt getoetst aan de volgende thema's:

Stevige dijken: veiligheid en waterkeringen;

Voldoende water: voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger;

Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie;

Gezuiverd afvalwater: afvalwaterketen;

Klimaatadaptatie.

Stevige dijken: veiligheid en waterkeringen

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op het (veilig) functioneren en het beheer en onderhoud van waterkeringen. Om die reden is het van belang, dat initiatiefnemers van ruimtelijke plannen rekening houden met de effecten van die plannen op de aanwezige waterkeringen. In de legger van het Hoogheemraadschap van Delfland zijn de ligging en de minimale afmetingen van de waterkeringen vastgelegd. Rondom de keringen is een keurzone vastgesteld. Deze bestaat uit het waterstaatswerk (de daadwerkelijke kering) en een beschermingszone. Binnen het waterstaatswerk en de beschermingszone zijn op basis van de Keur Delfland beperkingen gesteld aan activiteiten die het waterkerend vermogen van de kering nu en in de toekomst kunnen aantasten.

Het plangebied is niet gelegen in (de beschermingszone van) een waterkering. Wel is in het plangebied een watergang gelegen, die conform de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland is aangewezen als secundair boezemwater.

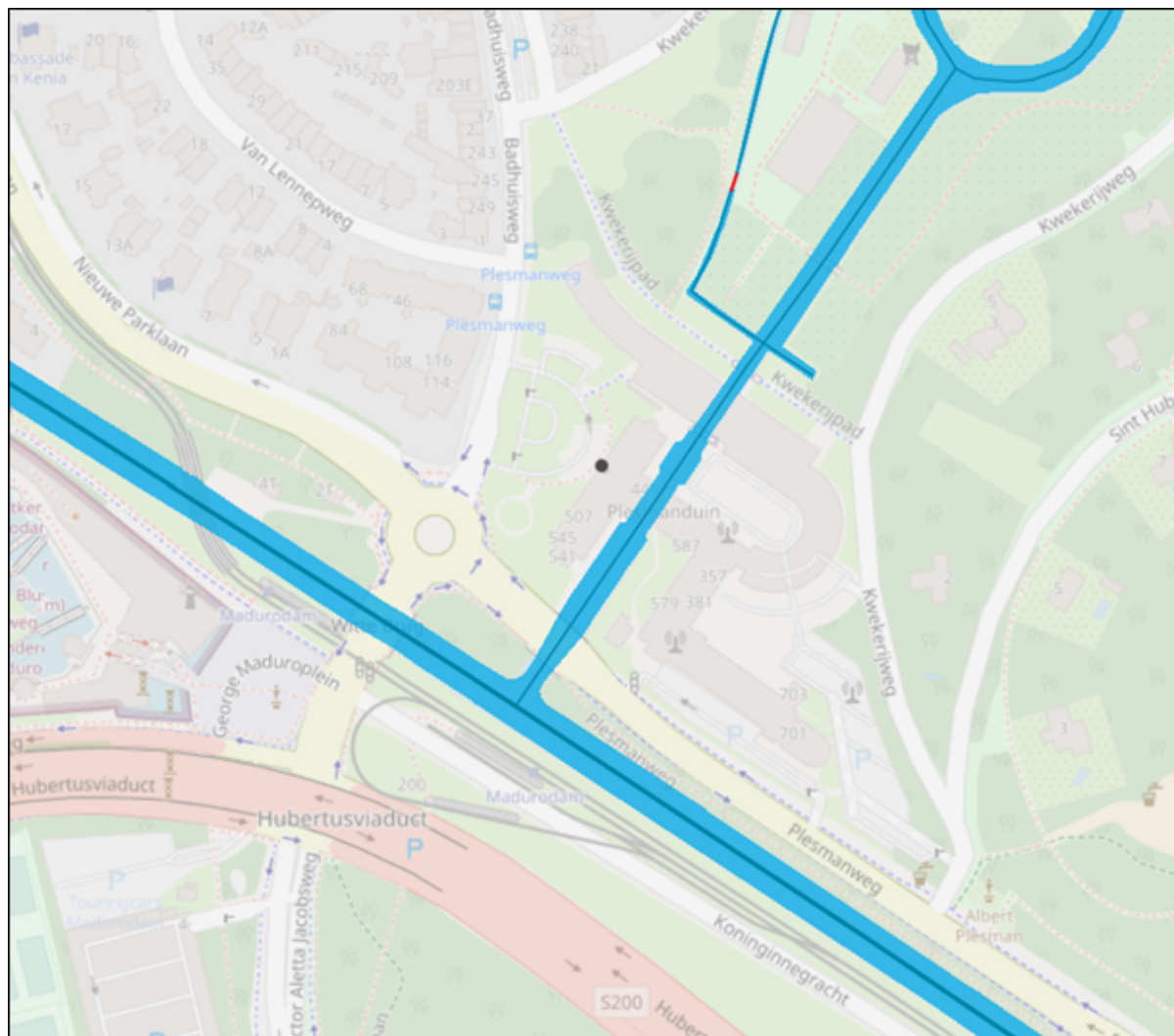
Voldoende water: voorkomen van wateroverlast, grondwater en voorkomen van (zoet)watertekort, onderhoud en bagger

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken of vasthouden bij de plaats waar het valt en de gemeente draagt zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent dat de gemeente in eerste instantie een inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Boezemwater(gang)

Het plangebied ligt binnen de boezem van Delfland (-0,43 m NAP). Binnen het plangebied is geen primaire watergang, maar wel een secundaire boezemwatergang aanwezig. Relevant voor de secundaire watergang is dat aan weerszijden van de watergang voldoende ruimte overblijft om (gewoon) onderhoud

uit te voeren. In dat kader is van belang om te benoemen dat in de huidige (planologische) situatie de watergang in het plangebied voor het overgrote deel is overbouwd. Enerzijds door het monumentale pand en anderzijds door de aanwezige bebouwing dat bekend staat als de 'Saxofoon'. Dit is op afbeelding 4.11.1 weergegeven.



Afbeelding 4.11.1: Bebouwing huidige situatie over en nabij watergang (bron: legger Delfland)

In de toekomstige situatie zal het uitvoeren van onderhoud eenvoudiger worden. De saxofoon wordt gesloopt en de nieuw te realiseren bebouwing wordt op circa 5 meter afstand van de watergang gerealiseerd, waardoor meer en voldoende ruimte ontstaat voor het uitvoeren van het onderhoud. In het bestemmingsplan is de bestemming die direct aan de watergang grenst, een groenbestemming. Een en ander is weergegeven op afbeelding 4.11.2.



Afbeelding 4.11.2: Uitsnede conceptverbeelding bestemmingsplan

Binnen de groenbestemming is het realiseren van gebouwen uitgesloten (m.u.v. van de daarvoor aangeduide locaties). Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet direct grenzend aan de watergang voorzien. Het gewone onderhoud van de watergang is de verantwoordelijkheid van gemeente Den Haag en het buitengewoon onderhoud is voor rekening van het Hoogheemraadschap van Delfland.

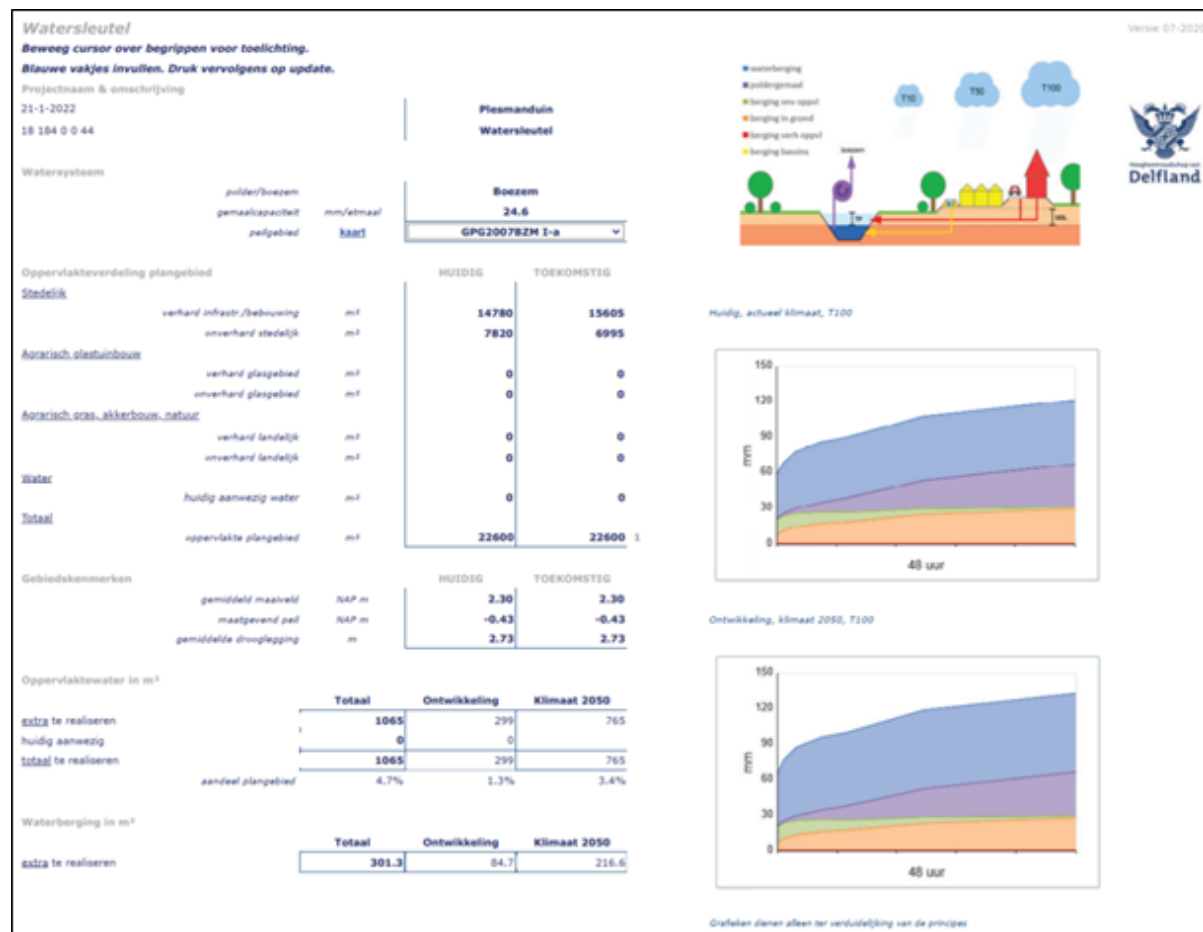
Opgemerkt wordt dat voor het slopen van de saxofoon, op grond van artikel 3.1, lid 2 van de Keur een watervergunning noodzakelijk is (verboden zonder vergunning gebruik te maken van een waterstaatswerk of bijbehorende beschermingszone door, anders dan in overeenstemming met de functie, daarin, daarop, daarboven, daarover of daaronder handelingen te verrichten, werken te behouden, vaste substanties of voorwerpen te laten staan, of te laten liggen, of de waterstand op een ander peil te brengen of houden dan het peil dat in het peilbesluit is vastgesteld). Deze vergunning wordt aangevraagd en in dat kader wordt ook aangetoond dat de doorstroming en functie van de watergang niet in gevaar komt. Vooruitlopend daarop kan hier alvast worden vermeld dat in het sloopveiligheidsplan rekening is gehouden met (het functioneren van) de watergang en het voorkomen van negatieve effecten daarop.

Watersleutel

Bij een toename van het verhard oppervlak kan een watervergunning en compenserende maatregelen aan de orde zijn. Delfland maakt gebruik van de watersleutel. Dit is een rekentool die helpt te bepalen hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om bij een ruimtelijke ontwikkeling de effecten op het watersysteem te compenseren. Ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zorgen immers voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot wateroverlast

en moet worden gecompenseerd door extra waterberging aan te leggen. Daarnaast vindt Delfland het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met hevigere neerslag door klimaatverandering. De watersleutel berekent daarom de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

Door Deltavormgroep is in kaart gebracht wat de huidige en toekomstige verhardingspercentages in het plangebied zijn en is de watersleutel ingevuld. Ter plaatse van en rondom het monument zijn geen wijzigingen voorzien. De volledige rapportage is van Deltavormgroep is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting, zie Bijlage 28. De resultaten hiervan worden hieronder verkort weergegeven.

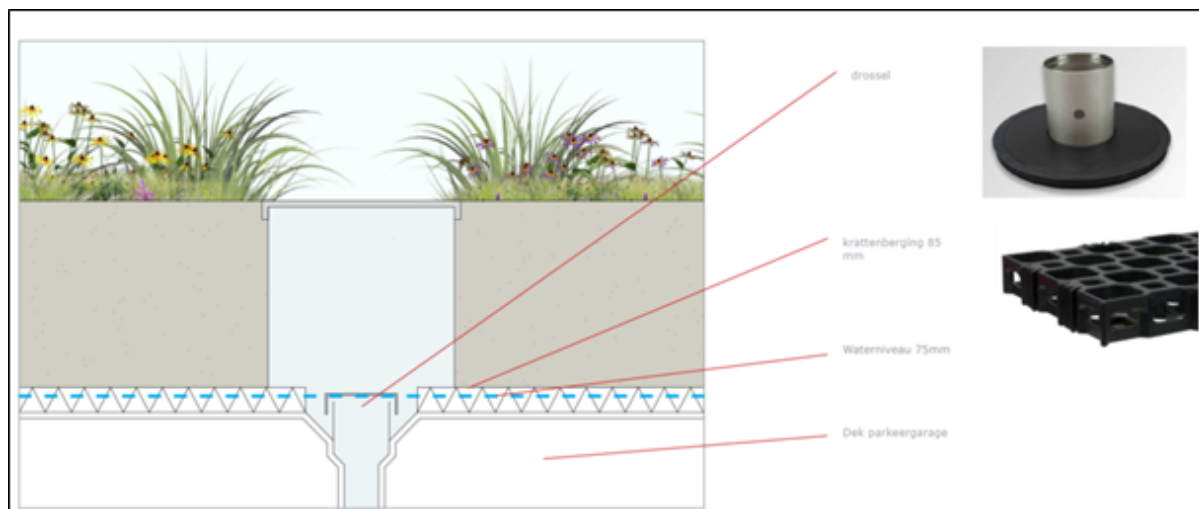


Afbeelding 4.11.3: resultaat watersleutel

In de watersleutel (zie afbeelding 4.11.3) is de toename van de verharding zichtbaar (825 m²). Om deze toename te compenseren dient een buffer gerealiseerd te worden van 85 m³. Daarnaast rekent het Hoogheemraadschap een extra buffer van 217 m³ om aan het klimaat van 2050 te kunnen voldoen. Totaal resulteert de berekening vanuit de watersleutel dus in een te realiseren buffer van 302 m³. Voor de te realiseren waterberging dient in eerste instantie bezien te worden of de compensatieopgave gerealiseerd kan worden door middel van het graven van open water in het plangebied en zo niet, in een peilvak. Beide opties zijn niet mogelijk ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve dient de compensatieopgave plaats te vinden in de vorm van een vasthoudmaatregel. Bij het tot stand komen van de vasthoudmaatregelen is de 'richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces' in acht genomen. Dit heeft geresulteerd in de volgende vasthoudmaatregel.

Het volume aan te compenseren water in het plangebied wordt geborgd door op het dak van de te realiseren parkeergarage een (kratten)berging te realiseren volgens de opbouw zoals weergegeven in afbeelding 4.11.4. Hierbij wordt op het vlakke dak een drainageplaat aangebracht met een hoogte van 85 mm. De afvoer waar deze drainageplaat op afwatert wordt voorzien van een drossel (geknepen afvoer) waardoor er maximaal 80 mm water wordt geborgd. Resultaat hiervan is dat op het dak van de parkeergarage 490 m³ water wordt geborgd ($6.125 \text{ m}^2 \times 0,08 \text{ m} = 490 \text{ m}^3$). Hiermee wordt voldaan aan

de eis zoals gesteld in de watersleutel voor de berging van 302 m³.



Afbeelding 4.11.4: Principe opbouw daktuin op het dak van de parkeergarage

Bij de voorgestelde vasthoudmaatregel wordt het water van het hoger gelegen dak van het woongebouw gebufferd in een infiltratiekrattenberging, die langs de wand van de garage is gesitueerd. De kratten wateren af op een infiltratie riool rondom het gebouw. Dit riool komt uiteindelijk via een debietregelput ((Rigolimit -V)) uit op het oppervlaktewater van de Sprang. Deze debietregelaar is zo ingesteld dat de buffercapaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is.

De debietregelaar is middels een put te inspecteren en te onderhouden, naast de krattenberging wordt een inspectieschacht geplaatst die toegang geeft tot de tunnels in de kratten. Middels deze tunnels is de berging te inspecteren en indien noodzakelijk te reinigen. De tunnel in de kratten zijn geschikt voor alle

gangbare camera's, de zijwanden van de tunnels zijn zeer open van structuur en zorgen ervoor dat zowel de complete krat als de binnenzijde van het geotextiel met de juiste reinigingsapparatuur schoon te maken is. Het beheer en onderhoud van de gehele afwaterings- en bufferingssysteem wordt privaatrechtelijk geborgd met de toekomstige eigenaar van het complex.

Het water dat op het dak van de garage valt wordt gebufferd in kratten die onder de leeflaag van de daktuin op het dak van de garage liggen. Deze retentiekralen hebben een variabele hoogte afhankelijk van de gewenste buffercapaciteit. De kratten wateren ook d.m.v. stadsuitlopen af op hetzelfde infiltratie riool rondom het gebouw. In de stadsuitlopen wordt een drossel geplaatst van Optigroen die er voor zorgt dat de buffercapaciteit na 48 uur weer beschikbaar is. De drossels zijn middels putten te inspecteren en te onderhouden. Ook het beheer en onderhoud van dit deel van het afwaterings- en bufferingssysteem wordt privaatrechtelijk geborgd met de toekomstige eigenaar van het complex.

De aanleg, realisatie en instandhouding van de waterberging van 302 m³ is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de vereisten uit de watersleutel. Met de voorgestelde maatregelen (het realiseren van waterbuffers) en de groene inrichting van het plangebied (denk aan het groene parkeerdek) wordt ook bijgedragen aan het tegengaan van hittestress en de kans op wateroverlast. Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

Drooglegging

Met drooglegging wordt het verschil tussen het maaiveld en het polderpeil aangeduid. Voldoende drooglegging is belangrijk, omdat het mede bepaalt of de ontwateringsdiepte voldoende groot is. De peilhoogte van gebouwen en constructies dienen zodanig gekozen te zijn dat bij maximale waterstanden er geen schade optreedt.

Grondwater

Het onttrekken dan wel infiltreren van (grond)water heeft effect op de grondwaterstand. Deze verandering van grondwaterstand kan negatieve gevolgen voor de omgeving veroorzaken. Dit is voor Delfland aanleiding om regels te verbinden aan het onttrekken en infiltreren van grondwater. Het doel van het grondwaterbeleid is om zo effectief en efficiënt mogelijk met grondwater om te gaan en het voorkomen van negatieve effecten door grondwateronttrekkingen en infiltraties. De beleidsregel Grondwateronttrekkingen en infiltraties d.d. april 2015 is het toetsingskader bij de beoordeling van watervergunningaanvragen voor onttrekkingen en infiltraties.

Er zal geen sprake zijn van permanente onttrekkingen in het plangebied, wel van een tijdelijke grondwateronttrekking met retourbemaling tijdens de aanleg van de ondergrondse parkeergarage. De te realiseren parkeergarage kan invloed hebben op de grondwaterstand in en rondom het plangebied. Door Mos Grondmechanica B.V. is een indicatie gegeven van de grondwaterstanden en de geohydrologische grondopbouw. Deze indicatie is door Mos Grondmechanica vastgelegd in een memo. Het memo maakt onderdeel uit van de bijlagen behorende bij deze toelichting, zie Bijlage 29. Uit dit memo volgt dat het ontgravingsniveau voor de aanleg van poeren (voor de halverdiepte parkeergarage) circa NAP -1,4 m bedraagt. Ten behoeve van een goed begaanbare bodem van de bouwput dient de grondwaterstand circa 0,3 m onder het ontgravingsniveau te worden verlaagd (tot NAP -1,7 m). Uitgaande van een maatgevend hoge grondwaterstand van NAP -0,2 m bedraagt de benodigde verlaging circa 1,5 m. De vloer van de parkeergarage is boven de grondwaterstand gelegen (open bestrating), voor de aanleg hiervan is geen bemaling noodzakelijk.

Aangezien de ondergrond tot grote diepte voornamelijk uit zand met enkele stoorlagen bestaat heeft een toepassing van (diepe) damwanden maar een beperkte reductie op debiet en invloed op de omgeving. Exacte debieten hangen sterk af van daadwerkelijke ontgravingsniveau en grondopbouw op locatie. Met name de aan- of afwezigheid van waterremmende lagen kunnen een groot effect hebben op het uiteindelijke debiet. Uit het nu beschikbare grondonderzoek blijkt dat geen doorgaande kleilaag aanwezig is, wel zijn lokaal duidelijke stoorlagen aanwezig. Door het in totaal zandige karakter hebben deze stoorlagen slechts een beperkte invloed op het debiet.

Voor de aanleg van de parkeergarage met bemaling zal een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd.

Om de beoogde functies in het monument en de nieuwbouw aardgasvrij uit te voeren dient een WKO-systeem te worden aangelegd (Warmte Koude Opslag). De bron voor het WKO-systeem wordt buiten het plangebied geslagen. Voor het onttrekken en retourneren van grondwater ten behoeve van de aanleg van het WKO-systeem is echter wel een watervergunning noodzakelijk. Deze watervergunning is op 7 april 2020 verleend (kenmerk: ODH-2020-00037134).

Monitoring

Door een eventuele bemaling wordt de grondwaterstand in de omgeving verlaagd, met mogelijke zettingen van het maaiveld/panden (afhankelijk van de bodemopbouw en de grondwaterstandsverlaging). Ook mag de werking van bestaande WKO-installaties niet negatief worden beïnvloed. De uitgangspunten voor de monitoring dienen gericht te zijn op bovenstaande.

Milieubeschermingsgebieden voor grondwater

Onder het begrip milieubeschermingsgebieden voor grondwater vallen waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones.

Elke beschermingszone heeft een eigen beschermingsniveau.

Waterwingebieden zijn de meest kwetsbare zones van de beschermingsgebieden, waarin het beschermingsniveau het hoogste is. Alleen activiteiten in het kader van de grondwaterwinning zijn toegestaan.

Grondwaterbeschermingsgebied is een bufferzone rondom het waterwingebied. Hier is het beschermingsniveau iets lager dan in een waterwingebied, er gelden minder verboden. Vaak zijn

deze gebieden aangeduid als 25- of 100-jaarzones.

Rondom het grondwaterbeschermingsgebied is veelal nog een boringsvrije zone opgenomen. Binnen de boringsvrije zone kan bijvoorbeeld het hebben van een boorput of het dieper graven dan x meter verboden zijn.

Het plangebied ligt binnen een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Dit betreft een gebied waarvoor in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland regels zijn gesteld ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning. Voor werkzaamheden op of in de bodem is en wordt voorafgaand aan de uitvoering ontheffing/melding gedaan in het kader van de Provinciale Milieuverordening.

Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en in de regels is opgenomen dat bouwen slechts is toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die op basis van het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland worden gesteld. Op de voor 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' aangewezen gronden zijn aanvullend de gebruiksregels van toepassing zoals opgenomen in het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland. Voor het onttrekken en infiltreren van grondwater binnen het grondwaterbeschermingsgebied is een watervergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland benodigd.

Onderhoud en bagger

Delfland is verantwoordelijk voor het onderhoud van het primaire watersysteem en de waterkeringen. Dit betekent dat deze toegankelijk moeten zijn voor onderhoud. Ook houdt Delfland ruimte die eventueel nodig is voor dijk- of kadeverzwaring, vrij van andere, conflicterende functies. Zogenaamd 'buitengewoon' onderhoud, dat wil zeggen het baggeren van watergangen en het ophogen van waterkeringen om de watergangen op diepte te houden respectievelijk om de kades op hoogte te brengen, gebeurt onder verantwoordelijkheid van Delfland.

Zoals eerder aangegeven is er voldoende ruimte in het plangebied voor het onderhoud aan de secundaire boezemwatergang.

Schoon water: watersysteemkwaliteit en ecologie

Delfland heeft de zorg voor het watersysteem in zijn beheergebied. Waterkwaliteitsbeheer is een integraal onderdeel van watersysteembeheer en één van de vier kerntaken van het Hoogheemraadschap. Dit betekent dat Delfland zijn beheer richt op een goede chemische en ecologische watersysteemkwaliteit.

De planlocatie is niet gelegen in, of nabij, een KRW-waterlichaam, een zwemwaterlocatie, een waterparel of andere gebieden waarop hogere waterkwaliteitsdoelstellingen van toepassing zijn. Wel worden bij de totstandkoming van het project uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast op plekken waar zij in aanraking kunnen komen met schoon hemelwater. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Verder is in of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake van een natte ecologische zone. Het bestemmingsplan bevat daarnaast geen bestemmingen die acute risico's voor de kwaliteit van het watersysteem kunnen opleveren (zoals opslagplaatsen voor chemicaliën) en gevaar kunnen opleveren voor kwetsbare gebieden, zoals het grondwaterbeschermingsgebieden en drink waterwingebied. De materialisering van de fundering en de voorziene parkeergarages in het plan zijn daarnaast afgestemd op de eisen vanuit de provinciale regels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied (hierbij te denken aan het aanbrengen van type Fundex palen voor de poeren van de gebouwen en het funderen van de parkeerruimten op staal).

Het plan niet leidt tot een achteruitgang van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem (inclusief natte ecologische zones).

Gezuiverd afvalwater: afvalwaterketen

Afvalwater omvat vuil water, hemelwater en overtollig grondwater in de stad. Het vuile water komt van huishoudens en kan vermengd zijn met bijvoorbeeld bedrijfsafvalwater en hemelwater. De gemeente en Delfland zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de verwerking van afvalwater. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het rioleringsstelsel op hun grondgebied. Ook dragen zij zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Delfland is verantwoordelijk voor het transport van afvalwater van eindrioolgemalen naar de zuivering, voor het zuiveren van dit afvalwater en voor de ontvangst van ingezameld hemel- en grondwater in het oppervlaktewatersysteem. Daarnaast is Delfland verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en de ecologische condities daarvan. Het voorkomen van emissies, het zuiveren van afvalwater, beheer en onderhoud en de ecologische inrichting spelen daarbij een belangrijke rol.

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is "De Leidraad Riolerings" en de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" waarbij een gescheiden rioolstelsel het uitgangspunt is. Hemelwater, dat afkomstig is van het verhard oppervlak mag niet direct op het oppervlaktewater of rioleringsafvoer worden. Er moet daarbij gebruik gemaakt worden van vasthoudmaatregelen. Gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking is niet toegestaan.

De invloed van de ontwikkeling op de capaciteit van het afvalwaterstelsel is beperkt. De belasting op het gemengde riool in het plangebied neemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling (conform cijfers Rioned) met een hoeveelheid van 0,34 l/s beperkt toe. Doordat een groot gedeelte van het huidige parkeerterrein wordt afgekoppeld en niet meer loost op het gemengde riool aan de Plesmanweg maar afwatert op de Sprang, neemt de belasting op het gemengde riool in de Plesmanlaan substantieel af (30 l/s bij een rekenwaarde van 90 l/s/ha).

Verder worden bij de totstandkoming van het project uitloegbare materialen, zoals lood, koper en zink, zo veel mogelijk vermeden / niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen.

Tot slot zijn de vasthoudmaatregelen reeds besproken onder het kopje 'watersleutel'.

Klimaatadaptatie

Extreme neerslag, droogte en zeespiegelstijging zijn gevolgen van klimaatverandering waar we mee te maken krijgen. Langdurige hitte en droogte hebben daarnaast niet alleen effect op het watersysteem, maar ook op de (volks)gezondheid en de snelheid waarmee bodemdaling plaatsvindt. De watersleutel van Delfland berekent daarom de benodigde waterberging, zowel voor het compenseren van verharding als om gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De voorgenomen ontwikkeling treft dan ook de volgende maatregelen: het realiseren van waterbuffers en de groene inrichting van het plangebied (denk aan het groene parkeerdek). Gezien de verwachte klimaatverandering waardoor steeds vaker langdurige hevige regen optreedt en hitte vaker voorkomt is het raadzaam om verharding zo mogelijk te beperken, regenwater vast te houden waar het valt en vertraagd af te voeren. Hierdoor worden hoge waterstanden verkleind en daarmee de kans op wateroverlast. Op hitte heeft het aanleggen van groen (en daarmee verharding verminderen) een verminderend effect: het versterkt verdamping wat een verkoelend effect heeft.

De gemeente is ondertekenaar van het Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland, waarin is opgenomen dat deze netwerkpartijen het overeengekomene willen borgen in het beleid van de betrokken overheden en het meenemen in hun bouwprojecten. Als gevolg van klimaatverandering neemt namelijk de kans op weersextremen toe. Om knelpunten te beperken en te zorgen dat Den Haag in 2050 bestand is tegen neerslag, droogte en hitte is de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig vastgesteld (RIS 308745). Het geeft de ambities en eisen aan ten behoeve van de verschillende thema's en stelt een integrale aanpak voor. Op deze ambities en eisen wordt hieronder volledigheidshalve ingegaan.

Extreme neerslag

De ambitie is dat in 2050 in Den Haag bij een korte hevige bui van 70mm in 1 uur (eens in 100 jaar in

2050 volgens huidig klimaatscenario KNMI/STOWA):

- er geen schade ontstaat vanuit de openbare ruimte aan gebouwen;
- de vitale infrastructuur en nutsvoorzieningen blijven functioneren;
- routes en locaties beschikbaar blijven voor hulpdiensten.

Bij nieuwbouw geldt als eis dat er 50 mm van een korte hevige bui van 70 mm in 1 uur op privaat terrein tijdelijk kan worden opgevangen en dat na minimaal 24 en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit weer beschikbaar is. Deze eis gaat verder dan de eisen van het Hoogheemraadschap. Het uitgangspunt van de eis om 50 mm water vast te houden geldt voor het gehele plangebied, waarbij het volgende ontwerpprincipe wordt gehanteerd: hemelwater vasthouden – bergen – hergebruiken – infiltreren – afvoeren. Omdat voorgaande bij herbestemming van een plangebied vaak niet mogelijk is vanwege de draagkracht van een constructie, geldt dat de vierkante meters aan bestaande bouw niet meetellen. Zoals in figuur 3 reeds is weergegeven (de watersleutel) bedraagt het oppervlakte van het plangebied 22.600 m², waarvan 14.780 m² reeds verhard is door de bestaande bebouwing. Dat betekent dat de eis om 50 mm water vast te houden geldt voor 7.820 m² van het plangebied, wat op zijn beurt resulteert in het realiseren van een waterbergingscapaciteit van 391 m³ (0,05 x 7.820). Om deze waterbergingscapaciteit te realiseren wordt voorzien in retentiekragen (WRB85I) over een oppervlakte van 6.125 m², een hoogte van 0,085 en een bergingscapaciteit van 0,1 m. In totaal wordt dus voorzien in ruim 100 m³ meer waterbergingscapaciteit dan vereist (totaal is 490 m³). Het water van het hoger gelegen dak van het woongebouw wordt gebufferd in een infiltratiekragenberging, die langs de wand van de garage is gesitueerd. De kragen wateren af op een infiltratie riool rondom het gebouw. Dit riool komt uiteindelijk via een debietregelput ((Rigolimit -V) uit op het oppervlaktewater van de Sprang. Deze debietregelaar is zo ingesteld dat de buffercapaciteit binnen 48 uur weer beschikbaar is. Voorgaande is derhalve ontworpen conform het ontwerpprincipe zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid.

Hitte

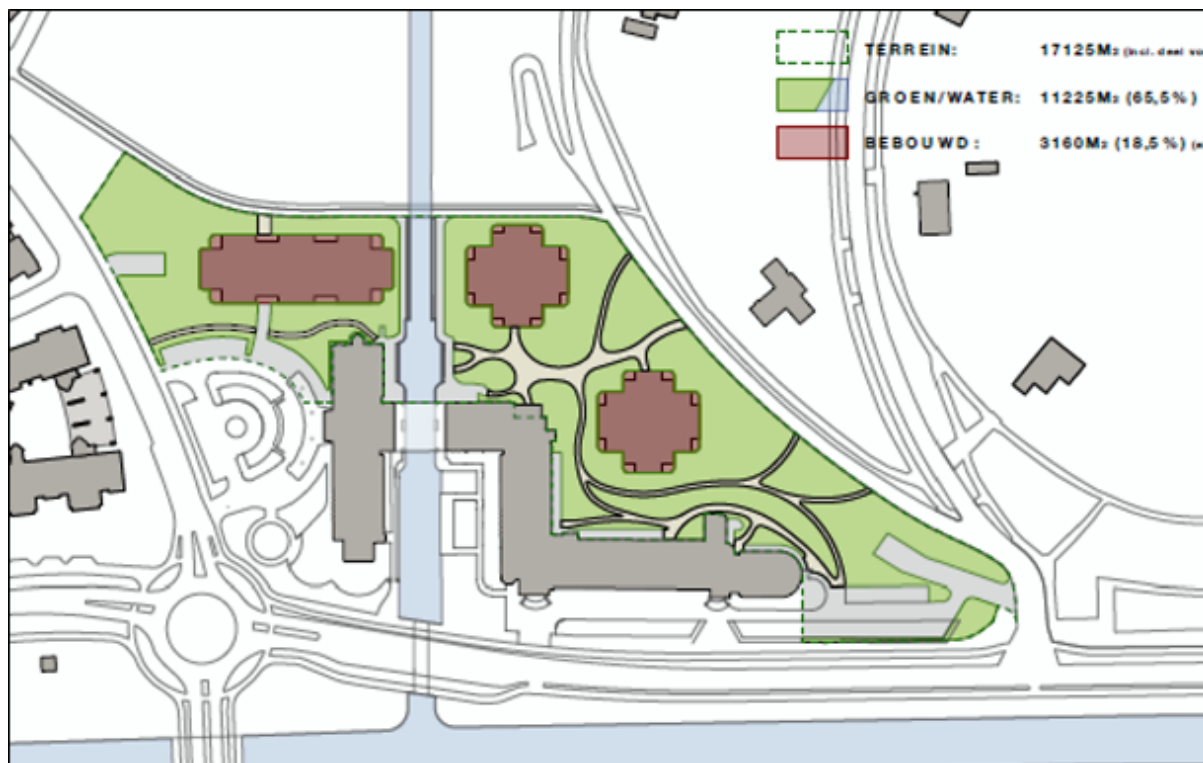
Het aantal tropische zomers neemt naar verwachting tot 2050 verder toe. Het KNMI heeft in het "warmste" klimaatscenario berekend dat de zomertemperatuur zo'n 2,5 graad toeneemt vergeleken met het huidige klimaat. In 2085 zou het zelfs bijna 4 graden warmer worden in de zomer.

Hitte heeft effect op de gezondheid van mens en dier. Door hitte lopen kwetsbare groepen zoals ouderen meer risico op uitdroging, en opwarmend oppervlaktewater is schadelijk voor flora en fauna.

Als ambitie wordt ernaar gestreefd dat Den Haag in 2050 beter bestand is tegen hitte en dat:

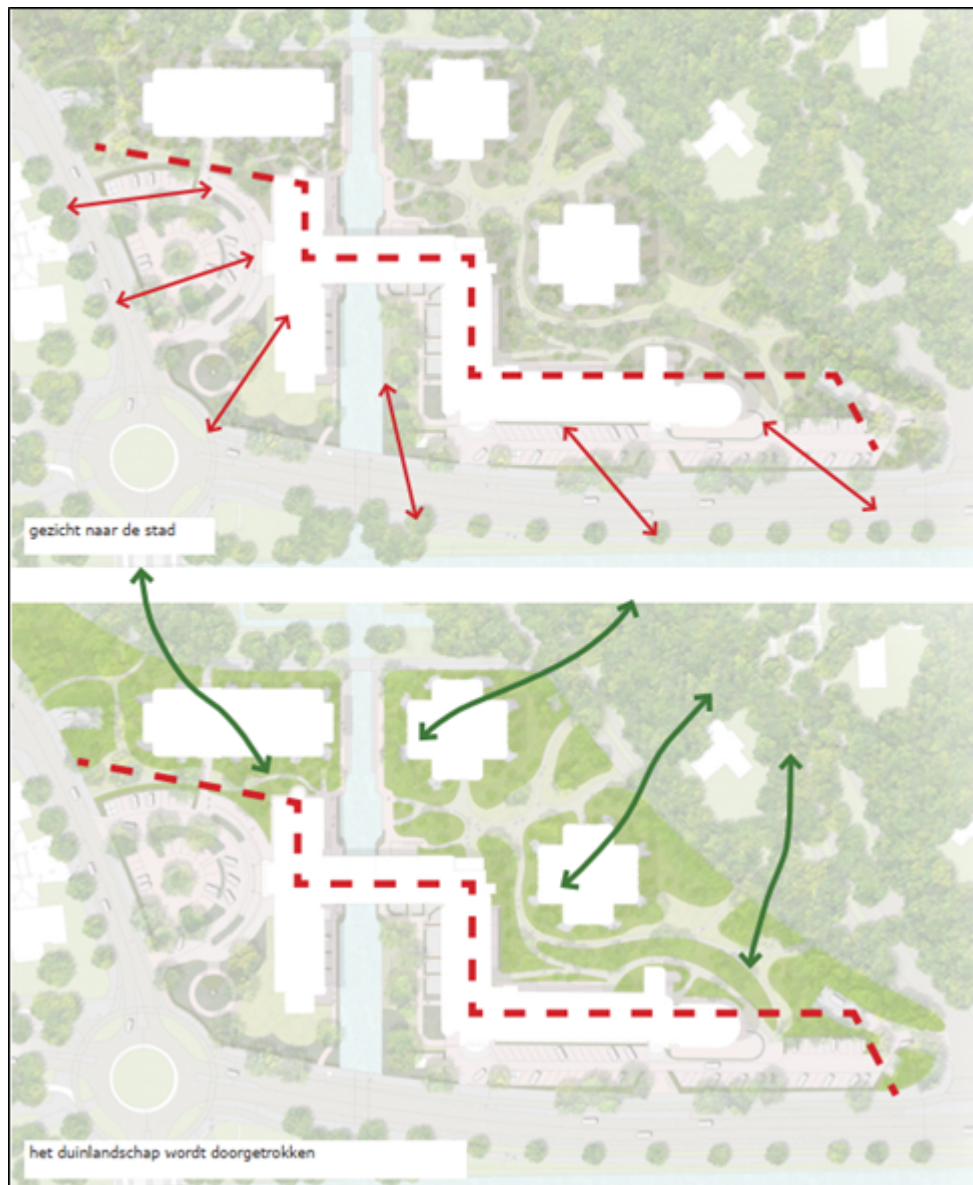
- de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind via voorlichting en meer koele plekken;
- de openbare ruimte en gebouwen hittebestendiger worden, in samenhang, groener en met een mix van schaduw en zon ontworpen, zodat een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ontstaat;
- vitale infrastructuur en hulpvoorzieningen blijven functioneren.

Bij nieuwbouw is de ambitie dat hitte-robuust wordt gebouwd. Maak zongeorieënteerde gevels warmtewerend en/of groen en voorkom dat koelsystemen de (verblijfs)ruimte in directe omgeving opwarmen. Zorg daarbij voor hittebestendige hoofdinfrastructuur en andere nutsvoorzieningen, zoals waterleidingen, elektriciteit etc. De ambitie is verder om 40% van de buitenruimte in te richten middels groen, warmtewerende materialen en/of water. Deze eis wordt ruimschoots gehaald. Dit is eveneens weergegeven in afbeelding 4.11.5.



Afbeelding 4.11.5: Toekomstige buitenruimte

Verder is in de Wegwijzer klimaatbestendig Den Haag de ambitie opgenomen om in de openbare ruimte een mix aan schaduw (50%) en zon (50%) aan te leggen. Zo kunnen mensen jaarrond zelf plekken kiezen, die zij op dat moment prettig vinden. De nieuwe terreininrichting voor het Plesmanduin wordt gekenmerkt door een tweetal verschillende structuren die elkaar binnen het ontwerp 'ontmoeten'. De historische tuin langs de Plesmanweg, die onderdeel uitmaakt van het monument, vormt hierbij het 'gezicht' naar de stad. Deze wordt, met behoud van alle keermuren en trappen, gerestaureerd en van een nieuwe beplanting voorzien. De tweede structuur betreft het duinlandschap dat aan de noordzijde van het projectgebied is gelegen en nu eigenlijk vrij abrupt bij de Kwekerijweg en het Kwekerijpad eindigt. Binnen het ontwerp wordt dit landschap in het projectgebied doorgetrokken, waarbij over de nieuw te realiseren parkeergarage een continu en glooiend duingebied ontstaat. De 'ontmoeting' tussen deze twee structuren vindt plaats ter plekke van het historische gebouwen complex. In de verdere uitwerking van het project is het verschil tussen de twee hiervoor beschreven structuren aanleiding voor verschillende ontwerpkeuzes. Het meest duidelijk is daarbij natuurlijk het verschil in topografie. Daar waar in de historische tuin sprake is van strakke (gras) vlakken en gestileerde taluds wordt in het duinlandschap ingezet op een glooiend verloop van de ondergrond. Deze glooiingen bieden ook de mogelijkheid om de ondergrondse parkeergarage volledig in het landschap op te nemen.



Afbeelding 4.11.6: Beoogd duinlandschap (bron: Bos Hofman Architecten)

Het duinlandschap vormt dus een belangrijke pijler in het landschapsontwerp. Dat neemt niet weg dat er naar wordt gestreefd om een goede verhouding tussen schaduw en zon in de openbare ruimte te creëren, zodat het voor eenieder een prettige plek is om (jaarrond) te verblijven. De nieuw aan te planten bomen zullen zorgen voor schaduwrijke plekken in de openbare ruimte van het plan Plesmanduin. Een overzicht van de beoogde nieuw te planten bomen is op afbeelding 4.11.7 (en 4.11.8) weergegeven.



Afbeelding 4.11.7: beoogde nieuw te planten bomen



Afbeelding 4.11.8: beoogde nieuw te planten bomen

Middels de hierboven genoemde inrichting van de openbare ruimte van het Plesmanduin wordt invulling gegeven aan, onder meer, de ambitie om een mix aan schaduw en zon te creëren (50/50). Daarbij wordt nog opgemerkt dat de buitenruimte een semi-openbaar terrein betreft. Men kan hier doorheen wandelen, maar de buitenruimte is niet bedoeld als openbare recreatieplek zoals bijvoorbeeld een stadspark. Voor de bewoners is voldoende ruimte om in de eigen privétuin een schaduwplek te creëren.

Droogte

Het klimaat verandert en de scenario's geven aan dat het in Nederland daardoor voor langere perioden mogelijk ook droger wordt. Op basis van metingen en uitgebreide modellering is in beeld gebracht wat de effecten van droogte kunnen zijn. De klimaatscenario's geven aan dat droge jaren vaker voorkomen en als droge jaren na elkaar voorkomen, dan versterkt dit de ernst.

De ambitie is in Den Haag dat droogte in 2050:

- wordt beperkt door maximale sponswerking in de stad via oplossingen in groen en bodembuffers en door wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem;
- niet leidt tot onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur, groen en ecologische waarden.

Bij nieuwbouw geldt de eis dat 50% van de jaarneerslag (her) gebruikt wordt voor watervoorziening van

groen of andere voorzieningen en dat droogteresistente soorten gekozen worden. Infiltratie in de bodem is de tweede optie als groene maatregelen niet mogelijk zijn, mits de lokale grondwatersituatie dit toelaat.

In het plan is in ruime mate aandacht voor het bergen van water alsmede voor een groene inrichting, zie ook afbeelding 4.11.5.

4.11.7 Vergunningverlening

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning. De watervergunning dekt alle activiteiten in het watersysteem. Een vergunning is nodig als activiteiten worden ondernemen in, op, boven, over of onder een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering, of als grondwater wordt onttrokken of water geïnfilteerd wordt in de bodem.

De watertoets en de vergunningverlening blijven wel twee afzonderlijk procedures. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap bij het verlenen van een vergunning altijd aanvullende voorwaarden kunnen stellen.

4.11.8 Conclusie

Er wordt voldoende rekening gehouden met de waterhuishoudkundige belangen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg.

Hoofdstuk 5 Duurzaamheid

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de bestaande en toekomstige situatie (hoofdstuk 2), het beleidskader (hoofdstuk 3) en de milieukwaliteitseisen (hoofdstuk 4) uiteengezet. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid in planologische zin.

5.2 Duurzaamheid

5.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma. Als er (nog) geen regionaal programma is vastgesteld dan kan uit een positief advies van de regio blijken dat regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Gesteld wordt dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Behoefteraming

De eerste trede van de ladder betreft de behoefte aan het programma en de regionale afstemming van het programma.

Door de afdeling DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek (PSO) van de gemeente Den Haag is onderzoek gedaan naar de regionale woningbehoefte. Basis voor dit onderzoek zijn de bevolkingsprognoses:

- Bevolkingsprognose 2013 (BP2013) van de provincie Zuid-Holland;
- Primos-prognose 2014 van ABF Research.

Beide prognoses berekenen vanuit de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling hoeveel woningen nodig zijn. Hieruit volgt dat gedurende de planperiode (tot 2025) ca. 49.000 (Primos) tot 55.000 (provincie ZH) woningen nodig zijn binnen de regio.

Geconcludeerd kan worden dat zowel voor de korte als de lange termijn er onvoldoende harde plannen zijn om aan de gewenste groei van de regionale woningvoorraad (woningbehoefte) tegemoet te komen. Ook de zachte planvoorraad is (zeer waarschijnlijk) op de korte termijn en lange termijn onvoldoende om de gewenste groei van de woningvoorraad te accommoderen.

Naast deze kwantitatieve behoefte is er ook een kwalitatieve behoefte aan de woonmilieus dat wordt toegevoegd in het plangebied. De regio stelt in de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 dat er in de regio sprake is van een overaanbod van suburbane woonmilieus en een aanzienlijk tekort aan stedelijke en dorpse milieus.

Volgens de Grote Woontest Haaglanden is er op dit moment een tekort aan het woonmilieu 'woonwijk met vooral eengezinswoningen' binnen Den Haag.

Binnen het plangebied is bebouwing in de vorm van appartementen voorzien. De behoefte aan appartementen ligt lager dan de behoefte aan eengezinswoningen. In de regio is een groeiende behoefte aan appartementen op locaties dicht bij voorzieningen en concentratie plekken van openbaar vervoer. Het woningbouwprogramma dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt draagt bij aan dit woonmilieu.

Hoofdstuk 6 Keuze en verantwoording van bestemmingen

6.1 Het digitale bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart), regels en een toelichting en is digitaal raadpleegbaar. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de kaart en de regels.

De digitale verbeelding is een interactieve raadpleegomgeving die via www.ruimtelijkeplannen.nl de gehele inhoud van het bestemmingsplan ontsluit overeenkomstig de SVBP2012: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 'van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Onder analoge verbeelding wordt verstaan: alle te verbeelden informatie van een ruimtelijk plan op papier. De term analoge verbeelding is dus een synoniem voor de term plankkaart.

Op de bij het onderhavige bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. Er is daarbij onderscheid gemaakt in bestemmingen en aanduidingen. Elk stuk grond van het plangebied heeft een bestemming. Deze wordt zichtbaar gemaakt door middel van een kleur, op de digitale verbeelding wordt de informatie in een aparte deel van het scherm zichtbaar, op de analoge verbeelding al dan niet in combinatie met een letter, ter aanduiding van de bestemming en een getal dat de maximale toegestane (goot- en nok)hoogte en/of bebouwingspercentage aangeeft. Op deze wijze is het mogelijk om te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden en opstellen binnen het plangebied. Elke op de verbeelding aangegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de plankkaart. Aanduidingen geven diensengevolge, in samenhang met de regels, duidelijkheid over wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

Op de digitale en analoge verbeelding van de plankkaart zijn bouwhoogten aangegeven. Gekoppeld aan bouwvlakken is een maatvoering voor (goot- en nok)hoogte, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, opgenomen. De waarde op de plankkaart geeft de maximaal toegelaten (goot- en nok)hoogte van een gebouw aan. Daarnaast wordt ook in de bouwregels van het bestemmingsplan een en ander bepaald over bouwhoogten.

De maximaal toegelaten bouwhoogte kan afwijken van de daadwerkelijke hoogte van een gebouw: aan het vaststellen van een maximale bouwhoogte liggen stedenbouwkundige overwegingen ten grondslag.

Voorts wordt de opzet van het bestemmingsplan ingegeven door de relevante beleidskaders en omgevingsfactoren. In onderstaande tabellen (beslissingstabel) is aangegeven op welke onderdelen de in dit bestemmingsplan beschreven beleidskaders en omgevingsfactoren hun vertaling hebben gevonden in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze paragraaf vormt dan ook als het ware de schakel tussen de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende regels en plankkaart.

6.2 Verantwoording van bestemmingen

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
Ruimtelijk beleid	
De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.	In de paragrafen 3.2.1 Rijksbeleid en 5.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking van de toelichting wordt toegelicht hoe op de ladder voor duurzame verstedelijking wordt aangesloten.

De Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de Omgevingsverordening zet in op een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk, goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.	In paragraaf 3.2.2 Provinciaal beleid wordt toegelicht hoe op het provinciaal beleid wordt aangesloten.
De Omgevingsverordening laat uitbreiding van detailhandel slechts toe op plekken die gelegen zijn binnen bestaande winkelconcentraties en kantoren binnen de bestaande haltes van het ZuidMeugnet.	In dit bestemmingsplan wordt geen detailhandel mogelijk gemaakt. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voorziet in sloop van een leegstaand kantoorgebouw en vervangende nieuwbouw in de vorm van woningen.
De Structuurvisie / Haagse Verdichting / Agenda Ruimte voor de Stad houdt voor bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 in dat invulling wordt gegeven aan:	
dat langs doorgaande wegen en groen wordt uitgegaan van minimaal vijf bouwlagen.	De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt ligt niet langs een doorgaande weg.
optoppen (dakopbouwen)	Vanwege de monumentale waarden en de ligging in beschermd stadsgezicht wordt optoppen niet mogelijk gemaakt.
verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen;	Vanwege de monumentale waarden en de ligging in beschermd stadsgezicht wordt het bouwen van aan- en bijgebouwen niet mogelijk gemaakt.
functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw);	Binnen de gemengde bestemming is uitwisseling van een deel van de functies mogelijk.
dubbel grondgebruik.	Binnen het plangebied worden meerder functies mogelijk gemaakt,
Plangebied toelichting Bestemmingsplan Standaard Den Haag 2017	
Cultureel erfgoed	
Cultuur historische waarde	
De Erfgoedwet legt de verplichting op om in nieuwe bestemmingsplannen en bij wijziging van bestaande bestemmingsplannen met de archeologische waarden rekening te houden. Bestemmingsplannen moeten een juridische regeling bevatten die voldoende bescherming biedt tegen werkzaamheden die tot een verstoring van het bodemarchief zouden kunnen leiden.	De archeologisch waardevolle gebieden zijn geïnterpreteerd (zie paragraaf 3.3.1) . Er zijn in het plangebied te beschermen archeologische waarden, zodat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen. Het plangebied ligt in een beschermd stadsgezicht. Dit is op de verbeelding middels de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie aangegeven. In de regels, artikel 9 zijn voorschriften ter bescherming van de cultuurhistorische waarden opgenomen.
Water	
	Het in het plangebied aanwezige water is als zodanig bestemd. Daarnaast is in de toelichting, in paragraaf 4.11 Waterparagraaf ingegaan op de van toepassing zijnde wateraspecten.
Groen	
Inzet is een duurzame herontwikkeling passend bij de hoofddoelen van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en ivoor zover mogelijk een versterking van deze hoofdstructuur.	De wens tot versterking van de stedelijke groene hoofdstructuur krijgt haar weerslag in de vervanging van het langgerekte, gesloten bouwvlak van het oude kantoor door kleinere solitaire bouwvlakken voor woningen en een omvangrijke groenbestemming'.

Verkeer en parkeren	
De Haagse Nota Mobiliteit hanteert een rangorde in haar wegenstructuur. Naast de hoofdwegen voor het doorgaande verkeer zijn er de wegen van een lagere orde die het verkeer tussen wijken en het buurtgebonden verkeer moeten afwikkelen: buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten). Verblijfsgebied ten slotte is openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan en waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie	Voorliggend bestemmingsplan is een zogenaamd postzegelplan, dat specifiek voor de ontwikkeling van het Plesmanduin wordt opgesteld. Het plangebied bevat geen wegenstructuur zoals benoemd in de Haagse Mobiliteit,.
De nota "Nota Parkeernormen Den Haag 2021 (RIS309940)" gaat mede in op het faciliteren van de parkeerbehoefte en het benutten van schaarse ruimte	In de regels van dit bestemmingsplan, is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat aan het parkeerbeleid voldaan zal moeten worden.
Wonen	
De kern van de Woonvisie 2009-2020 is als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, moet de stad zich versterken door meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren en de woonkwaliteit verhogen	De ontwikkeling Plesmanduin draagt bij aan meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen, door woningbouw mogelijk te maken op deze specifieke locatie.
Economie	
Bedrijven	Binnen het plangebied bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt.
Detailhandel en Dienstverlening	Binnen het plangebied bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 wordt geen Detailhandel en mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet in een sportschool van ongeveer 350m2 en een logiesfunctie van 108 kamers.
Horeca	Binnen het plangebied wordt ongeveer 775 m2 horeca, categorie middelzwaar mogelijke gemaakt.
Kantoren	Conform de afspraken wordt in maximaal 1.000 m2 kantoren voorzien.
Milieuzonering (paragraaf 4.2) zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.	Bedrijfsvestigingen in de bestemming Gemengd uit categorie A zijn toegestaan. en kunnen binnen de bestemming uitgewisseld worden. Bedrijfsvestigingen uit categorie B zijn alleen toegestaan, wanneer bouwkundig gescheiden van gevoelige functies.
Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	
Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	Deze functies komen in dit bestemmingsplan niet voor.
Sport en recreatie	
Sport	De ontwikkeling voorziet in een sportschool binnen de gemengde en groen bestemming. Vanwege de ligging binnen twee bestemmingen is met een gebiedsaanduiding gewerkt.
Recreatie	Deze functie komt niet voor in dit bestemmingsplan.
Overig	

De functies verkoop van vuurwerk en seksinrichtingen zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel is het algemene beleid ten aanzien van deze functies in de algemene regels van dit plan verwerkt.	
--	--

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Inleidende regels. De inleidende regels (Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten) lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte et cetera) die moet worden gehanteerd.

Bestemmingsregels. De bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 9) bevatten voor elke bestemming een omschrijving van de bestemming en bouwregels. Als specifiek voor een bestemming een afwijkingsbevoegdheid geldt, is deze in het betreffende artikel opgenomen.

Algemene regels. De algemene regels (artikel 10 tot en met 14) bevatten voor alle bestemmingen geldende regels: algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.

Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in Artikel 15 Overgangsrecht de slotregel in Artikel 16 Slotregel.

6.3.1 Inleidende regels

In Artikel 1 Begrippen worden belangrijke begrippen die in het plan veel voorkomen, nader gedefinieerd. Aandacht verdienen de begrippen aan-huis-gebonden bedrijf, en aan-huis-gebonden beroep. Wanneer in de bestemmingsregels wonen is toegestaan, is impliciet ook het uitoefenen van een aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep toegestaan.

Op basis van jurisprudentie mogen deze activiteiten:

- geen hinder voor de woonsituatie opleveren;
- naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.

Daarnaast verdient het begrip 'logies' enige aandacht. Onder een hotel en/of pension wordt een gebouw verstaan waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging (inclusief de bijbehorende ondergeschikte voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een zwembad, tennisbanen of vergaderfaciliteiten maar doorgaans zonder separate keukenvoorziening). In voorliggende planontwikkeling respectievelijk toelichting van dit bestemmingsplan wordt echter bij onderhavig project over logies gesproken. Deze zijn gedefinieerd als flexibel combineerbare toeristische verblijfsvoorzieningen met in ieder geval eigen sanitaire voorzieningen en waar gewenst separate of collectieve keukenvoorzieningen. Daarnaast kennen beide voorzieningen een verschil in kenmerkende verblijfsduur (bij hotels doorgaans 'kort durend verblijf' terwijl de exploitatie van de logiesfunctie ook op een langere periode tot maximaal vier maanden kan zijn gericht).

In Artikel 2 Wijze van meten is aangegeven hoe afstanden en maten die in de regels worden voorgeschreven, moeten worden gemeten. Het definiëren van begrippen en de aanwijzingen voor het meten, vergroten de duidelijkheid en de rechtszekerheid. De regeling voor bestaand gebruik dat afwijkt van de bestemming is onderdeel van de algemene gebruiksregels.

6.3.2 Bestemmingsregels

6.3.2.1 Artikel 3 Gemengd

Artikel 3 Gemengd beslaat een deel van het monumentale gebouw. Binnen dit deel van het plangebied komen kantoren, horeca, wonen en een logiesfunctie voor.

In de Specifieke gebruiksregels zijn de maximale aantallen kamers benoemd, evenals de maximale oppervlakte van de kantoor- en horecafunctie.

6.3.2.2 Artikel 4 Groen

Artikel 4 Groen beslaat het omliggende terrein, met uitzondering van de Kwekerijvaart en de tuinen van de appartementen in het monument. Het terrein is semi-openbaar toegankelijk, waardoor de bestemming naast groenvoorzieningen in voet- en fietspaden voorziet.

De parkeerplaatsen op maaiveld zijn via een functieaanduiding op de verbeelding aangegeven. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat uitsluitend op deze locatie parkeren op maaiveld wordt toegestaan.

Het terras van de horecavoorziening en de gebouwde, bestaande fietsenstalling zijn ook via een functieaanduiding op de verbeelding weergegeven.

Vanwege de bodemsanering in een deel van de gronden is een vergunningstelsel opgenomen. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden onder maaiveld en onder bebouwing evenals het uitvoeren van sloopwerkzaamheden is alleen toegestaan als daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Werkzaamheden die onder normaal onderhoud vallen zijn uitgezonderd van de vergunningplicht.

6.3.2.3 Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer - verblijfsgebied beslaat het stukje van het fietspad (het Kwekerijpad) dat door het plangebied loopt ter plaatse van de ondergrondse fietsenstalling. Binnen deze bestemming zijn voet- en fietspaden toegestaan alsmede gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

6.3.2.4 Artikel 6 Water

De bestemming Water beslaat de Kwekerijvaart. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn alleen toegestaan, wanneer niet hoger dan 1 meter vanaf aansluitend maaiveld. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

6.3.2.5 Artikel 7 Wonen

Dit artikel ziet op de te realiseren woningen in het monument en de nieuwbouwwoningen met een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de te slopen Saxofoon. Het te realiseren aantal woningen is vastgelegd in de specifieke bouwregels.

De Kwekerijvaart loopt deels onder het gebouw door. Waar de Kwekerijvaart onder het gebouw doorgaat is de bouwaanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.

De Gebruik geluidgevoelige objecten borgt dat de voorwaarden uit de omgevingsvergunning en het bijbehorende besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor wijziging van het gebruik van het voormalige kantoor daadwerkelijk gerealiseerd worden, voordat dit gebouw in gebruik genomen mag worden.

6.3.2.6 Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Een deel van het plangebied heeft vanwege archeologische verwachtingswaarden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gekregen.

Op deze gronden geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een

vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.2.7 Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

Het hele plangebied heeft, vanwege de ligging in beschermd stadsgezicht de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie. De dubbelbestemming voorziet er in dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Daarnaast bepaalt dit artikel dat wanneer er op de verbeelding een goothoogte is opgenomen, de kapvorm in stand gehouden moet worden.

6.3.3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel: Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels: De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. In de eerste plaats wordt hierin nu ook algemeen gesteld dat bouwwerken niet buiten bestemmings- en bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd. Kleine overschrijdingen van deze grenzen voor stoepen, kozijnen en dergelijke zijn wel toegestaan. Grote overschrijdingen van deze grenzen voor overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen zijn tot een bepaalde omvang ook toegestaan. Verder is algemeen voorgeschreven dat bouwwerken beneden peil uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak, dat deze ondergrondse bebouwing uit niet meer dan één bouwlaag mag bestaan en is de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie in principe toegestaan op alle gebouwen met uitzondering van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of gebouwen in een rijksbeschermd stadsgezicht. Afwijken van deze algemene bouwregels wordt geregeld in de algemene afwijkingsregels, in Artikel 14.

Artikel 12.1 Algemeen: In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of met de regels van het plan. Er is expliciet aangegeven dat onder zulk gebruik ook wordt begrepen het gebruik als opslagplaats voor voorwerpen, stoffen en materialen die niet meer bruikbaar zijn of niet meer worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld en het gebruik als sekswinkel, seksinrichting, paddoshop, belwinkel of garagebedrijf: functies die voorheen in de Leefmilieuverordening werden verboden of althans gereguleerd.

Als in de bestemmingsregels wonen is toegestaan, is impliciet ook het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep toegestaan. In de algemene gebruiksregels is ook een regeling vervat voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep:

De activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn.

Op grond van de Wet milieubeheer vergunning- of zelfs meldingsplichtige activiteiten passen uiteraard niet in de woonomgeving. Maar ook indien een activiteit niet vergunning- of meldingsplichtig is, bestaat er kans op ongewenste overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld geluid- of geurhinder. Dit kan met name het geval zijn bij de meer ambachtelijke beroepen. Van geval tot geval dient de (kans op) hinder voor de woonsituatie te worden nagegaan. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat de hinder in principe niet onevenredig veel groter mag zijn dan in redelijkheid bij 'normale' bewoning (zonder beroepsuitoefening) het geval zou zijn.

De activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning.

Van belang is dat het karakter van de woning duidelijk herkenbaar blijft en dat de nadruk niet komt te liggen op de beroepsuitoefening. Ter illustratie: reclame-uitingen, anders dan een bescheiden 'bordje naast de deur' of de uitstalling van goederen op het bijbehorende erf betekenen reeds dat aan het karakter van de woning afbreuk wordt gedaan.

De activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen.

Detailhandel en horeca leveren in de regel een zodanig ongewenste verkeersaantrekkende werking op,

dat het toelaten ervan in woongebied niet zonder meer passend wordt geacht.

De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maar een deel van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.

Ook deze (direct meetbare) voorwaarde draagt eraan bij dat de eventuele hinder voor de omgeving wordt beperkt. Wanneer bijvoorbeeld de woning (vrijwel) geheel zou worden aangewend voor de beroepsuitoefening, is de kans op een ongewenste uitstraling naar de omgeving relatief groot.

Artikel 12.2 Exploitatie sociale huurwoningen: In dit artikel zijn regels opgenomen over de exploitatie van sociale huurwoningen. In lid a is bepaald dat van de te realiseren woningen ten minste 20,3% als sociale huurwoningen, gerekend vanaf de datum van oplevering van de woningen, dient te worden geëxploiteerd, waarbij in lid b is bepaald dat aan het bevoegd gezag dient te worden aangetoond dat aan het bepaalde in lid a wordt voldaan.

Een artikel waarin bepaald is dat de in lid a genoemde sociale huurwoningen door een toegelaten instelling moet worden geëxploiteerd, zoals gebruikelijk in andere bestemmingsplannen ontbreekt. In de Nota van Uitgangspunten Plesmanduin uit 2016 (RIS295810) is geen verplichting opgenomen om een sociaal programma te realiseren noch dat dit dient plaats te vinden door een toegelaten instelling.

De gemeente heeft alsnog met de nieuwe eigenaar onderhandeld over een te realiseren sociaal programma. Er zijn 63 sociale huurwoningen gerealiseerd die voor een periode van minimaal 15 jaar onder de dan geldende liberalisatiegrens worden geëxploiteerd.

Artikel 12.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging: In dit artikel is bepaald dat de woningen en voorzieningen in het deel van het plangebied gelegen ten noorden van de lijn aangegeven in Bijlage 2 bij de regels, niet eerder in gebruik worden genomen mogen worden totdat er een waterberging met een capaciteit van 391 m³ is aangelegd.

Artikel 12.4 Instandhouding waterberging: In dit artikel is bepaald dat om de waterberging in stand te houden aan de volgende randvoorwaarden dient te worden voldaan:

- een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 391 m³;
- vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 u of een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt en dat de duurzame instandhouding en het beheer is geborgd.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels: In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden ter plaatsen van het Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied en de Milieuzone - bodembeschermingsgebied artikel 13.2.

Het artikel 13.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied bepaalt dat bouwen en gebruik van gronden alleen toegestaan, wanneer dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 13.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied bepaalt dat de nazorg maatregelen zoals benoemd in de beschikking Wet bodembescherming ODH-2019-00123829 (het in stand houden van verhardingen en het behouden van het grasveld), dan wel eventuele nazorgmaatregelen uit een volgende beschikking in stand worden gehouden en dat het gebruik van deze gronden uitsluitend is toegestaan wanneer de bodem in voldoende mate is gesaneerd.

Afwijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels, bouwregels en overige regels wordt geregeld in de algemene afwijkingsregels uit Artikel 14.

Het bevoegd gezag kan in geringe mate afwijken van de maatvoering die in de bouwregels is bepaald, voor geringe afwijkingen in de begrenzing van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, van

speeltoestellen en van de parkeernormen.

Ook kan het bevoegd gezag afwijken van de gebruiksregels en vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie toestaan en via een afwijking medewerking verlenen aan ondergeschikte bouwwerken, zoals antenne installaties, sirenes, gedenktekens, bouwwerken ten behoeve van veiligheidsvoorzieningen en snellaadstations.

Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht: De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de inwerking treding van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor vergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan afwijkt van dit plan.

Artikel 16 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald: 'Regels bestemmingsplan Plesmanweg 1-6'

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Plesmanweg 1-6 en de realisatie van 3 woongebouwen met maximaal 157 appartementen.

In dit kader dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan als bedoeld in art.6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten miste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Bro

Indien sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in art. 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Het onderhavige plan betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wro. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Voorliggend plan dat voorziet in een actueel juridisch planologisch kader voor het plangebied Plesmanweg 1-6 en de realisatie van 3 woongebouwen met maximaal 157 appartementen is een initiatief van een ontwikkelaar.

De gemeente Den Haag en de ontwikkelaar hebben op 11 december 2018 een anterieure overeenkomst gesloten. Hier opvolgend is een allonge op 16 november 2022 getekend. In de allonge zijn de verschillende type woningen beschreven. Daarnaast zijn ook kosten opgenomen voor realisatie van de openbare ruimte. De kosten die verband houden met de planprocedure, alsmede planschade en de uitvoering van het plan, worden geacht te zijn verzekerd via het aangaan van deze overeenkomst. Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Participatie

In totaal hebben in de afgelopen periode (2017 tot heden) vier informatieavonden plaatsgevonden, waarbij omwonenden en belangstellenden iedere keer zijn geïnformeerd over de plannen, er gelegenheid was tot het stellen van vragen en het leveren van input op het (stedenbouwkundig) plan. Naast deze bewonersavonden vond er tussen initiatiefnemer en de zogeheten Plesmancommissie overleg plaats (zie ook paragraaf 8.2.5 van deze toelichting). Voorgaande heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan en heeft uiteindelijk geresulteerd in het plan waarvoor onderhavig bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader biedt.

De omgeving is verder door initiatiefnemer op de hoogte gehouden door nieuwsbrieven over de ontwikkeling. In iedere nieuwsbrief werd men op de hoogte gesteld van de stand van zaken van het plan. Daarnaast is er diverse malen een uitnodiging opgenomen voor inloopdagen in het monumentale pand in het plangebied."

8.2 Artikel 3.1.1 Bro-overleg

Het concept ontwerp-bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 is op 7 juli 2020 opgestuurd in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg. Tot en met 18 augustus kon er op het plan gereageerd worden.

Van de volgende partijen zijn overlegreacties ontvangen:

1. Hoogheemraadschap Delfland
2. Haagse Tram Maatschappij (HTM)
3. Provincie Zuid-Holland
4. Rijkswaterstaat
5. Plesmancommissie
7. Omgevingsdienst Haaglanden
8. Tennet
9. Veiligheidsregio Haaglanden

De overlegreacties zijn als Bijlage 30 opgenomen. In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen en worden de overlegreacties beantwoord.

8.2.1 Hoogheemraadschap Delfland

Delfland maat gebruik van een vernieuwde versie van de watersleutel. Deze dient voor alle ontwikkelingen in het beheergebied toegepast te worden. Gevraagd wordt de watersleutel voor deze ontwikkeling in te vullen.

Op pagina 19 van de toelichting wordt van een verdeling van bebouwing en groen/water uitgegaan. Uit de verbeelding blijkt dat een deel van dit groen door parkeerplaatsen, terrassen of ondergronds garages ingevuld wordt. Deze oppervlaktes kunnen niet als onverhard oppervlak gezien worden. Verzocht wordt om aannames te maken voor de verdeling verhard/ onverhard, anders dan op pagina 19 en deze mee te nemen bij het invullen van de watersleutel.

Gevraagd wordt toe te voegen dat secundair boezemwater het plangebied doorsnijdt. Gevraagd wordt aan te geven of er binnen het plan wijzigingen aan deze watergang plaatsvinden.

In het kader van klimaatadaptatie kunnen er mogelijk meer (eenvoudige) maatregelen worden genomen, zoals het leiden van hemelwater naar infiltratiestroken.

Er wordt beschreven dat het plangebied in een ecologische zone ligt. Verzocht wordt aan te geven welke maatregelen genomen worden om de waterkwaliteit te verbeteren of minimaal gelijk te

houden.

Gevraagd wordt om in de waterparagraaf te beschrijven op welke wijze de riolering aangesloten wordt en of dit extra belasting op de riolering is ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt gevraagd te beschrijven op welke wijze hemelwater afgevoerd wordt, bij voorkeur via het maaiveld.

Het thema grondwater wordt niet beschreven. Gevraagd wordt toe te voegen wat het effect op grondwater in het plangebied en de omgeving is. Ook wordt gevraagd te beschrijven welke activiteiten ondergronds plaatsvinden.

Gevraagd wordt aan te geven welke partij in de toekomstige situatie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de secundaire watergang in het plangebied. Ook wordt gevraagd of er rekening met een onderhoudsstrook aan de oever gehouden wordt.

reactie gemeente Den Haag

Na overleg met het Hoogheemraadschap Delfland is de waterparagraaf geactualiseerd, waarbij een actuele versie van de watersleutel is gebruikt. Voor de berekening van oppervlaktes verhard/ onverhard is aangesloten op de door Delfland gehanteerde systematiek.

Aangegeven is dat secundair boezemwater het plangebied doorsnijdt (de Kwekerijvaart). Er vinden geen wijzigingen plaats aan de watergang. Wel wordt de bebouwing ter plaatse van de Saxofoon, die nu over de watergang gebouwd is, gesloopt. De nieuwbouw die in het plangebied gerealiseerd wordt, wordt op ten minste 5 meter afstand van de watergang gerealiseerd waardoor er voldoende ruimte is voor onderhoud aan de watergang.

In de waterparagraaf worden de maatregelen die in het kader van klimaatadaptatie worden genomen benoemd.

Er is geen sprake van een ecologische zone in het plangebied. Dit was een verschrijving. De toelichting is op dit punt aangepast.

In de waterparagraaf is benoemd op welke wijze de riolering is aangesloten, is ingegaan op het thema grondwater en is aangegeven welke activiteiten ondergronds plaatsvinden.

8.2.2 Haagse Tram Maatschappij (HTM)

Het ontwerp bestemmingsplan vormt geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

reactie gemeente Den Haag

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.3 Provincie Zuid-Holland

Gevraagd wordt of het plan detailhandel mogelijk maakt. Als dit niet het geval is, is het plan in orde.

Transformatie in de zin van het onderwerp 'Ruimtelijke Kwaliteit' is niet aan de orde, omdat de gebiedsidentiteit niet wezenlijk veranderd.

reactie gemeente Den Haag

Het plan bevat geen detailhandel.

8.2.4 Rijkswaterstaat

Gelet op de belangen van Rijkswaterstaat is er geen aanleiding voor een reactie op het plan.

reactie gemeente Den Haag

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.2.5 Plesmancommissie

Namens de Plesmancommissie zijn er drie reacties ontvangen. Een eerste reactie op 16 juli 2020, een uitgebreide reactie op 17 augustus 2020 en een aanvulling op 18 augustus 2020.

8.2.5.1 reactie 16 jul 2020

De Plesmancommissie (is namens de wijkvereniging) in gesprek geweest met de directie van Impact Vastgoed om te komen tot herziening van het beginselplan voor de nieuwbouw in plaats van de huidige Saxofoon. Aanleiding is het beroep bij de bestuursrechter tegen de vergunning voor het verbouwen van het monument, vanwege het ontbreken van een integraal plan voor herontwikkeling van het hele gebied.

De welstandscommissie is niet akkoord gegaan met de plannen voor de nieuwbouw zoals nu worden voorgelegd in de wijziging van het bestemmingsplan.

In de voorbereiding voor wijziging van het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met genoemd overleg met de ontwikkelaar, het beroep bij de bestuursrechter en het advies van de welstandscommissie.

Gevraagd wordt inzicht te geven hoe een en ander met elkaar is te rijmen en wat dat betekent voor de wijze van reageren.

reactie gemeente Den Haag

Mochten de gesprekken tot aanpassing van de plannen leiden, dan zal het bestemmingsplan eveneens aangepast worden. Het voorliggende plan betreft een concept-ontwerp en heeft geen juridische status. Het opstellen van dit plan betreft een eerste stap om te komen tot herziening van de juridisch planologische regeling in het plangebied.

Het klopt dat de welstandscommissie nog niet akkoord was met de plannen. Er zijn opmerkingen meegegeven aan de ontwikkelaar.

Zie het antwoord onder 1.

Het 3.1.1 Bro-overleg is een eerste stap om tot een bestemmingsplan te komen, waarbij overleg gevoerd wordt met de besturen van betrokken waterschappen, gemeenten en diensten van Rijk en provincie die belangen in het betreffende plangebied hebben. Wij vinden het echter ook belangrijk om in een vroegtijdig stadium inzicht in de visie van de wijkvereniging op de planvorming te krijgen, waardoor wij u uitgenodigd hebben om op het concept ontwerp bestemmingsplan te reageren. Mocht de verdere planvorming er toe leiden dat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dan kunt u, mocht u daar behoefte aan hebben, ter zijner tijd ook een zienswijze indienen. Wij streven er echter naar dat dit niet nodig is.

8.2.5.2 reactie 17 augustus 2020

De verbeelding verkeert in een rudimentair stadium: alle aanduidingen moeten nog worden aangegeven. Dat maakt het beoordelen van de verbeelding niet goed mogelijk.

De Plesmancommissie heeft bezwaren over de positionering van de nieuwbouw, die zijn neergelegd bij de wethouder en de ontwikkelaar. De commissie is met de ontwikkelaar in overleg om te komen tot een herziening van de bouwvlakken en de bouwhoogte, waarbij bepaalde zichtlijnen worden aangehouden en de nieuwbouw niet hoger wordt dan het monument.

Artikel 1.62 suggereert dat het peil gelijk is aan NAP. Een gebruikelijke definitie van peil in de bouw is: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.

Aangegeven wordt wat de definitie van artikel 2.7 'grondoppervlak van bebouwing' moet zijn.

In artikel 3 Gemengd heeft de horeca de categorie 'middelzwaar' gekregen en is een solitaire horeca. De dubbelbestemming met kantoor is niet aan de orde. Het paviljoen moet de bestemming 'horeca' krijgen in plaats van 'gemengd'.

Gevraagd wordt om binnen de bestemming gemengd een rangorde aan te geven.

De hier aangegeven 4 appartementen en 17 woningen liggen in bouwdeel B en vallen niet onder 'gemengd'.

Bij de bestemmingsomschrijving, artikel 4 Groen, ontbreekt mogelijk nog 'opstelplaats voor glasbewassing'.

Het plangebied maakt deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en maakt deel uit van het Natuurnetwerk-Groengebieden en ecologische verbindingzones.

In paragraaf 4.6 'Voorwaardelijke verplichting gebruik' wordt als eis gesteld, dat de gronden 'Groen' ingericht moeten worden, conform een goedgekeurd terreinontwerp. Een aanwijzing hoeveel grond daadwerkelijk wordt voorzien van groenvoorziening ontbreekt, zodat die grond niet mag worden geplaveid.

Aandacht wordt gevraagd voor de Nota van uitgangspunten: de locatie ligt in een ecologische zone. In de Nota Ecologische Verbindingzones Den Haag wordt geformuleerd met welk ambitieniveau en inrichtingseisen rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van de locatie.

In de Nota van uitgangspunten is opgenomen, dat de ontwikkeling zich moet schikken in zijn groene setting. Daarnaast is natuurinclusief bouwen van belang. Wat betreft natuurinclusief bouwen heeft de gemeente vastgesteld dat het 'puntensysteem als wens in een PUK wordt opgenomen. In de regels dienen nadere eisen te worden gesteld aan natuurinclusief bouwen en is een nadere toelichting in de Toelichting gewenst.

Het in artikel 7.3 genoemde aantal van 207 woningen lijkt strijdig met het programma uit artikel 2.4.3 uit de toelichting.

In subparagraaf 2.4.1.3 uit de toelichting staat dat in de onderzoeken voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de ligging in Stad en Zone 2. Dat is in strijd met de Nota Parkeernormen Den Haag. Voor wijziging is goedkeuring van de Gemeenteraad nodig.

De positionering van de nieuwbouwblokken, zoals benoemd in paragraaf 2.4.2 van de toelichting is niet acceptabel voor de wijk Duttendel en Wittebrug. De Plesmancommissie is in gesprek met de ontwikkelaar om een en ander te herzien.

In paragraaf 4.4 'Geluid' ontbreekt aandacht voor de geluidbelasting van de gevel van appartementengebouw 'Koninginnebrug' als gevolg van weerkaatsing tegen overliggende bebouwing. Door de Saxofoon op poten te bouwen, is de weerkaatsing beperkt gehouden. Nu er nieuwbouw als groot blok wordt ontwikkeld, dient als voorwaarde voor bouwen een geluidsberekening voor de gevel van de Koninginnebrug te worden gemaakt, waarbij de geluidbelasting niet mag toenemen door de weerkaatsing tegen de nieuwbouw.

De stikstofbelasting op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden is op dit moment te groot. Het is ongepast om te suggereren, dat intern salderen realistisch is. Vanuit de wijk wordt gevolgd of ruimte gereserveerd wordt c.q kan worden in het stikstofregistratiesysteem.

Indien er nieuwbouw wordt toegestaan in de plaats van de Saxofoon, moet rekening worden gehouden met de waarderingskaart, die onderdeel uit maakt van het aanwijzingsbesluit Rijksbeschermd Stadsgezicht.

Paragraaf 4.9 Verkeer en Parkeren is nog een PM. De ontwikkelaar dient een berekening te maken van de behoefte, de gemeente moet de parkeereis vaststellen. In ieder geval moet worden voorkomen dat de parkeerdruk op omliggende wegen in de wijk Duttendel en Wittebrug toeneemt. Het is onwenselijk dat er in het plangebied bovengronds ruimte voor parkeren wordt gemaakt ten koste van groen. De terreininrichting moet zoveel mogelijk bepaald worden vanuit het gegeven dat het gebied behoort tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur.

Paragraaf 6.2: het gebied hoort wel tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur.

reactie gemeente Den Haag

Wanneer alleen het plan geopend wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl, dan staat er inderdaad slechts een rudimentaire versie van de verbeelding. Wanneer op een plek in het plangebied geklikt

wordt en vervolgens op de button 'plekinfo', wordt er wel informatie zoals aanduidingen, bouwhoogtes etc. weergegeven.

Mochten de gesprekken tot aanpassingen van de plannen leiden, dan worden de aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt.

Vanwege het glooiende terrein zijn er te veel hoogteverschillen om bij de bepaling van het peil uit te gaan van het aansluitend maaiveld, dan wel de bovenkant beganegrondvloer.

Wij vinden deze definitie voldoende en zien geen noodzaak tot aanpassing.

De verbeelding wordt op aangepast, door op de verbeelding een aanduiding op te nemen, waarmee de plek van de horeca vastgelegd wordt. Doordat er op deze plek ook kantoor vierkantemeters toegestaan worden, komt er geen aparte horecabestemming.

Wij vinden het niet noodzakelijk om binnen de bestemming Gemengd een rangorde op te nemen. Wel vinden wij het belangrijk dat er goed onderzocht is of de in het bestemmingsplan opgenomen functies mogelijk zijn. In de onderzoeken wordt daarom van een 'worst case' scenario uitgegaan.

Artikel 3.4 is per abuis in de bestemming Gemengd blijven staan en wordt verwijderd.

Het opstellen van glasbewassing, is een tijdelijke, kort durende activiteit, waarvoor geen juridische regeling vereist is.

Het plangebied maakt wel deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur, maar ligt niet in een ecologische verbindingzone.

Wij overwegen aan artikel 4.5 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' een lid toe te voegen, op basis waardoor het niet zonder meer mogelijk is verhardingen aan te brengen. Parkeerterreinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van een aanduiding 'parkeerterrein'.

In de toelichting is een extra paragraaf opgenomen, waarin specifiek in gegaan wordt op de Nota van uitgangspunten en hoe hier mee om is gegaan bij het uitwerken van de plannen.

In de toelichting, in paragraaf 3.4.5 is ingegaan op het beleid ten aanzien van natuurinclusief bouwen. De afspraken over natuurinclusief bouwen zijn vanaf 2019 gefaseerd ingevoerd bij grootschalige projecten, waarbij een gronduitgifte overeenkomst wordt gesloten en bij tenders. Bij andere projecten, waaronder dit project, is er geen verplichting tot natuurinclusief bouwen. Er is geen aanleiding om de regels aan te passen.

Het aantal van 207 woningen in artikel 7.3 is inderdaad niet correct. Dit is aangepast.

De onderzoeken waar in deze paragraaf naar wordt verwezen zijn opgesteld onder het oude parkeerbeleid en de daarbij oude parkeernormen. Inmiddels is het parkeerbeleid gewijzigd. De raad dient middels dit bestemmingsplan een uitspraak te doen over het toe te passen parkeerbeleid en de betreffende parkeernormen.

Mochten de gesprekken tot aanpassing van de plannen leiden, dan wordt het bestemmingsplan aangepast.

Met het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de te bouwen woningen onderzocht. Dit volgt uit de systematiek van de Wet geluidhinder. Geluidbelasting ontstaat als gevolg van weerkaatsing hoeft niet onderzocht te worden en is dan ook buiten beschouwing gelaten.

Uit de geactualiseerde stikstofberekeningen blijkt dat er voldaan wordt aan de normen voor stikstofdepositie.

Het is ons niet bekend waarom de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, destijds in 1996 in de toelichting op het aanwijzingsbesluit voor het opstellen van de waarderingskaart gekozen heeft voor een kaart zonder de Saxofoon. In het aanwijzingsbesluit zelf staat dat het bebouwingsbeeld en de structuur van het gebied samenhangend waardevol is. De waarderingskaart geeft inzicht in waar de landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden zich in het aangewezen gebied bevinden. De afdeling Monumentenzorg van de gemeente Den Haag is betrokken bij het planvormingsproces en ziet er op toe dat er rekening wordt gehouden met de waardevolle structuren in het gebied.

De parkeerberekening was op het moment van publicatie van het concept ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. De planvorming is er op gericht om parkeeroverlast in omliggende wijken te voorkomen. Het uitgangspunt is dat al het parkeren in de eindsituatie op eigen terrein opgelost wordt. Er zal door de ontwikkelaar aangetoond moeten worden dat dit mogelijk is. De gemeente is geen eigenaar van de gronden. Het is een particulier initiatief. Bij gronden van derden, is de sturing ten aanzien van de stedelijke groene hoofdstructuur indirecter. Uitgangspunt van beleid is om samen met belanghebbenden kwaliteitswinst te bereiken. De uitwerking van de terreininrichting zal in overleg met de ontwikkelaar plaatsvinden. Ten tijde van de publicatie was er sprake van een wijziging van het parkeerbeleid met betrekking tot parkeernormen. Inmiddels is het parkeerbeleid van kracht. De raad dient middels dit bestemmingsplan een uitspraak te doen over het toe te passen parkeerbeleid betreffende parkeernormen.

Het plangebied ligt inderdaad in de Stedelijke Groene Hoofdstructuur.

8.2.5.3 aanvulling 18 augustus 2020

Het plan geeft een schets van de plannen en situatie, maar zonder maten, hoogten en positie, wat het moeilijk maakt een beeld te vormen van het plan.

De plattegronden lijken sterk op die van de plannen die in 2019 gedeeld zijn met omwonenden. Deze plannen waren niet acceptabel voor de buurt/ omwonenden. De Plesmancommissie is nog in discussie met de ontwikkelaar over de kaders voor het project. Gehoopt wordt dat die uiteindelijk ook hun weerslag kunnen vinden in het (concept) bestemmingsplan.

De huidige bouw heeft een afstand van 8 meter (?) tot de weg. Andere percelen in het Hubertuspark moeten een zone van 10 meter vanaf de weg in acht nemen. Gevraagd wordt wat het plan voor afstand tot de weg voor de nieuwbouw is.

Het is in het huidige ontwerp waarschijnlijk dat verhuizers, bezorgdiensten en bezoekers voor de ingang aan de Kwekerijweg zullen parkeren en dat fietsen zo dicht mogelijk bij de woontorens worden gestald met een verkeerschaos op de Kwekerijweg tot gevolg. Het is wenselijk en noodzakelijk een studie te doen naar het verleiden van stromen mensen zodat deze aansluiten op de landschapsinrichting en verkeer in de buurt.

Oude hoge begroeiing lijkt te worden verwijderd, waarna nieuw groen wordt geplaatst op het dak van de parkeergarage. Hoe reëel is het dat hier begroeiing van enige substantie komt? Wordt de begroeiing substantieel anders op het perceel. In het plan is niet te zien hoe dit voorkomen wordt.

De horecaclassificatie wordt verhoogd van licht naar middelzwaar. Het is niet duidelijk wat er tussen 23 uur en 02 uur zou gebeuren, anders dan feesten en partijen. Hoe past dit in de wijk en hoe sluit dit aan bij andere gelegenheden in de buurt en bij de rust van het park?

reactie gemeente Den Haag

Om op de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl inzicht te krijgen in maatvoeringen, hoogtes en posities moet ook de button 'plekinfo' aangeklikt worden. Www.ruimtelijkeplannen.nl is niet altijd even gebruiksvriendelijk.

Bij het opstellen van dit concept bestemmingsplan is uitgegaan van door initiatiefnemer overlegde plannen. Mochten er nog wijzigingen in de plannen plaatsvinden, dan worden deze in het bestemmingsplan verwerkt.

Het bouwplan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij de afstand tot de weg passend is gevonden.

De gemeente en ontwikkelaar gaan over dit aspect nu in overleg om te bezien op welke wijze de overlast van bezorgdiensten door laden en lossen op de Kwekerijweg kan worden verminderd. Uitgangspunt is dat de rijbaan van de Kwekerijweg niet wordt geblokkeerd door voertuigen die aan het laden/lossen zijn.

Er is een beplantingsplan opgesteld, waarmee voorzien is in begroeiing.

Initiatiefnemer heeft een onderbouwing voor middelzware horeca overlegd, die is voorgelegd aan de toetsingscommissie horeca. De toetsingscommissie heeft het concept beoordeeld, onder andere op het aspect openbare orde en veiligheid, en geoordeeld dat de categorie horeca middelzwaar

acceptabel is.

8.2.6 Omgevingsdienst Haaglanden

De ODH heeft het plan beoordeeld op verschillende thema's.

Geluid: De resultaten van de toetsing wegverkeerslawaai is reeds toegezonden.

Externe Veiligheid: in paragraaf 3.2 van de notitie van 24 juni 2020 wordt gesproken over een gebied tussen een rode en een gele lijn in figuur 1.1. De lijnen ontbreken. De memo hoeft niet te worden aangepast.

Bodem: op basis van de in het bestemmingsplan opgenomen onderzoeken is voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Voor de locatie is ingestemd met een saneringsplan. Bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan.

De huidige teksten in de bodemparagraaf zijn niet volledig. De ODH heeft een voorstel voor teksten aangeleverd.

De behandelde thema's vormen geen belemmering voor een verdere planvorming. Geadviseerd wordt de gemaakte opmerkingen over te nemen.

reactie gemeente Den Haag

De resultaten van de toetsing van de ODH zijn ontvangen en betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De tekstvoorstellen zijn overgenomen in de bodemparagraaf.

8.2.7 Tennet

Tennet heeft binnen de grenzen van het plan geen bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Tennet heeft geen opmerkingen op het plan.

reactie gemeente Den Haag

De reactie van Tennet wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.2.8 Veiligheidsregio Haaglanden

Het plangebied ligt in de nabijheid van een transportroute gevaarlijke stoffen, de Professor B.M. Teldersweg. Door de aanwezigheid van deze risicobron kunnen binnen het plangebied hitte- of drukeffecten optreden. De kans dat dit plaatsvindt is zeer klein.

Het groepsrisico is in de huidige situatie 0,00008 en zal 0,00009 worden.

In het plangebied worden 2 parkeergarages gebouwd. Branden in parkeergarages zijn doorgaans lastiger te blussen. Het effect van branden met alternatieve brandstoffen is anders dan een brand met traditionele voertuigen. Het is van belang hier vroegtijdig met de Veiligheidsregio over te spreken, zodat het ontwerp van de parkeergarages veilig vorm gegeven kan worden.

Om de zelfredzaamheid van aanwezigen te verbeteren en de hulpverlening te bevorderen worden maatregelen geadviseerd:

- vluchtweg van de risicobron af;
- voorbereiding interne organisatie;
- risicocommunicatie;

bereikbaarheid blusvoorzieningen;

brandveiligheid parkeergarages.

Verwacht wordt dat het advies voldoende informatie bevat om een verantwoording van het groepsrisico op te stellen.

reactie gemeente Den Haag

In paragraaf 4.3 Externe veiligheid wordt nader op ingegaan op wat de ligging nabij de transportroute gevaarlijke stoffen betekent.

In de toelichting in paragraaf 4.3 Externe veiligheid is, omdat er sprake is van een geringe toename van het groepsrisico, een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen.

Wij hebben uw opmerkingen doorgegeven aan de ontwikkelaar. Wij zullen hem adviseren het ontwerp van de parkeergarage met de Veiligheidsregio Haaglanden te bespreken.

De aanvraag omgevingsvergunning zal voor advies voorgelegd worden aan de veiligheidsregio, zodat de Veiligheidsregio advies kan geven over brandveiligheidsvoorzieningen, zelfredzaamheid en het verbeteren van de hulpverlening.

Het advies van de Veiligheidsregio is betrokken bij het opstellen van de verantwoording van het groepsrisico.

8.3 Zienswijzen

Plesmanweg 1-6

Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk 1 Algemene regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen	15
Artikel 3 Gemengd	15
Artikel 4 Groen	16
Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied	18
Artikel 6 Water	19
Artikel 7 Wonen	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie 2	21
Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 11 Algemene bouwregels	26
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 15 Overgangsrecht	31
Artikel 16 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Algemene regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0352DPlesmanweg-40ON van de gemeente 's-Gravenhage.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid - daaronder niet begrepen prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub - in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door een bewoner in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het bedrijf wordt ingenomen.

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie - dat door zijn beperkte omvang door een bewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m² van het pand door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

1.7 archeologische waarde:

de waarde die een gebied bezit op grond van de aldaar aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

1.8 automatenhal:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.9 baliefunctie:

een (onderdeel van een) kantooractiviteit of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op het structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk deel van een gebouw.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.11 bed & breakfast

een voorziening gericht op het voor een kortdurend verblijf, binnen een woning door de eigenaar-bewoner, bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan maximaal vier bezoekers.

1.12 belwinkel:

een (deel van een) gebouw, gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding elektronisch berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden, al dan niet gemengd of mede gebruikt ten behoeve van detailhandel of dienstverlening; onder belwinkel wordt mede begrepen een internetcafé/gelegenheid.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.16 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat functioneel ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw, en daarvan bouwkundig valt te onderscheiden.

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bruto-vloeroppervlak (bvo) van een functie:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere gebouwde voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten, met uitzondering van de parkeergarages.

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, dan wel een bouwkundige constructie van enige omvang die, hetzij direct, hetzij indirect, steun vindt in of op de grond.

1.23 culturele voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur, zoals theaters, schouwburgen, concertzalen, ruimten voor het beoefenen van muziek of andere kunstuitingen, bioscopen, filmhuizen en musea met inbegrip van bijbehorende voorzieningen, alsmede tentoonstellingsruimten en werk- en presentatieruimten ten behoeve van kunstenaars. Binnen culturele voorzieningen is aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36

1.24 cultuurhistorische waarden (van het beschermd stadsgezicht):

de historisch-ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historisch patroon van straten, stegen, open ruimten, groen en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing ter plaatse, de aanleg, de historische bebouwing, alsmede de aanleg en de bebouwing die structuur- en karakterbepalend is met betrekking tot de openbare ruimte.

1.25 dak:

iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 dakopbouw:

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen detailhandel in volumineuze goederen, perifere detailhandel, straathandel, sekswinkel, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan. Binnen detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36.

1.28 dienstverlening:

het bedrijfsmatig en publieksgericht verlenen van diensten, al dan niet met baliefunctie, op onder meer medisch, juridisch, financieel, therapeutisch of cosmetisch gebied, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, kantoren, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven. Binnen dienstverlening is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.36.

1.29 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.30 escortbedrijf:

een gebouw waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aangeboden wordt die op een andere plaats dan in het gebouw wordt uitgeoefend.

1.31 garagebedrijf:

een inrichting, waarin of van waaruit op bedrijfsmatige wijze het vervaardigen, onderhouden, repareren, behandelen van oppervlakte, keuren, reinigen, verhandelen, verhuren, opslaan of proefdraaien van motorvoertuigen plaatsvindt.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.33 geluidgevoelige functies en gebouwen:

functies en gebouwen waaraan op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bescherming tegen bij die regelingen geregleerde geluidbelasting toekomt.

1.34 hogere grenswaarde:

een bij besluit op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder 2012 vast te stellen wettelijke grenswaarde voor zoneringsplichtig wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai of industrielawaai, groter dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximale ten hoogste toelaatbare waarde van de geluidbelasting op grond van de Wet en het uitvoeringsbesluit.

1.35 hoofdgebouw:

een pand, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.36 horeca-inrichting, ondergeschikte horeca en aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca horeca-inrichting:

- a. een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak;
- b. een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en discotheek, een hotel of bed & breakfast, maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de 'Staat van Horeca-categorieën', tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook voor locaties waar horeca in ondergeschikte zin dan wel gerelateerd aan de hoofdfunctie plaatsvindt.

Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage 1 bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelvevoorzieningen en voornamelijk gericht is op het winkelend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en 23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 1" ($h \leq 1$).

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of;
- het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of;
- het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 2" ($h \leq 2$).

categorie zwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkt de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of;
- het aanbieden van vermaak.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 3" ($h \leq 3$).

In aanvulling op deze horeca-categorieën conform de staat van horeca-categorieën kunnen nog twee vormen van horeca voorkomen: ondergeschikte horeca en een aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca.

Ondergeschikte horeca:

Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemmingen dan wel de functies "detailhandel" en "dienstverlening", mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak of tot een voor de vestiging vastgesteld aantal m² Bvo;
2. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
3. het schenken van alcohol is niet toegestaan, tenzij uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit wel is toegestaan;
4. de uitstraling van de hoofdfunctie dient behouden te blijven.

Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca:

Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemmingen "cultuur en ontspanning" en "sport" dan wel de functies "culturele voorzieningen", "museum" en "sportvoorzieningen" alsmede in bestemmingen en functies indien dit nader is omschreven in de bestemmingsregels, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

1. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
2. in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd.

1.37 hotel:

elk gebouw dan wel een gedeelte van een gebouw, alsmede de daarbij behorende voorzieningen zoals horeca, terrassen, tuinen, zwembaden, tennisbanen, erven of terreinen of gedeelten daarvan, waar de bedrijfsvoering hoofdzakelijk is gericht op het bedrijfsmatig verlenen van tijdelijke huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging.

1.38 installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie:

installaties ten behoeve van mobiele telefonie en/of datacommunicatie, bestaande uit een antennestaaf of antennespriet, al of niet met dwarssprietten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

1.39 kantoor:

een gebouw, dat in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het in administratieve zin doen functioneren van de instelling, waaronder vergaderaccommodatie.

1.40 kap:

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk ten minste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

1.41 kapverdieping:

een in de kap van een gebouw gelegen ruimte, waarvan de vloer niet meer dan 1,20 m. onder de goothoogte ligt, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.42 laag:

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.43 logies

het bedrijfsmatig verstrekken van tijdelijke huisvesting in een toeristische verblijfsaccommodatie voor een periode van maximaal 4 maanden, waarbij sprake is van een (vorm van) flexibel combineerbare woon- en slaapruiimte, keuken of kitchenette en eigen sanitaire voorzieningen.

1.44 luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund en zonder tot de constructie behorende wanden.

1.45 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarbij ingevolge de regels bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorgeschreven.

1.46 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.47 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.48 ondergeschikte bouwdelen:

delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten, liftkokers en installatieruimten.

1.49 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.50 overbouwing/onderdoorgang:

een gebied binnen een bouwvlak, waar een doorgang mogelijk moet zijn, waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.51 overkragende bebouwing:

bebouwing, die niet direct op het maaiveld is gepositioneerd en tot stand wordt gebracht buiten de bestemmingsgrenzen van de hoofdbebouwing.

1.52 pand:

(deel van een) gebouw met een eigen toegang, welke door de wijze van gebruik als zelfstandige entiteit functioneert.

1.53 parkeerdruk:

het totaal aantal in de openbare ruimte of in gebouwde openbare parkeervoorzieningen geparkeerde voertuigen gedeeld door de parkeercapaciteit in de openbare ruimte of in de gebouwde openbare parkeervoorzieningen, uitgedrukt in een percentage.

1.54 parkeervoorziening:

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox tenzij in de regels anders is bepaald.

1.55 peil:

- a. gebouwen waarvan de hoogte is aangegeven op de verbeelding zijn uitgedrukt in meters NAP (0 m: NAP);
- b. in de overige gevallen: de hoogte van het aansluitende maaiveld.

1.56 plangrens:

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

1.57 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

1.58 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutie-inrichting, een erotische massagesalon en een seksclub.

1.59 sekswinkel:

een inrichting, waarin of van waaruit uitsluitend of in hoofdzaak seksartikelen worden verkocht. Niet als seksartikelen in de zin van deze bepaling worden beschouwd gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, waarin erotische gedachten of gevoelens worden geopenbaard.

1.60 sociale huurwoning:

een huurwoning waarbij gehuurd wordt met een kale huur die bij aanvang van de huur niet hoger is dan de dan geldende liberalisatiegrens, welke woning gedurende een periode van minimaal 15 jaar als zodanig moet worden gebruikt, welke periode voor de betreffende sociale huurwoning aanvangt op de ingangsdatum van de eerste ter zake van deze sociale huurwoning te sluiten huurovereenkomst.

1.61 staat van horeca-categorieën:

de staat van horeca-categorieën, behorende bij dit bestemmingsplan Plesmanweg 1-6.

1.62 terrein:

een zichtbaar begrepsd stuk grond, al dan niet bebouwd.

1.63 verbeelding:

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6 (voorheen: plankkaart).

1.64 weg:

alle voor de auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.65 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meerdere personen, al dan niet in combinatie met een door bewoner(s) uitgeoefend aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.2 bouwdiepte:

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen.

2.4 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.8 oppervlakte en (bruto-)vloeroppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimtes, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimte of groep van ruimtes omhullen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' (h) horeca categorie 'middelzwaar';
- b. kantoor;
- c. logies, met daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen als lobby, zwembad, vergaderruimte, wasruimte;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals verkeersruimten, bergingen, fietsenbergingen, entree's, één en ander zoals nader bepaald in artikel 3.3 en met de daarbij behorende gebouwen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte: zoals aangegeven op de verbeelding;
- b. indien er geen goot- en/of bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding geldt de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- c. ondergronds gelegen bebouwing mag uit niet meer dan twee lagen bestaan.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. het bruto-vloeroppervlak kantoor bedraagt maximaal 5.939m²;
- b. het bruto-vloeroppervlak 'horeca categorie 'middelzwaar' bedraagt maximaal 776m²;
- c. logies bestaat uit maximaal 108 kamers;
- d. logies en de daarbij horende ondergeschikte voorzieningen bestaat uit maximaal 5.939m².

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ontsluitingswegen van parkeervoorzieningen;

ter plaatse van de functieaanduiding:

- d. 'parkeerterrein' (p) tevens voor een parkeervoorziening;
- e. 'parkeergarage' (pg), tevens voor een parkeergarage;
- f. 'fietsenstalling' (fis) tevens voor een fietsenstalling;
- g. 'terras' (tr) uitsluitend voor een terras;
- h. 'tuin' (t) tevens voor tuinen ten behoeve van de binnen de bestemming Wonen gelegen woningen;
- i. 'nutsvoorzieningen' (nv) tevens voor traforuimtes en distributiegebouwen voor een WKO;

en:

- j. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' (s) een sportschool;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 4.4 en met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, voetpaden, groen, water en overige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling" (fis) de bestaande fietsenstalling worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;
- c. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" (nv) een traforuimte of distributiegebouw voor een wamte- en koudeopslag (WKO) worden gebouwd met een maximale hoogte van 3 meter vanaf aansluitend maaiveld;
- d. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" (pg) een parkeergarage worden gebouwd, van maximaal twee lagen.
- e. in uitzondering van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "sport" (s) de bestaande ondergrondse bebouwing worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;
- f. de sportschool is toegestaan ter plaatse van de in sub e genoemde bebouwing;
- g. de parkeergarage wordt, met uitzondering van in/ en uitritten, toegangsportalen, ontluichtingsmiddelen en soortgelijke bouwwerken, ondergronds gerealiseerd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van de overkapping ter plaatse van de hoofdentree bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) is uitsluitend parkeren op maaiveld toegestaan;
- b. het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak van de sportschool binnen de bestemmingen Groen en Wonen bedraagt maximaal 373m² BVO.

4.5 Specifieke bouwregels

- a. de sportschool wordt, met uitzondering van ondergeschikte functies zoals kleedruimten en opslagruimten, bouwkundig gescheiden van geluidgevoelige functies zoals wonen;

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het verrichten van graafwerkzaamheden en andere mechanische ingrepen beneden maaiveld;
2. het verrichten van graafwerkzaamheden onder bestaande bebouwing.

4.6.2 Uitzonderingen

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die van geringe betekenis worden geacht.

4.6.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, voor zover die werken of werkzaamheden nodig zijn ter realisatie of ter handhaving van de aan de gronden gegeven bestemmingen of functies en geborgd is dat hierdoor geen onevenredig nadelige gevolgen voor de bodemkwaliteit kunnen optreden;
- b. over het bepaalde onder a. wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Haaglanden.

Artikel 5 Verkeer - verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

- b. 'fietsenstalling' (fis) tevens voor een fietsenstalling;

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding "fietsenstalling" (fis) de bestaande fietsenstalling worden gehandhaafd, mits de omvang, situering en hoogte niet wijzigt;

5.2.2 Overige bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter vanaf aansluitend maaiveld.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. waterberging;

met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
 - 1. voor een brug: 2 meter vanaf aansluitend maaiveld;
 - 2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 1 meter vanaf aansluitend maaiveld.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. toegangsportalen, ontluichtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- e. kantoren;
- en;
- f. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' (s) een sportschool;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' [ond] tevens voor de instandhouding van een watergang;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 7.3 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bergingen, fietsenstallingen, containerruimtes, bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en / of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. indien er geen goot- en/of bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding geldt de bestaande goot- en/of bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" [ond] dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

7.3 Specifieke bouwregels

- a. Het aantal woningen bedraagt maximaal 311;
- b. het bruto-vloeroppervlak kantoor bedraagt maximaal 480m²;
- c. de sportschool is uitsluitend toegestaan in bouwlaag -1;
- d. de sportschool wordt, met uitzondering van ondergeschikte functies zoals kleedruimten en opslagruimten, bouwkundig gescheiden van geluidgevoelige functies zoals wonen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. het gezamenlijke bruto-vloeroppervlak van de sportschool binnen de bestemming Groen en Wonen bedraagt maximaal 373 m² BVO.

7.5 Gebruik geluidgevoelige objecten

- a. 4 appartementen, gelegen op laag 0,1, 2, 3 kopgevel B, zoals aangegeven op bijlage 6 bij deze regels, mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan dat de gevel als dove gevel is uitgevoerd;
- b. de 3- of meerkamerappartementen waarvoor hogere waarden zijn verleend en waarbij een geluidsluwe buiten- of binnengevel ontbreekt, mogen niet eerder in gebruik worden genomen, dan wanneer voorzien van een balkon met gesloten borstwering en een geluidsabsorberend plafond of maatregelen van gelijke strekking;
- c. over het bepaalde onder a en b wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Haaglanden dan wel haar rechtsopvolger.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting één en ander zoals nader bepaald in artikel 8.4.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' als bedoeld in artikel 8.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het archeologisch onderzoek;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. in de gebieden waar de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie geldt in de eerste plaats de regels van de bestemming Waarde - Archeologie 2
- b. Indien de regels van de bestemming Waarde - Archeologie 2 strijdig zijn met de regels van de samenvallende enkelbestemming(en) zoals opgenomen in artikel 3 tot en met 7 gelden in de eerste plaats de regels van onderhavige bestemming.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecomunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

8.5.2 Uitzonderingen

Het vereiste van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer of onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

8.5.3 *Nadere eisen*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 8.5.1 dient bij het indienen van de aanvraag vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarden van het terrein, welke blijkens de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van archeologische monumentenzorg voorwaarden worden verbonden. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 7 mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht Westbroekpark - Belgisch Park te 's Gravenhage, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 6 september 1996 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 3, 4 en 5 van de regels.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' als bedoeld in artikel 9.1 gelden de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden als bedoeld in artikel 9.1;
- b. daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient de kapvorm in stand te worden gehouden;
- c. indien het bouwen betrekking heeft op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk dient voorafgaande aan het bouwen over de cultuurhistorische waarden als bedoeld in voornoemd aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop, advies te worden ingewonnen bij de adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag of een deskundig lid van die commissie;
- d. In uitzondering op het gestelde onder b mag de aldaar omschreven gevelindeling en/of kapvorm worden aangepast, indien en voor zover ter plaatse van het pand of de panden op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding-dakopbouw is aangegeven dan wel een hogere goot- en/of bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing is opgenomen en die aanpassingen uitsluitend op het optoppen van de bebouwing betrekking hebben;
- e. het gestelde in voorafgaande subleden heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 11 en de algemene afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 14;
- f. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 onder b ten behoeve van een afwijkende kapvorm, mits gehoord de commissie als hiervoor bedoeld of een deskundig lid van die commissie, de oorspronkelijke waardevolle karakteristiek van het pand of ensemble niet wordt aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

- a. De in dit plan opgenomen regels zijn van toepassing op elk bouwwerk bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- b. een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten is toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft;
- c. een vlaggenmast op een erf is niet hoger dan 6 meter;
- d. een speeltoestel, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer dan 4 meter bedraagt is toegestaan;
- e. straatmeubilair is toegestaan;
- f. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- g. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder g wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 - 1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag 2021, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - 2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag 2021 en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- i. Een ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. Indien de afmetingen van een voor een gehandicapte gereserveerde parkeerruimte, bij haaks parkeren ten minste 3.50 meter bij 5.00 meter bedraagt;
 - 2. Indien de afmetingen van een parkeerruimte uitgaande van langsparkeren, voor een personenauto ten minste 1.80 meter bij 5.50 meter en ten hoogste 3.25 bij 6.00 meter bedraagt, en in geval van andere parkeervormen ten minste 2.50 bij 5.00 meter bedraagt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

- a. Het is verboden de gronden en de zich daarop bevindende opstallen binnen dit bestemmingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan; tot verboden gebruik wordt - tenzij in de regels anders is bepaald - in ieder geval gerekend:
 1. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
 2. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een seksinrichting:, een sekswinkel:, een paddoshop, een garagebedrijf:f of een belwinkel:;
- b. Ingeval van een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep mogen:
 1. de activiteiten geen hinder voor de woonsituatie opleveren en niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn;
 2. de activiteiten naar de aard en uitstraling geen afbreuk doen aan en in overeenstemming zijn met het karakter van de woning waarbij de activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden uitgeoefend en geen buitenopslag en (licht)reclame tot gevolg hebben;
 3. de activiteiten geen detailhandel en/of horeca betreffen;
 4. de activiteiten aan de woonfunctie geen onevenredige verkeer aantrekkende werking tot gevolg hebben waarbij de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- c. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- d. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder c wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
 1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag 2021, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag 2021 en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- f. speeltoestellen zijn toegestaan.

12.2 Exploitatie sociale huurwoningen

- a. Van de te realiseren woningen dient ten minste 20,3% als sociale huurwoningen, gerekend vanaf de datum van oplevering van de woningen, te worden geëxploiteerd;
- b. aan het bevoegd gezag dient te worden aangetoond dat aan het bepaalde in lid a wordt voldaan.

12.3 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De woningen en voorzieningen in het deel van het plangebied gelegen ten noorden van de lijn aangegeven in Bijlage 2 mogen niet eerder in gebruik worden genomen totdat er een waterberging met een capaciteit van 391 m³ is aangelegd.

12.4 Instandhouding waterberging

- a. Om de waterberging in stand te houden dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:
 - 1. een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 391 m³;
 - 2. vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 u of een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt en dat de duurzame instandhouding en het beheer is geborgd.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" is het bouwen en gebruik van gronden slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied.

13.2 Milieuzone - bodembeschermingsgebied

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' moeten de nazorg maatregelen zoals benoemd in de beschikking Wet bodembescherming ODH-2019-00123829 (het in stand houden van verhardingen en het behouden van het grasveld), dan wel eventuele nazorgmaatregelen uit een volgende beschikking in stand worden gehouden;
- b. gebruik van gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - bodembeschermingsgebied' is uitsluitend toegestaan wanneer de bodem in voldoende mate is gesaneerd.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:
1. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter;
 2. speeltoestellen met een hogere hoogte dan bepaald in artikel 11 onder d.
 3. parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien
 - op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
 - het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw.
- b. Voor de onder a.1 en a.2 genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan indien de afwijking stedenbouwkundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag;
- c. Voor de onder a.3 genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan, indien de afwijking verkeerskundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een verkeerskundige van de gemeente Den Haag.

14.2 Afwijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. de vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt;
- b. parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:
1. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
 2. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
- c. Voor de onder b genoemde afwijkingen geldt dat afwijken alleen is toegestaan, indien de afwijking verkeerskundig verantwoord is en daar over is geadviseerd door een verkeerskundige van de gemeente Den Haag.

14.3 Afwijken overige regels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
- b. sirenes ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructies;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunst- en reclameobjecten, keermuren, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- d. bouwwerken ten behoeve van veiligheidsvoorzieningen of verkeersregulering, zoals anti-ramkraakpaaltjes, verhoogde trottoirs en/of pollers;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wegverkeer zoals snellaadstations.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. en bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Plesmanweg 1-6.



Den Haag

Bestemmingsplan

Plesmanweg 1-6

Ontwerp

Ontwerp, d.d. 5 december 2023

Plesmanweg 1-6

Staat van horeca-categorieën

Inleiding

Den Haag wil met de kracht van horeca de aantrekkelijkheid van Den Haag vergroten, de ontwikkeling van gebieden met grote economische betekenis verder aanjagen en groei van werkgelegenheid in de horecasector stimuleren. De visie voor het gemeentelijk horecabeleid in de komende jaren wordt in de 'Horecavisie 2016'(RIS 288645) uiteengezet langs de belangrijkste thema's. Hiermee zet Den Haag in op het verder optimaliseren van de randvoorwaarden voor een bloeiend horecaklimaat in de stad.

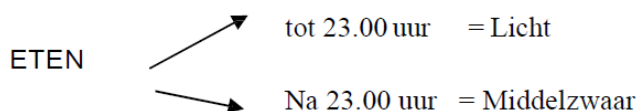
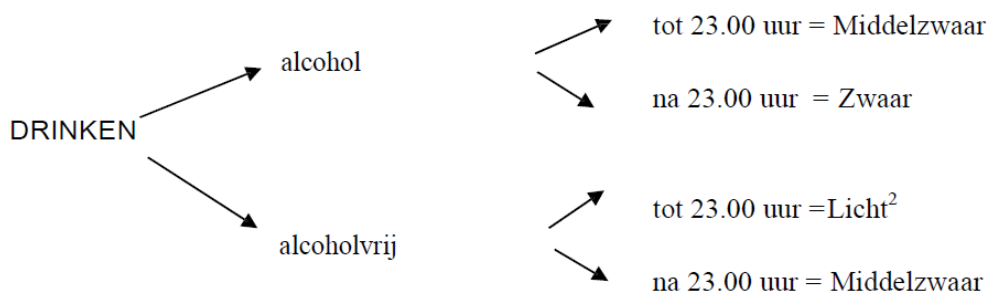
Het belang van de aanwezigheid van horeca-inrichtingen moet in een bestemmingsplan echter worden afgewogen tegen overige belangen zoals wonen en werken. Bij de opstelling van criteria voor het toelaten van horeca-inrichtingen zijn niet alle factoren die verschillende vormen van horeca onderscheiden op voorhand ruimtelijk relevant. Daarom wordt in ruimtelijke plannen waar horeca-inrichtingen in voorkomen, zoals het onderhavige, een beoordelingssysteem gehanteerd waarin aan de hand van een 'Staat van Horeca-categorieën' en een aantal definities van horeca-inrichtingen, bepaald wordt tot welke categorie een bepaalde horeca-inrichting behoort.

De horecaderfinitie staat in de planregels, binnen de inleidende regels (artikel 1) opgenomen met de daarbij behorende categorie-indeling. Bij de verschillende categorieën staan verschillende horecavormen opgenomen.

2. Staat van Horeca-categorieën

In de definitie van een horeca-inrichting wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende horeca-categorieën. Dit is op basis van onderstaande Staat van Horeca-categorieën. In onderstaand schema wordt uitgegaan van het belangrijkste accent van de horeca-inrichting.

Exploitatie accent:



1 De exploitatie van inrichtingen die binnen cultuur en ontspanning vallen (zoals bijvoorbeeld een casino en muziektheater, zie de begripsbepalingen die in bijlage 1 zijn opgenomen) vallen buiten deze Staat van Horeca-categorieën.

2 de categorie Licht is inclusief de in de Algemene Plaatselijke Verordening genoemde meldplicht.

Toelichting op het schema:

Het merendeel van de horeca in winkelstraten betreft lichte daghoreca. Daarbij gaat het vooral om het serveren van maaltijden gedurende de openingstijden van detailhandel. Indien deze vorm van horeca in winkelstraten is gelegen, maar mogelijk ook bij kantoren en bedrijven, veroorzaakt het weinig zelfstandig aantrekkelijk verkeer. De klanten zijn immers al op straat of in de nabijheid aanwezig. Verder betreft het een exploitatievorm waar zittend aan tafels geconsumeerd wordt zodat de bezoekersfrequentie laag is.

Indien bij daghoreca maaltijden geserveerd worden en uitsluitend daarbij en ondergeschikt alcoholische dranken geschonken worden is dat toegestaan en blijft het tot 23.00 uur een lichte vorm van horeca, na 23.00 uur wordt het middelzwaar.

Er zijn horeca-inrichtingen die vergelijkbaar zijn aan detailhandel, zoals take away en maaltijdbezorging die net als gewone detailhandel eigenstandig verkeer aantrekken. Indien deze inrichtingen uitsluitend tijdens de openingstijden voor detailhandel geopend zijn, worden ze beschouwd als een lichte vorm van horeca. Wanneer de inrichting na de sluitingstijden van de detailhandel geopend is, wordt het middelzwaar.

Wanneer de exploitatie van een horeca-inrichting gericht is op vermaak of uitsluitend als drinkgelegenheid met alcohol functioneert wordt het, gedurende openingstijden van detailhandel gezien als een middelzware exploitatievorm. Wanneer genoemde exploitatievormen na de openingstijden voor detailhandel geopend zijn wordt het gezien als zware vorm van horeca. Dat heeft te maken met de toenemende kans overlast vooral in de nachtelijke uren als gevolg van

alcohol, de hogere bezoekersdichtheid en dat bezoekers eigenstandig verkeer veroorzaken naar de inrichting.

3. Definities verschillende vormen van horeca

De, in de regels opgenomen categorieën van horeca-inrichtingen, worden op basis van de hieronder genoemde soorten inrichtingen van een nadere omschrijving voorzien.

Uitsluitend de inrichtingen die op basis van het beleid als uitwerking van de definitie worden beschouwd, worden in deze regels opgenomen. De inrichtingen die niet onder de algemene definitie van horeca-inrichtingen vallen, worden gedefinieerd in de inleidende regels van het bestemmingsplan (art. 1)

café:

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, aan de gebruiker verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, eventueel in combinatie met het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide kleine etenswaren. Het accent ligt op de verkoop van alcoholische dranken. Een dansvloer van minder dan 10 m² is toegestaan. De horecacategorie van dergelijke inrichtingen is afhankelijk van de openingstijden. Bij openingstijden tot 23.00 uur valt de inrichting onder horecacategorie middelzwaar. Bij openingstijden na 23.00 uur valt de inrichting onder horecacategorie zwaar.

cafeteria/snackbar:

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, verkopen aan de gebruiker van op een relatief snelle manier bereide etenswaren (meestal door middel van een frituur of grill) en waar men voornamelijk komt voor de 'snelle hap'. De horecacategorie van dergelijke inrichtingen is afhankelijk van zowel de openingstijden als de vraag of er alcoholische dranken worden geschonken. Bij openingstijden tot 23.00 uur en het schenken van uitsluitend niet-alcoholische dranken valt de inrichting onder horecacategorie licht. Bij openingstijden na 23.00 uur en/of het schenken van alcoholische dranken valt de inrichting onder horecacategorie middelzwaar.

Discotheek/club:

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek op een dansvloer van meer dan 10 m² en het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. Dergelijke inrichtingen, vallen onder de horecacategorie zwaar indien na 23.00 uur geopend.

ijssalon:

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor zowel gebruik ter plaatse als elders, aan de gebruiker verstrekken van al dan niet ter plaatse bereid consumptie-ijs met toebehoren, al dan niet in combinatie met het verstrekken van niet-alcoholische dranken. Dergelijke inrichtingen vallen onder horecacategorie licht.

koffieconcept / koffiehuis

een daghorecabedrijf, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse aan de gebruiker verstrekken van niet-alcoholische dranken, in combinatie met de verkoop van kleine etenswaren. De horecacategorie van dergelijke inrichtingen is afhankelijk van zowel de openingstijden als de vraag of

er alcoholische dranken worden geschonken. Bij openingstijden tot 23.00 uur en het schenken van uitsluitend niet-alcoholische dranken valt de inrichting onder horecacategorie licht. Bij openingstijden na 23.00 uur en/of het schenken van alcoholische dranken valt de inrichting onder horecacategorie middelzwaar.

lunchroom / broodjeszaak:

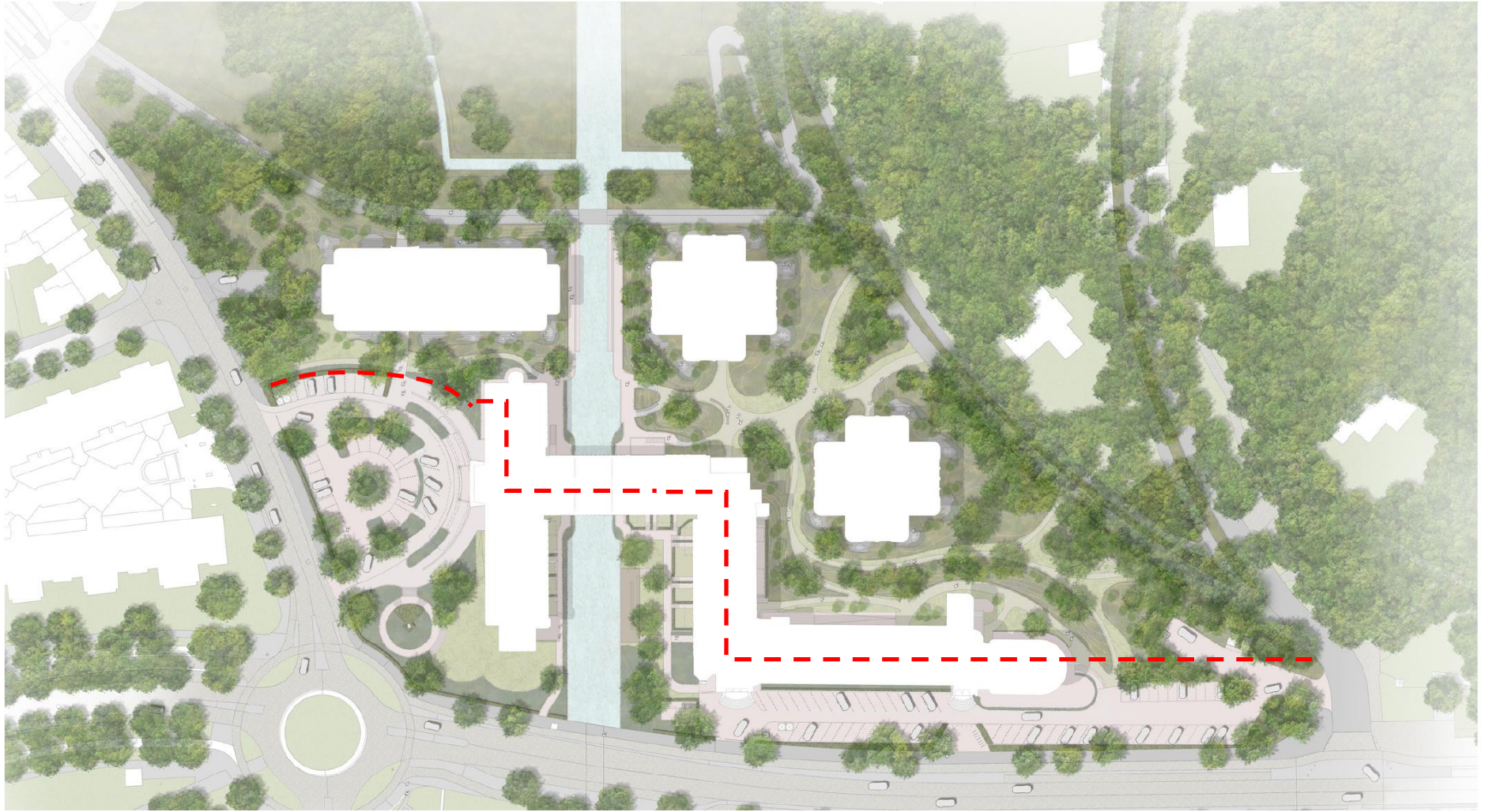
een inrichting, gericht op de verkoop, veelal voor gebruik ter plaatse van al dan niet ter plaatse bereide kleine maaltijden en etenswaren, in combinatie met de verkoop van overwegend niet-alcoholische dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie tussen 7.00 uur en 23.00 uur, waarbij de bedrijvigheid zich binnen de lokaliteit voltrekt en de consumpties voornamelijk zittend worden genuttigd. Dergelijke inrichtingen vallen onder horecacategorie licht.

restaurant:

een inrichting, gericht op het bedrijfsmatig, voor gebruik ter plaatse, verstrekken van bereide gerechten, in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken. De horecacategorie van een dergelijke inrichting is afhankelijk van de openingstijden. Bij openingstijden tot 23.00 uur valt de inrichting onder horecacategorie licht. Bij openingstijden na 23.00 uur valt de inrichting onder horecacategorie middelzwaar.

take away /maaltijdbezorging:

een inrichting, gericht op de bedrijfsmatige verkoop van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden, anders dan voor gebruik ter plaatse, die door de kopers ter plaatse worden afgehaald, dan wel door de verkoper bij de koper thuis worden bezorgd. Dergelijke inrichtingen vallen onder horecacategorie licht. Een traiteur en/of toko waarbij de maaltijden ter plaatse worden bereid en/of indien de hoofdactiviteit van de onderneming gericht is op het verstrekken van gerechten voor directe nuttigging ter plaatse of in de directe omgeving, worden met take away gelijkgesteld.



**De Staatssecretaris van
Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen**

en

06 SEP. 1996

**De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
en Milieubeheer**

Overwegende

dat, Westbroekpark / Belgisch Park een bijzonder laat 19de eeuwse, begin 20ste eeuwse stadsuitbreiding van Den Haag is, dat in haar onderscheidende onderdelen gekenmerkt wordt door een verschillende wijze van cultivering en verstedelijking van het voormalige duingebied;

dat, het bebouwingsbeeld en de structuur van het gebied samenhangend en waardevol is;

dat, het gebied van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Den Haag, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, de Raad voor het Cultuurbeheer en de Rijksplanologische Commissie;

Besluiten

Het gebied in de gemeente Den Haag zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. MSP/43/06 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

Dat het vigerende bestemmingsplan "Belgisch Park" (GS 1983) en de deels op het gebied betrekking zijnde bestemmingsplannen "Wittebrug" (GS 1980) en "Renbaankwartier" (GS 1981) worden geacht in het gestelde in artikel 36 van de Monumentenwet 1988 te voorzien, waarbij wordt aanbevolen deze bestemmingsplannen op termijn partieel te herzien;

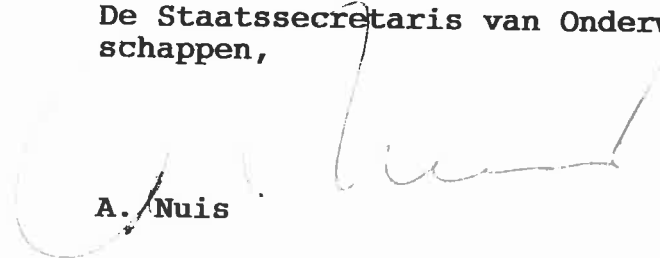
Van deze beschikking, waarvan tenminste mededeling zal worden gedaan in de Nederlandse Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de raad van de gemeente Den Haag, Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, de Raad voor Cultuur en de Rijksplanologische Commissie.

Op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht kan

degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken daartegen binnen zes weken na de dag waarop het aangevallen besluit bekend is gemaakt, een bezwaarschrift indienen bij het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen. Een dergelijk bezwaarschrift dient u te adresseren aan het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Cfi Hoofdafdeling Financien/JZ t.a.v. Bezwaarschriftencommissie OC&W (Cultuur), mevrouw mr. drs. J.E.M.J. van Wezel, Postbus 606, 2700 LZ Zoetermeer. Tenminste deze beschikking of een kopie daarvan moet bij het bezwaarschrift worden gevoegd.

De Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen,

06 SEP. 1996



A. Nuis

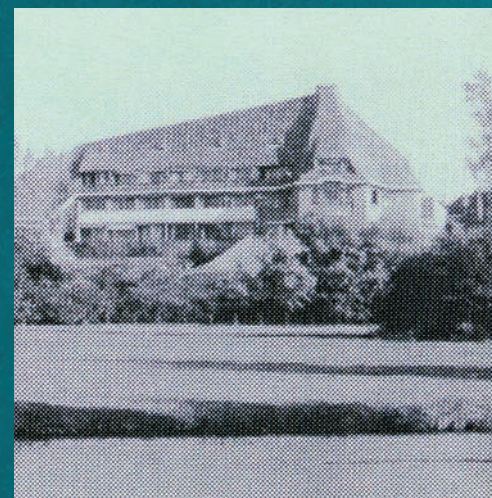
De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,



Margaretha de Boer

TOELICHTING

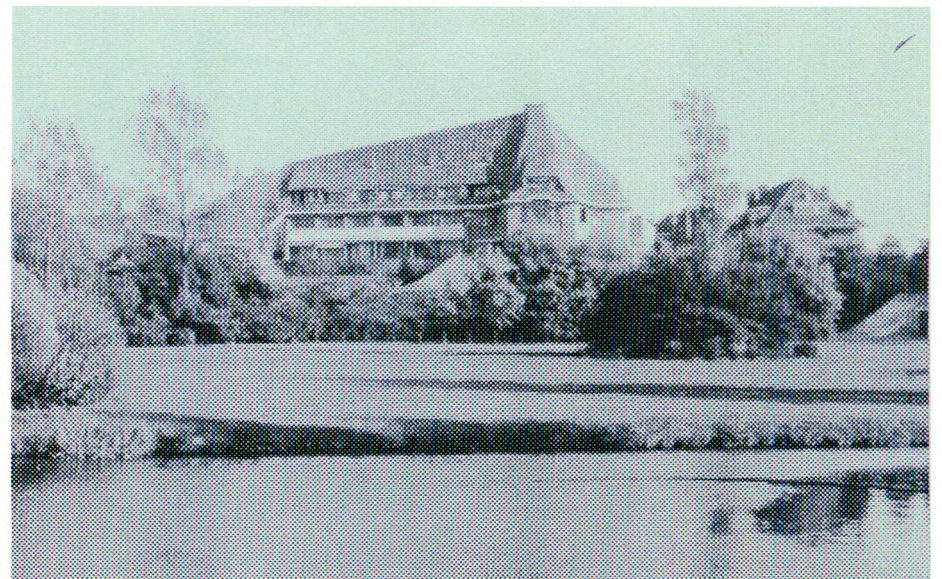
bij het besluit tot aanwijzing van
het beschermde stadsgezicht Westbroekpark / Belgisch Park
gemeente Den Haag (Zuid-Holland)
ex artikel 35 Monumentenwet 1988



TOELICHTING

bij het besluit tot aanwijzing van
het beschermde stadsgezicht **Westbroekpark / Belgisch Park**
gemeente Den Haag (Zuid-Holland)
ex artikel 35 Monumentenwet 1988

foto Westbroekpark



Den Haag, Westbroekpark en Belgisch Park

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 300 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit om het beschermde stadsgezicht Westbroekpark / Belgisch Park aan te wijzen vloeit voort uit die inventarisatie.

Inleiding

Het Westbroekpark en het Belgisch Park liggen ten noordwesten van de binnenstad en de Archipelbuurt, ten noorden van de Scheveningse Bosjes en grenzen aan de badplaats Scheveningen. Tot dit gebied behoren behalve het Westbroekpark/Belgisch Park ook de Nieuwe Scheveningse Bosjes, het Klattepark, Klein Zwitserland, het Hubertuspark, en het Wittebrugkwartier.

Het beschermd stadsgezicht wordt begrensd door de Rijslag, de Mets-banen, de Nieuwe Parklaan, de bebouwing aan de Badhuisweg, de Stevinstraat, de Van Alkemadelaan, de bebouwing aan de Pompstationsweg, de Gerrit Kasteinweg, de Abbenbroekweg, Klein-Zwitserland (noordoostzijde door de van Alkemadelaan en de zuidoostzijde door de Frederikskazerne), het Hubertuspark en door het Kanaal.

De begrenzing aan de zuidzijde van dit gebied is gelijk aan de (bestemmingsplan)gebieden Van Stolkpark en Scheveningse Bosjes, Archipel/Willemspark II, en Benoordenhout. Aan de zeezijde zijn de bijzondere kwaliteiten en gebieden met bijzondere waarden aanleiding geweest om de begrenzing in de overgangszone van de badplaatsontwikkeling te leggen. Het na de Tweede Wereldoorlog ingevulde duingebied in het noordoostelijk deel van Duttendel, waar bungalows, eengezinshuizen en flatgebouwen tot stand kwamen, valt niet binnen de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Evenmin is opgenomen het terrein van de Frederikkazerne waarop in de zeventiger jaren grootschalige kantoren werden gebouwd, en dat formeel binnen het bestemmingsplangebied Benoordenhout valt.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het uitgestrekte duingebied tussen Scheveningen en Den Haag werd vanaf 1665 alleen doorsneden door de Scheveningseweg.

In 1830 werd begonnen aan het Kanaal naar Scheveningen. Het ontwerp voor het Kanaal werd in 1824 door de "stadsfabriek" Zeger Reijers gemaakt op last van burgemeester Copes van Cattenburch. Met de aanleg van het kanaal moesten verscheidene vliegen in een klap worden gevangen: verversing van de Haagse grachten, uitwatering van het boezemwater uit Delfland en aanleg van een zeehaven. De aanleg stagneerde om technische en financiële redenen. Pas in 1863 bereikte het Kanaal het eindpunt aan de tegenwoordige Gevers Deynootweg op tweehonderd meter van Seinpostduin. De omliggende wijken ontstonden in hoofdzaak pas aan het einde van de 19de eeuw nadat het uitgestrekte duingebied hier grotendeels was afgegraven. In die tijd werd een groot deel van het oorspronkelijke duingebied afgezaand. Ten behoeve van deze werkzaamheden legde men een afzanderijvaart aan, die nog herkenbaar is in de waterloop vanaf Klein-Zwitserland via de gemeentekwekerij naar het Kanaal.

In 1835 zorgde de aanleg van de Badhuisweg voor een goede verbinding met Den Haag, zo genoemd naar het in 1828 voltooide oorspronkelijke neoclassicistische Badhuis ter plaatse van het huidige Kurhaus. Met de aanleg in Scheveningen van de Badhuisstraat in 1861 ontstond een eerste oost-west verbinding (die in latere jaren zou worden gevolgd door de Kanaalweg/Nieuwe Duinweg en Gevers Deynootweg/Jurriaan Kokstraat).

Ten noorden van de Badhuisweg werd het Belgisch Park ontworpen, aanvankelijk "Nederlandsch-Belgisch Park" genaamd, in opdracht van E. Cambier, directeur van de Société Anonyme des Tramways de La Haye. Deze maatschappij had in 1873 de exploitatie overgenomen van het tramtraject over de Badhuisweg tussen Wittebrug en Badhuis dat in 1864 was aangelegd. De tuinarchitect T. Coppieters maakte het ontwerp. De exploitatie van het villapark was in handen van de "Hollandsch-Belgische Bouwgrond Maatschappij" die in 1883 een begin maakte met aanleg en bebouwing.

De Pompstationsweg, die het Belgisch Park aan de zuidoost zijde begrenst, is aangelegd in 1875 en ontleent zijn naam aan het toen in de duinen gebouwde pompstation van de Duinwaterleiding (Watertoren). In 1884 werd de grens met Wassenaar naar het oosten verlegd waardoor een groot stuk van de Oostduinen bij Den Haag kwam.

Nadat de afgegraven duingronden aanvankelijk als weiland en tuingrond waren verpacht, werden er door particulieren, onder meer door de architect J. Mutters jr., plannen ingediend voor een villabebouwing in het gebied tussen het Kanaal en de Badhuisweg. De gemeente nam het besluit een villapark aan te leggen in de geest van het reeds in ontwikkeling gebrachte Van Stolkpark en Belgisch Park.

De periode 1890-1930 is beslissend geweest voor het huidige beeld. Haaks op de kust werd de ontsluiting in 1889 verbeterd met de aanleg van de Nieuwe Parklaan. Voorheen lag hier een zandpad ("gromweg") voor vervoer van visafval e.d. van Scheveningen naar de "sprankarm" in het Kanaal. Er werd een dubbelsporige trambaan aangelegd ter ontlasting van de smalle en drukke Badhuisweg. Het traject op de Badhuisweg werd opgeheven. De Nieuwe Duinweg werd

onder meer ook toen aangelegd. Woningbouw voor gegoede burgers kwam tot stand aan de rand van Scheveningen: Kanaalweg e.o., Nieuwe Duinweg e.o. en Nieuwe Parklaan. In 1892 werd een begin gemaakt met de aanleg van de Nieuwe Scheveningse Bosjes in het tot dan toe ongerepte duingebied ten noord-oosten van de Badhuisweg.

In het eerste decennium van de twintigste eeuw vonden uitbreidingen plaats aan de noordwest (badplaats)zijde van het te beschermen gebied volgens een stratenpatroon met vanaf het Harstenhoekplein diagonaalsgewijs lopende straten grotendeels volgens het Uitbreidingsplan van I.A. Lindo uit 1903. Het Belgisch Park kreeg zijn afronding in de richting van de Pompstationsweg en de Nieuwe Scheveningse Bosjes, terwijl tevens langs de Zwolsestraat en in het gebied ten noorden daarvan tot aan de Gevers Deynootweg bebouwing tot stand kwam.

Een groot complex bepaalt voorts het beeld van dit stadsdeel: het Huis van Bewaring annex Strafgevangenis uit ca. 1886-1911 aan de zuidoost zijde. Concentraties van winkels komen voor aan de Stevinstraat tussen de Badhuisweg en de Namensestraat, en aan de Gentsestraat bij de Stevinstraat. Scholencomplexen bevinden zich tussen de Duinkerke-, Kortrijkse- en Gentsestraat. Aansluitend op dit laatst genoemde naoorlogse complex staat de Ichthuskerk uit de jaren vijftig. De Doorniksestraat verbindt in een rechte lijn de Gentsestraat en de Pompstationsweg. Tegenover de Nieuwe Scheveningse Bosjes bevinden zich hier de complexen van een sanatorium en de Eerste Nederlandse Buitenschool die voor de Tweede Wereldoorlog tot stand kwamen.

Voor de aanleg van het villaparkje Wittebrug moesten de ruïne van de afge-

brande korenmolen 'De Vier Winden' en een bierbrouwerij worden gesloopt. Enkele huizen en een café aan de Badhuisweg, die in de tweede helft van de 19de eeuw het gehucht Wittebrug vormden, werden in het villawijkje gehandhaafd.

De op 6 januari 1891 door de raad vastgestelde voorwaarden bij de uitgifte van de gronden hielden onder andere in dat alleen vrijstaande huizen mochten worden gebouwd met een maximale gevelbreedte van 25 meter en een afstand tot de openbare weg van ten minste 8 meter. Aan deze voorwaarden is met name aan de Van Lennepweg en Wagenaarweg niet de hand gehouden.

In het Uitbreidingsplan van Berlage uit 1908 was een terrein met tentoonstellingsgebouwen geprojecteerd in de driehoek tussen het Kanaal, de Nieuwe Parklaan en de Nieuwe Duinweg, een plan waartegen verzet rees van de directeur der Gemeenteplantsoenen Pieter Westbroek. Na jarenlange strijd tussen deze dienst en de Dienst Stadsontwikkeling en Volkshuisvesting koos het gemeentebestuur in 1925 voor het ontwerp van Westbroek: een park, geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl.

Aan de zuidoostzijde van de Pompstationsweg kwam vanaf 1912 het Klattepark tot stand, begrensd door de Klatteweg en de Tapijtweg en doorsneden door de rechte Duinroosweg en de slingerende Violenweg.

De verdere afronding (met de buurt Duttendel) naar de in 1938 doorgetrokken Van Alkemadeaan zou pas na de Tweede Wereldoorlog haar beslag krijgen. De Kwekerijweg doorsnijdt met een grote lus rond de in de 19de eeuw aangelegde gemeentekwekerij het natuurgebied ten noordwesten van het

Hubertuspark. Aansluitend op de gemeentekwekerij zijn de in 1938-1939 gebouwde Frederikkazerne (buiten de omgrenzing van het beschermd stadsgezicht) en de sportterreinen van Klein-Zwitserland gesitueerd, de laatste ter plaatse van afgegraven duinen.

Het Hubertuspark in de hoek tussen de Waalsdorperweg en de Plesmanweg omvat de vroegere Tagelenberg en het duingebied waar in de 19de en het begin van de 20ste eeuw de schietbaan van de "Schietvereniging St. Hubertus" was gevestigd. Nadat de schietbaan naar elders was verplaatst en de gemeente dit gebied, tot dan toe eigendom van de familie Van Bylandt, omstreeks 1920 in eigendom had verworven, werd de Tagelenberg in het kader van de werkverschaffing in de crisisjaren verhoogd tot een uitzichtpunt.

De "Wittebrug" werd bij het graven van het Kanaal in 1830 gebouwd en in 1903 door een nieuwe brug in neorenaissancestijl vervangen, die in 1943 bij de aanleg van de Vesting Scheveningen werd afgebroken. De huidige brug dateert uit 1948. Het Hubertuspark telt dertien villa's die alle van na 1950 dateren.

Badplaats en dorp groeiden aan elkaar vast waarbij de hotels en pensions zich concentreerden aan de Gevers Deynootweg, Seinpostduin, Zeekant en meer landinwaarts aan de Badhuisweg. Scheveningen ondergaat vanaf 1970 sterke veranderingen en de zuidkant toont een verbrokkeld beeld met veel open plekken. Het karakter staat onder druk door de ontwikkelingen op toeristisch-recreatief gebied en de woonfunctie is voor een deel van de aan de badplaats grenzende gebieden door de vestiging van kantoren, en ambassades verdrongen.

Enkele villa's en onbebouwd gebleven stukken grond moesten de laatste jaren plaats maken voor kantoren, appartementengebouwen en serviceflats, die in een aantal gevallen door hun structuur, grootschaligheid en materiaalgebruik (o.a. Nieuwe Parklaan 2-42 en Nieuwe Parklaan 97) een verstoring van de voor deze wijk kenmerkende harmonische relatie tussen het groen en de architectuur betekenen. Deze ontwikkeling begon op bescheiden wijze met het flatgebouw Dennenhove aan de Badhuisweg (J.Wils - 1938).

Aan de Badhuisweg vonden vergelijkbaar storende veranderingen in de bebouwingschaal plaats. Tussen de Leuvensestraat en de Stevinstraat verrees het flatgebouw "Residence Belgisch Park" en op de hoek van de Brusselselaan het complex van de Hogere Hotelvakschool.

Reeds in de 19de eeuw bestond het hotel-café "Wittebrug". Het verkreeg zijn huidige vorm in verscheidene bouwfases, onder meer bij een aanzienlijke vergroting in 1937 naar ontwerp van Co Brandes. Thans is hier nog het Institute of Social Studies, dat een nieuw onderkomen krijgt in de vml. P.T.T. panden aan de Kortenaerkade.

Kort voor en na de Tweede Wereldoorlog verrees aan de Plesmanweg het hoofdkantoor van de KLM (arch. D. Roosenburg), thans ministerie van Verkeer en Waterstaat. In 1987 is ten behoeve van het ministerie een nieuwe vleugel aan de achterzijde gebouwd (arch. K. van der Hoeven).

Huidig ruimtelijk karakter en bebouwingsbeeld

Het karakter van de wijk wordt voor een belangrijk deel bepaald door het oude duingebied, de ligging aan de rand van de bebouwde stad tegen de Oostduinen aan en door het overvloedig aanwezige groen van de Nieuwe Scheveningse Bosjes, Klein Zwitserland, het Hubertuspark en het Westbroekpark. Onderling verschillen deze gebieden al sterk door inrichting en gebruik. Zowel het oude natuurlijke duinlandschap is herkenbaar in het Hubertuspark en de Nieuwe Scheveningse Bosjes, als de afgraving van de duinen in het vlakke terrein van het Westbroekpark en Klein Zwitserland. De begroeide hellingen als overgang van hoger naar lager gelegen gedeelten maken Klein Zwitserland in het bijzonder een toonbeeld van dit verschijnsel.

Bij de ontwikkeling van de diverse woongebieden is over het algemeen veel zorg besteed aan de architectuur en de situering in het groen, waarbij van de landschappelijke waardevolle elementen profijt is getrokken. In het bijzonder blijkt dit bij de Nieuwe Parklaan, die zich over duintoppen langs het Westbroekpark slingert en weidse vergezichten biedt en bij de villaparkjes Wittebrugkwartier en Klattepark.

De verschillende delen van de het gebied bezitten elk iets eigens in architectonisch, stedenbouwkundig, en landschappelijk opzicht en vormen een boeiende collage met een bijzondere samenhang, niet in het minst door de verbindende werking van het gevarieerde stratenpatroon.

De rand van Scheveningen/Nieuwe Duinweg

De westzijde van de Nieuwe Parklaan en de omgeving van de Nieuwe Duinweg

tonen het beeld van grote huizen, vrijstaand of gegroepeerd in kleine reeksen. Hier overheerst de stijl van de Nieuwe Haagse School uit de jaren twintig en dertig met bakstenen gevels, stalen kozijnen en veelal overstekende kappen. Betonnen grintbanden versterken het horizontale karakter van deze architectuur.

De huizen van Co Brandes aan de Kapelweg en het schoolgebouw aan de Nieuwe Duinweg (gemeentearchitect D.C. van der Zwart, 1924-1927) zijn het vermelden waard. Dat geldt ook voor de aan de stijl van De Bazel en Berlage verwante Nieuwe Badkapel met zijn twee torens (arch. W. Ch. Kuijper, 1916). De zichtas van de school in het groen tot het park in relatie tot het riante wegprofiel van de Nieuwe Duinweg en de daaraan liggende woonhuizen scheppen een fraai stadsbeeld.

De grensgebieden met Scheveningen geven een ruime opzet en luxueus beeld te zien. Aan de Nieuwe Parklaan en de Badhuisweg bestaat de bebouwing uit grote huizen van twee of drie onder één kap. De meeste dateren uit het begin van deze eeuw en behoren tot de overgangsarchitectuur. Het kronkelend verloop van de Nieuwe Parklaan vormt een interessant contrast met de rechte as van de Badhuisweg.

Belgisch Park

Het meest karakteristieke en het oudste deel van de wijk wordt gevormd door het Belgische Plein met de daarop aansluitende straten die een bochtig beloop hebben en door bomen worden omzoomd: Antwerpsestraat, Luiksestraat en delen van de Gentsestraat en Leuvensestraat. Het plein bezit een ruim plantsoen met boombeplanting; de genoemde straten worden behalve door de

bomen gekenmerkt door voortuinen die het villaparkachtige karakter versterken. De bebouwing bestaat uit vrijstaande of dubbele villa's en in aaneengesloten rijen gebouwde étagewoningen. Hier komen zowel de laat-19de-eeuwse badplaatsarchitectuur met houten veranda's, als villa's met motieven uit de chaletarchitectuur en reeksen huizen in overgangsarchitectuur met kleurige gevels en Art Nouveau-elementen voor. De aaneengebouwde huizenreeksen bestaan ten dele uit twee bouwlagen met kap en ten dele uit drie bouwlagen met plat dak. Ook souterrains komen voor.

Uit de periode rond de eeuwwisseling en later dateert de bebouwing van vrijstaande of dubbele villa's langs de Badhuisweg, die in haar oorspronkelijke vorm zowel eclecticisme, neorenaissance, overgangsstijl als architectuur uit de jaren dertig van de 20ste eeuw vertoont. De weg wordt voornamelijk gekenmerkt door twee verschillende wegprofielen. Het eerste gedeelte is smaller en meer geaccidenteerd met aan de ene zijde slechts het groen van de Nieuwe Scheveningse Bosjes en het tweede gedeelte vanaf de Brusselselaan is een brede laan met middenberm waarop eertijds de stoomtram en later de blauwe tram reden, sterk gericht op het Kurhaus.

Ten oosten van de Hasseltsestraat, aan beide zijden van de Stevinstraat, dateert de bebouwing uit de periode na 1920. Het bebouwingsbeeld vertoont voornamelijk aaneengesloten huizenreeksen van twee bouwlagen met kap of drie lagen met plat dak in baksteenarchitectuur. Aan de bochtige, langs de Nieuwe Scheveningse Bosjes lopende, Brusselselaan met de aansluitende gedeelten van de zijstraten en aan de Brugsestraat, evenals aan de noordwest zijde van de Doorniksestraat drukt de verzorgde baksteenarchitectuur van de Nieuwe

Haagse School een stempel op de bebouwing. Men treft hier onder andere villa's in groepen van twee of meer aan uit de jaren twintig en dertig met hoge pannendaken.

Westbroekpark

De landschappelijke betekenis van het park wordt mede bepaald door zijn ligging omringd door water, zijn grote open ruimte met onbelemmerde zichtlijnen, zijn inrichting en de rozentuin. Het is hierdoor een waardevol onderdeel van het stadsbeeld.

Het bebouwde gebied van het Westbroekpark kent aan de slingerende lanen, Nieuwe Parklaan en het gedeelte tussen deze laan en de Cremerweg dubbele villa's in overgangsarchitectuur (1900-1915) en in de stijl van de Nieuwe Haagse School uit de jaren twintig en dertig. Vrijwel uitsluitend komen twee bouwlagen met een kapverdieping voor.

Aan de Wagenaarweg is het huis "De Zeemeeuw" van architect H.C. van de Velde uit 1901, een belangrijk voorbeeld van de Art Nouveau. De hoge ligging van dit huis boven het Kanaal geeft dit gedeelte van de wijk een wat "on-hollandse" allure.

Een gebied apart is de hooggelegen zijweg van de Nieuwe Parklaan, die de verbinding vormt met de Rudolf Steinerkliniek, het in Antroposofische trant vormgegeven gebouw van Jan Buijs. Zowel het uitzicht naar het Westbroekpark als het gezicht erop vanuit dit lager gelegen gedeelte versterken de ligging van dit bijzondere gebouw, dat het als het ware uit de duingrond omhoog rijst en hiervan een nieuwe bekroning vormt.

Aan de zuidzijde van deze zijweg staan enkele herenhuizen in de stijl van de

Nieuwe Haagse School (arch. Co Brandes, ca. 1930). De architect D. Roosenburg bouwde in 1928 aan de Nieuwe Parklaan twee landhuizen: nummer 60 in traditionele trant met een zeer hoge kap en nummer 76 (Villa Windekind) in een door het traditionalisme beïnvloede architectuur. Het laatste huis is gebouwd op een smalle en steil aflopende kavel.

Wittebrugkwartier

De hoofdas in het Wittebrugkwartier, de Van Lennepweg met zijn bochtig beloop en groene karakter, vertoont tussen de Plesmanweg en de Wagenaarweg herenhuizen van twee bouwlagen met kapverdieping in aaneengesloten reeksen of in blokken van twee of drie in de late neorenaissancestijl van het laatste decennium van de 19de eeuw.

Het deel van de Van Lennepweg tussen Wagenaarweg en Nieuwe Parklaan telt een aantal zeer monumentale dubbele villa's in overgangsarchitectuur en Engelse landhuisstijl, waaronder enkele van de architect A. Broese van Groenou.

De bebouwing, die aan de Nieuwe Parklaan de westelijke begrenzing vormt van dit buurtje, bestaat, voorzover niet in de recente tijd door nieuwbouw vervangen, voornamelijk uit villa's en herenhuizen in neorenaissance of in overgangsarchitectuur. Een sterk beeldbepalend element is de pleinachtige uitstulping van de Nieuwe Parklaan die het landschappelijke aspect van deze laan versterkt. De hier gesitueerde villa Ninni (arch. J.H. Pfeiffer, 1905), is een gaaf bewaard voorbeeld van overgangsarchitectuur met geprononceerde Art Nouveau trekken.

Aan het begin van de Badhuisweg, met zijn bocht tot aan de splitsing met de Pompstationsweg, staat bebouwing, waarin herenhuizen en eenvoudige woonhuizen in neorenaissancestijl, chaletstijl en overgangsarchitectuur voorkomen. Een harmonisch beeld leveren de aaneengebouwde woonhuizen Badhuisweg 226-232 op, bestaande uit drie bouwlagen met kapverdieping en met kleurige verblendstenen gevels waarin de Jugendstil een voornaam aandeel heeft.

Veel ouder, namelijk uit 1866, is de reeks woonhuizen en een café (Badhuisweg 237-243) van twee bouwlagen met een gemeenschappelijk hoog schilddak. Aan het gedeelte van de Badhuisweg tegenover de Nieuwe Scheveningse Bosjes vallen twee grote herenhuizen in overgangsarchitectuur en Um 1800-stijl op en de flat Dennenhove (arch. Jan Wils, 1938).

Het Klattepark

Het vanaf 1912 ontwikkelde Klattepark is, evenals Zorgvliet, een uitzonderlijk voorbeeld van een wijkje voor het "establishment" met in het groen en aan idyllische lanen gesitueerde villa's van vaak zeer grote omvang. Enkele van deze herenhuizen vertonen de Engelse landhuisstijl (Tapijtweg 1, "De Spranck", arch. A.P. Smits en J. Fels, 1915), andere zijn ontworpen met invloed van de "Um 1800"-stijl.

Aan de Violoncelleweg (nr. 14) bouwde H.P. Berlage in 1913 zijn woonhuis in sobere baksteen en met de keuken aan de straatzijde. De gevels zijn in strijd met de opvattingen van de bouwmeester wit geschilderd.

De ligging tussen de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Klein Zwitserland geeft hier een aparte sfeer.

In het groengebied van de gemeentekwekerij vormt de voormalige dienstwoning van de directeur der Gemeentelijke Plantsoenendienst in chaletstijl uit het derde kwart van de 19de eeuw een opvallend element.

De Pompstationsweg heeft een zeer sterke as-werking in de richting van de duinen en de Watertoren, wat niet alleen een gevolg is van de rechte laan met boombeplanting maar ook van zijn voortdurend stijgend beloop in de richting van de stadsrand.

Aan de Pompstationsweg tegenover het vanaf 1886 gebouwde complex van de Strafgevangenis (architecten J.F. en W.C. Metzelaar) werden in het begin van de 20ste eeuw woningen voor het hogere gevangenispersoneel gebouwd. De beide vrijstaande villa's Pompstationsweg 175 en 177 zijn in de chaletstijl opgetrokken.

Nadere typering van de te beschermen waarden

Het gebied ligt in het grote aaneengesloten stedelijke groengebied dat loopt van Zorgvliet tot aan de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Klein Zwitserland. De opvallende karakteristiek van dit stadsgezicht is het hoogwaardig landschappelijke beeld dat op verschillende wijze gecultiveerd en verstedelijkt is. Deze "lappendeken" met grote afwisseling is kenmerkend voor de zeer verschillende wijzen waarop delen van het gebied zijn ontstaan.

Er is zonder gericht ontwerp een verbindende factor ontstaan tussen de verschillende wijkdelen door de samenhang van enkele duidelijk structuurbepalende wegen. Het straatbeloop van de verschillende delen van de wijk, de lange lanen, kronkelende wegen en het radiale stratenpatroon zijn hiervan essentiële onderdelen. De beeldbepalende bebouwing, dichtbebouwde delen en de diverse groengebieden, en de grote open plekken met bijzondere zichtlijnen zijn eveneens onderdeel van de karakteristiek.

De overgang in Scheveningen van badplaats (-ontwikkeling) naar hoogwaardige woonwijk is ook een belangrijk aspect van dit deel van de stad (met de daarin geïsoleerd liggende Frederikkazerne en het na-oorlogse Duttendel).

Typerend zijn:

- de uitgestrekte groengebieden in de wijk: het Westbroekpark, de Nieuwe Scheveningse Bosjes, de gemeentekwekerij en Klein-Zwitserland en het Hubertuspark;
- de ligging van het Belgisch Park grenzend aan de Nieuwe Scheveningse Bosjes.

- de stedenbouwkundige structuur, de architectuur en het groen van het Belgische Plein en de van daaruit straalsgewijs kromlijnige straten, met in het bijzonder ook:
- de Luiksestraat die ten zuiden van het plein de Antwerpse en de Gentsestraat verbindt;
- de Brugsestraat met aangrenzende straten in een slingerend beloop met architectuur, overwegend in de stijl van de Nieuwe Haagse School;
- het villaparkachtige karakter van de verschillende onderdelen van dit gebied, Westbroekpark, Wittebrugkwartier, Klattepark en Hubertuspark
- het bochtige beloop van rijkelijk van boombeplanting voorziene lanen;
- de uitgestrekte tuinen en de bebouwing van villa's en herenhuizen met een representatief karakter;
- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke c.q. structurerende waarde van de Nieuwe Duinweg en Nieuwe Parklaan, de Badhuisweg en Pompstationsweg;
- de Badhuisweg als zichtas op het Kurhaus met de grotendeels bewaard gebleven bebouwing uit de periode 1900-1940;
- de Pompstationsweg met middenberm en beplanting, doorlopend tot ver in het duingebied;
- de waterloop van het Kanaal met aan weerszijden de groengebieden van de Scheveningse Bosjes en het Westbroekpark.
- de waterloop van de oude afzanderijvaart door de gemeentekwekerij;
- de Van Alkemadelaan als duidelijke structurele begrenzing tussen dit gebied en het duingebied van de Oostduinen met zijn grote landschappelijke waarde.

Waardering

Het Westbroekpark/Belgisch Park heeft een hoogwaardig stadsbeeld door de enorme afwisseling in het karakter van de verschillende wijken in het gebied. Hier liggen naast elkaar kleine villabuurtjes in het (oorspronkelijke en) veranderde duinlandschap.

De schaal, structuur en beeldbepalende bebouwing in relatie tot het water en de uitgestrekte, gevarieerde groengebieden geven aan de verschillende delen van het gebied rondom het Westbroekpark en het Belgisch Park haar bijzondere ruimtelijke kwaliteit. Het hier omschreven gebied is van belang wegens bijzondere landschappelijke, stedenbouwkundige, cultuur- en architectuurhistorische waarden. Zie de bijgevoegde waarderingskaart (S 9312).

Begrenzing

De begrenzing van het beschermde stadsgezicht Westbroekpark / Belgisch Park is weergegeven op bijgevoegde kaart, nummer RDMZ/MSP/43/6.

Rechtsgevolg

Op grond van artikel 36 eerste lid van de Monumentwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van het beschermde stadsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het onderhavige geval dient voor het Westbroekpark een dergelijk bestemmingsplan gemaakt te worden. Voor wat betreft het Belgisch Park worden de in de toelichting beschreven cultuurhistorische waarden met het vigerende bestemmingsplan "Belgisch Park" (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 8-2-1983) en met de deels op het gebied van betrekking zijnde bestemmingsplannen "Wittebrug" (goedgekeurd op 11-3-1980) en "Renbaankwartier" (goedgekeurd op 7-7-1981) voldoende beschermd.

Bron

Monumenten Inventarisatieproject Den Haag 1850-1940,
dienst REO, afdeling monumentenzorg, februari 1992.
research en teksten: ir. J.A. van der Hoeve, ir. P.C. Lankamp,
drs. H.P.R. Rosenberg, drs. E.C. Vaillant en drs. D. Valentijn.

Colofon

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist 1994.

Historisch-geografisch en stedenbouwkundig onderzoek:

Gemeente Den Haag, drs. D. Valentijn en ir. P.C. Lankamp.

Begrenzingskaart 1:5000

Kaart van de gemeente Den Haag aangepast door Studio Ineke van der Burg,
Bilthoven.

Foto omslag:

Gemeente Den Haag.

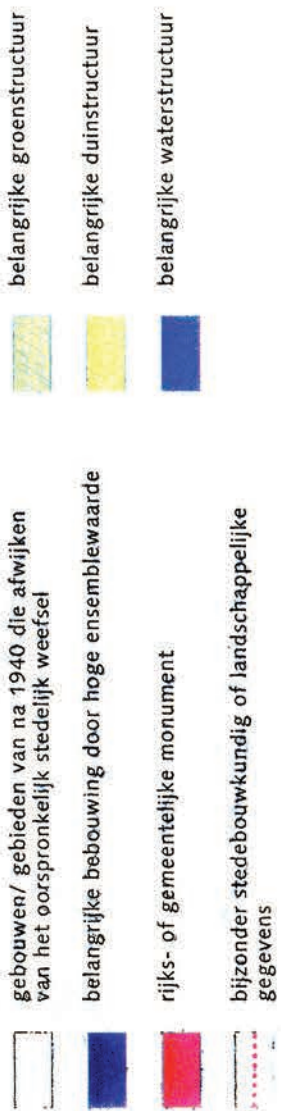
Onderschrift toelichtende kaart:

1. Waarderingskaart (S 9312).

Productie:

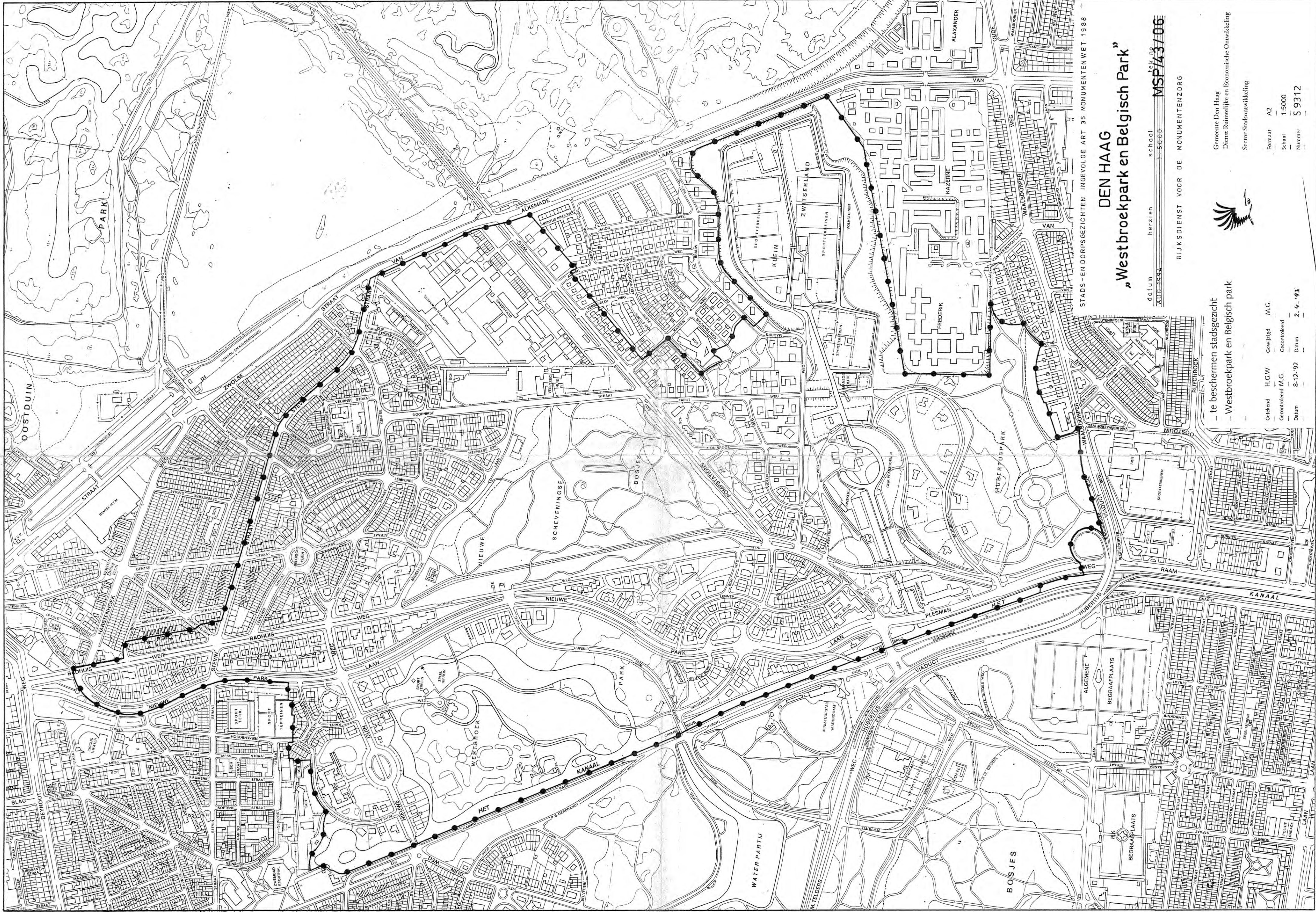
RDMZ, Zeist.

	gebouwen/ gebieden van na 1940 die afwijken van het oorspronkelijk stedelijk weefsel		belangrijke groenstructuur
	belangrijke bebouwing door hoge ensemblewaarde		belangrijke duinstructuur
	rijks- of gemeentelijke monument		belangrijke waterstructuur
	bijzonder stedenbouwkundig of landschappelijke gegevens		



Westbroekpark en Belgisch Park (S 9312)





STADS-EN DORPSGEZICHTEN INGEVOLGE ART 35 MONUMENTEN WET 1988

DEN HAAG „Westbroekpark en Belgisch Park”

tek. no. **MSP/43/06**
datum **AUG 1994** herzien **school 5000**

RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG



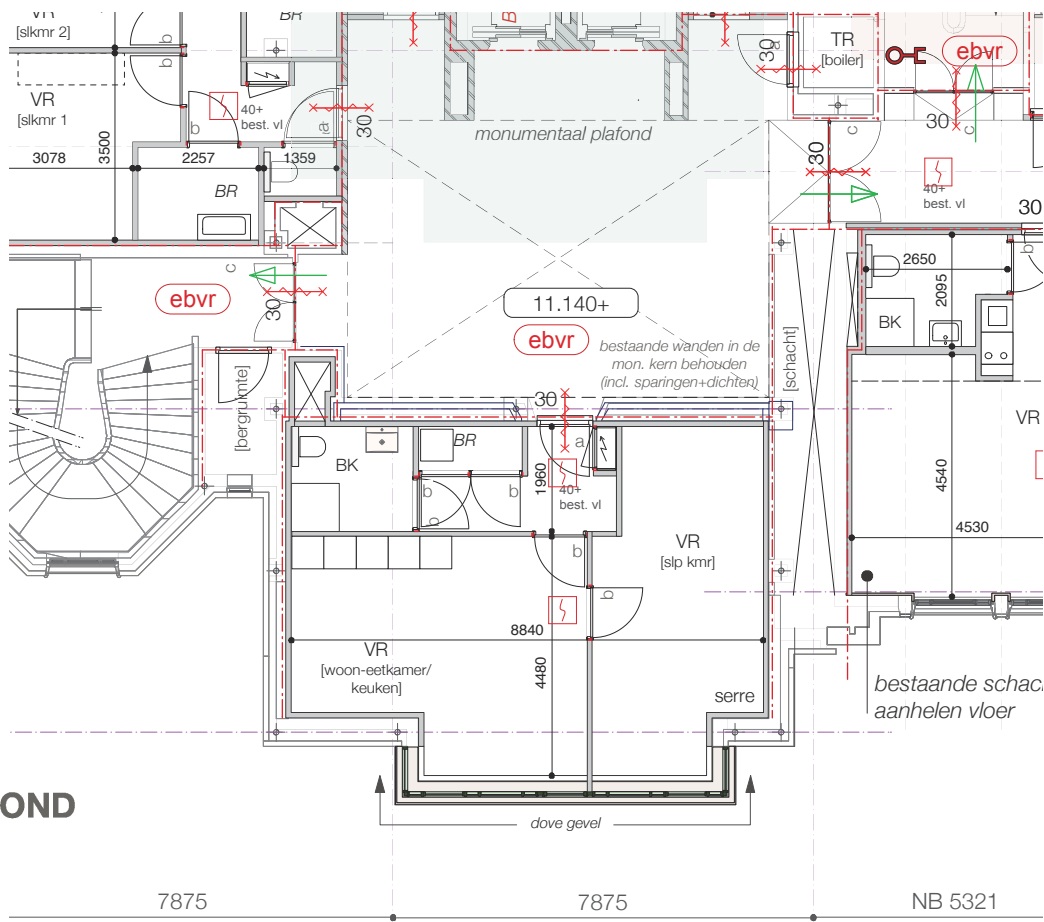
Gemeente Den Haag
Dienst Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Sector Stadsontwikkeling

Formaat **A2**
Schaal **1:5000**
Nummer **59312**

te beschermen stadsgezicht
- Westbroekpark en Belgisch park

Getekend **H.G.W.** Gewijzigd **M.G.**
Gecontroleerd **M.G.** Gecontroleerd
Datum **8-12-92** Datum **2-4-93**

MSP/43/06



PLATTEGROND

SCHAAL 1:100



GEVEL

SCHAAL 1:200

APPARTEMENTEN LAAG 0/1/2/3 KOPGEVEL KERN B

BOS | HOFMAN | ARCHITEKTENKOMBINATIE

dd. 04-12-2018

Stille Veerkade 35
2513 BE Den Haag

+31 70 36 36 960
www.architektenkombinatie.nl