



## Toets Zichten 2 en 3 aan MER Den Haag Zuidwest

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 0462353.100  
definitief  
28 november 2023

# Toets Zichten 2 en 3

aan MER Den Haag Zuidwest

projectnummer 0462353.100  
definitief  
28 november 2023

## Auteurs

P. Moen  
D. Westra

## Opdrachtgever

Gemeente Den Haag  
Postbus 12600  
2500 DJ Den Haag

## Gecontroleerd

H. Lindeboom

datum

28 november 2023

beschrijving

definitief

vrijgave

T. Artz

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doel en onderzoeksaanpak	4
1.3	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Het planvoornemen</b>	<b>6</b>
2.1	Plangebied	6
2.2	Planbeschrijving	7
<b>3</b>	<b>Toets aan MER</b>	<b>13</b>
3.1	Inclusief	13
3.2	Leefbaar	15
3.3	Mobiliteit & bereikbaarheid	18
3.4	Geluid	21
3.5	Geur & stof	24
3.6	Luchtkwaliteit	24
3.7	Bezonnig en windhinder	24
3.8	Gezondheidsbevordering	25
3.9	Veiligheid	27
3.10	Klimaatbestendigheid	29
3.11	Ruimtelijke kwaliteit	30
3.12	Economische vitale leefomgeving	31
3.13	Klimaatneutraal	33
3.14	Natuur	35
3.15	Bodem	37
3.16	Water	37
3.17	Circulariteit	38
3.18	Conclusie effectbeoordeling	40
3.19	Toets aan ambities	41
3.20	Toets aan spelregels	42
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>47</b>
	<b>Bijlage 1 Parkeerbehoefte</b>	<b>48</b>

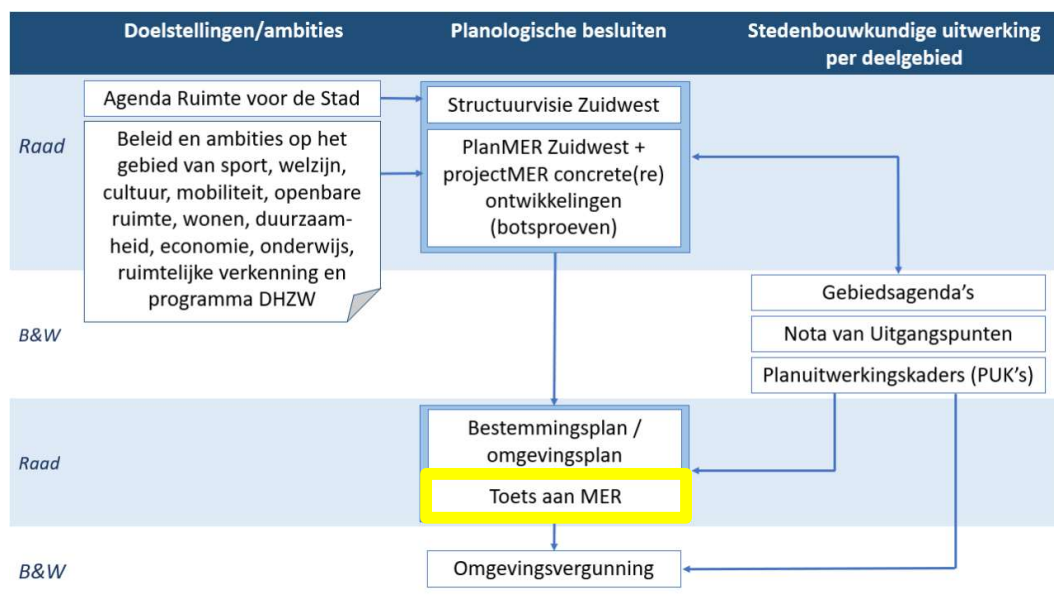
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Gemeente Den Haag, Stedion en Heijmans wensen te starten met de herstructurering van het gebied Dreven, Gaarden, Zichten in Den Haag Zuidwest. Voor deze ontwikkeling zijn Nota's van Uitgangspunten door het College B&W op 20 april 2021 vastgesteld. Eén van de eerste ontwikkelingen binnen Dreven, Gaarden en Zichten is de gebiedsontwikkeling van Zichten 2 en 3. De gemeente werkt voor deze gebiedsontwikkeling de stedenbouwkundige ontwerpen verder uit en bereidt een nieuw bestemmingsplan voor.

Voor de transformatie van het gehele gebied Zuidwest is een milieueffectrapport bij de Structuurvisie Zuidwest opgesteld (Antea Group, 2023). In het MER zijn de effecten van de transformatie van Zuidwest in beeld gebracht en aanbevelingen gedaan om het milieubelang te borgen in de structuurvisie en in de verdere uitwerking van plannen en projecten. Het MER is naast een planMER bij de Structuurvisie Zuidwest, een projectMER bij de ontwikkeling in Dreven, Gaarden en Zichten en als m.e.r.-beoordeling te gebruiken voor andere vervolgbesluiten binnen het plangebied, zoals de ontwikkeling van De Venen met circa 760 extra woningen.

Eén van de borgingsmaatregelen is om bij latere planologische besluiten, zoals het nieuwe bestemmingsplan Zichten 2 en 3, door middel van een toets aan het MER te beschouwen of de ontwikkeling past binnen de onderzochte effecten van het MER (en of het MER daarmee nog voldoende actueel en volledig is), en zo niet, dan zal een aanvulling op het MER moeten worden opgesteld. Deze toets aan het MER is nu nodig bij het nieuwe bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling van Zichten 2 en 3.



figuur 1.1 De onderlinge relatie tussen plannen, projecten en besluiten in Zuidwest (bron: MER Zuidwest, 2023)

## 1.2 Doel en onderzoeksanpak

Het doel van de toets aan het MER Zuidwest is of de ontwikkeling Zichten 2 en 3 past binnen de bandbreedte van de onderzochte effecten van het planMER voor heel Zuidwest en van het projectMER voor Dreven, Gaarden en Zichten.

De toets aan het MER bestaat uit drie onderdelen:

- Toets of de effecten van deze ontwikkeling past binnen de onderzochte effecten in het MER Den Haag Zuidwest. Hiervoor is gekeken of de ontwikkeling past binnen de onderzochte effecten van het voorkeursalternatief dat in de Structuurvisie Zuidwest is vastgelegd en specifiek binnen de onderzochte effecten van de ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten;
- Toets of de ontwikkeling voldoet aan de ambities voor Zuidwest;
- Toets of de ontwikkeling voldoet aan de spelregels uit het MER voor Zuidwest.

### 1.3 Leeswijzer

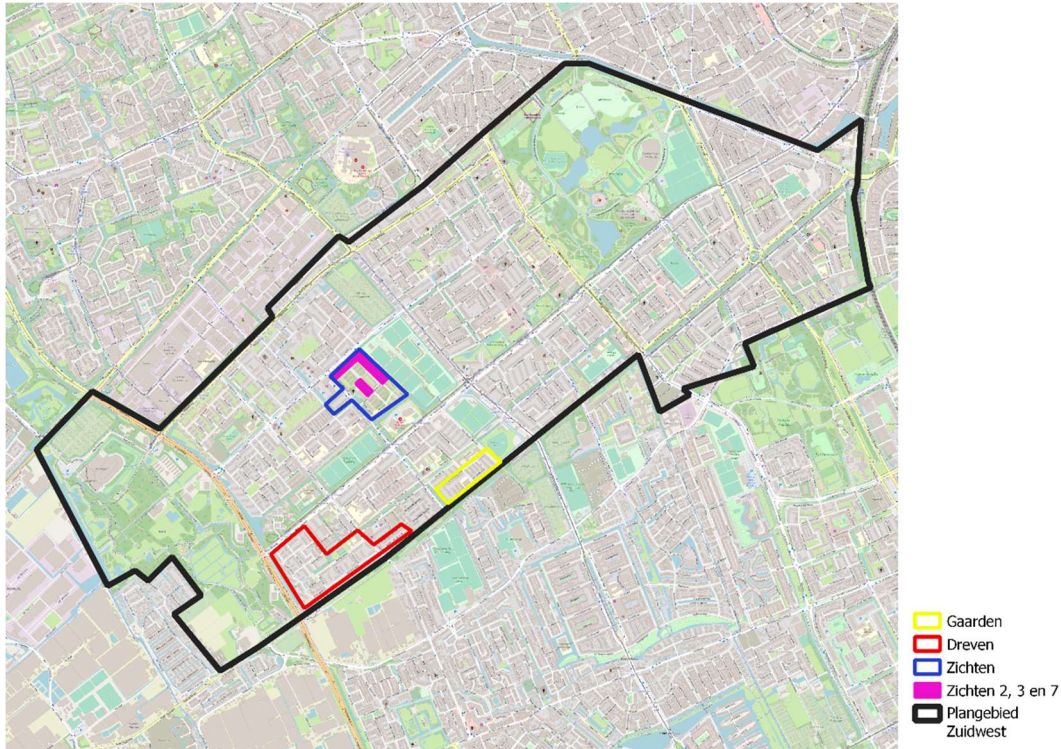
De toets aan het MER is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van het planvoornemen;
- Hoofdstuk 3 bestaat uit toets aan het MER met een toets van de effecten, een toets aan de ambities en toets aan de spelregels uit het MER;
- In hoofdstuk 4 zijn de conclusies van de toets aan het MER weergegeven.

## 2 Het planvoornemen

### 2.1 Plangebied

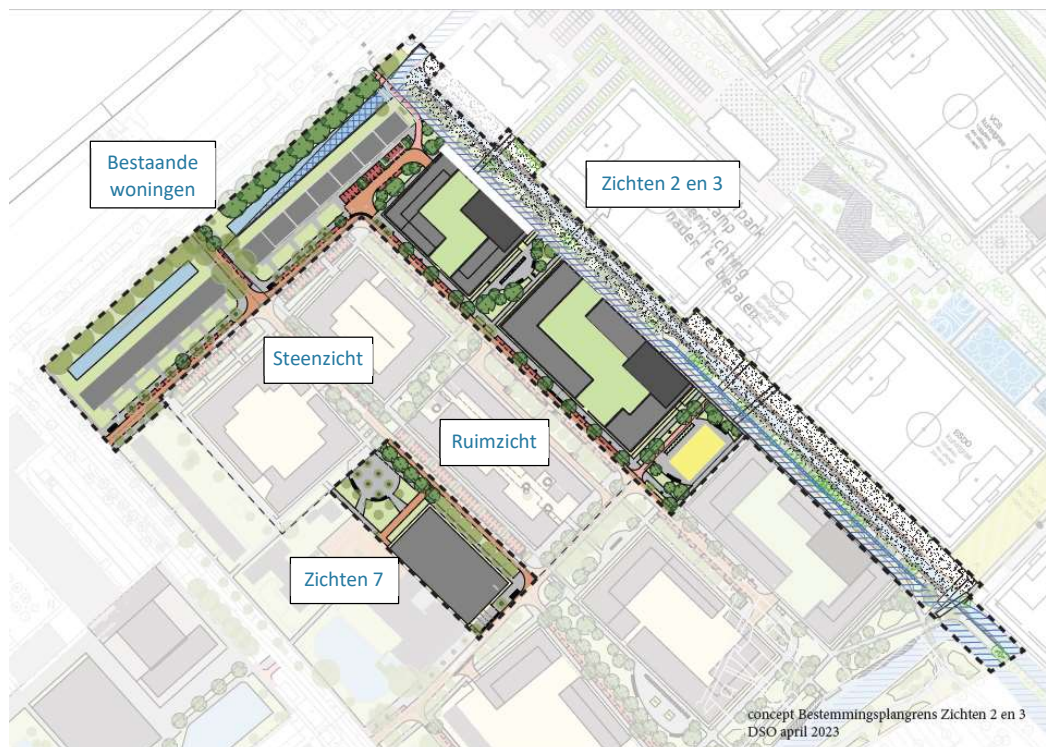
Zichten 2 en 3 is woongebied, gelegen in de wijk Zichten, in het midden van stadsdeel Den Haag Zuidwest (zie figuur 2.1).



figuur 2.1 Ligging Zichten 2 en 3 binnen Zuidwest

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het grotere deelgebied (met deels bestaande woningen en deels Zichten 2 en 3) wordt aan de noordwestzijde begrensd door een groenstrook langs de Hengelolaan, aan de noordoostzijde door Sportpark Escamp en de weg Sportzicht en aan de zuidzijde door bestaande bebouwing binnen Zichten. Het kleinere deelgebied (Zichten 7) wordt aan de noordwestzijde begrensd door een fiets- en voetpad, aan de noordoostzijde door de weg Het Zicht en aan de zuidzijde door de weg Vijverzicht (zie figuur 2.2).

Tussen Zichten 2 en 3 enerzijds en Zichten 7 liggen Steenzicht en Ruimzicht. Binnen Steenzicht en Ruimzicht is ook een kleinschalige herontwikkeling gepland, in lijn met de Nota van Uitgangspunten Dreven, Gaarden en Zichten. Voor deze ontwikkeling is op 11 oktober 2022 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.



figuur 2.2 Plangebied en concept stedenbouwkundig ontwerp van het bestemmingsplan Zichten 2 en 3 (bron: DSO gemeente Den Haag, april 2023)

## 2.2 Planbeschrijving

### Programma

In het plangebied is een verdichtingsopgave gepland met extra woningen, enige extra bedrijfsruimte en een parkeergarage. In tabel 2.1 is het programma voor de gebouwde functies weergegeven.

tabel 2.1 Programma Zichten 2 en 3 (BOG = Bedrijfs Onroerend Goed, MOG = Maatschappelijk Onroerend Goed)

Functie	Aantal / m <sup>2</sup> bvo
<i>Woningen</i>	<i>600 woningen, waarvan:</i>
- Nieuwbouw	496 woningen
- Bestaande woningen	104 woningen
<i>Overige functies</i>	
- Bedrijfsruimte	2.500 m <sup>2</sup> BOG / MOG
- Parkeergarage in Zichten 7	260 parkeerplaatsen in Zichten 7
- Parkeergarages onder woonblokken Zichten 2 en 3	35 parkeerplaatsen in Zichten 2 81 parkeerplaatsen in Zichten 3

### Woningen

De woningvoorraad groeit naar bijna drie keer meer woningen dan in de huidige situatie, namelijk in totaal 600 woningen (ten opzichte van 213 woningen in de huidige situatie). Hiervoor worden 109 van de 213 woningen gesloopt en 496 woningen nieuw gebouwd.

Het doel is om in te zetten op differentiatie van de woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen, zie tabel 2.2.

tabel 2.2 Woningtypes nieuwbouw

Type woning	Zichten 2	Zichten 3	Totaal
Sociaal	63	152	215
Midden huur	0	76	76
Dure huur	0	43	43
Betaalbare koop	102	0	102
Dure koop	50	10	60
<b>Totaal</b>	<b>215</b>	<b>281</b>	<b>496</b>

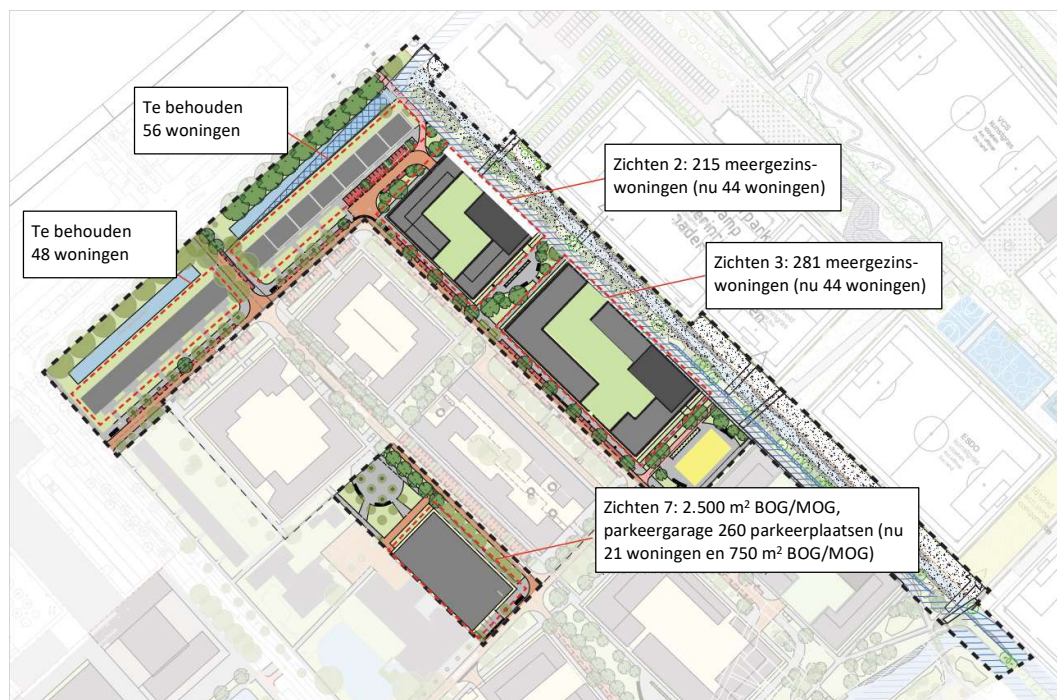
### Overige gebouwde functies

Het plan biedt daarnaast bedrijfsruimte in de plint van in totaal 2.500 m<sup>2</sup> Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) / Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG). De bedrijfsruimte wordt daarmee vergroot met 1.750 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie (750 m<sup>2</sup> Bedrijfs Onroerend Goed / Maatschappelijk Onroerend Goed). Momenteel zijn er nog geen concrete plannen voor de invulling van de bedrijfsruimte.

Daarnaast omvat het plan een nieuwe parkeergarage met 260 parkeerplaatsen, 35 parkeerplaatsen onder het woonblok Zichten 2, 81 parkeerplaatsen onder het woonblok Zichten 3 en 98,8 (afgerond 99) parkeerplaatsen op straat.

### Stedenbouwkundige opzet

In **figuur 2.3** is de stedenbouwkundige opzet voor het plangebied van bestemmingsplan Zichten 2 en 3 weergegeven.



figuur 2.3 Ruimtelijke opzet Zichten 2 en 3 (BOG = Bedrijfs Onroerend Goed, Maatschappelijk Onroerend Goed)

### Stedelijke rand langs het sportpark van de wijk

De randen van het gebied worden aantrekkelijke groene verblijfsgebieden en worden meer geïntegreerd met het sportpark Escamp met de huidige sportverenigingen, nieuwe sportactiviteiten en ecologie. De Zichten krijgt stevige stedelijke wanden aan dit sportpark. Langs de Hengelolaan wordt de singel doorgetrokken tot aan De Stede.



### *Groene verbinding tussen sportpark en het Marinipark*

Een groene wig koppelt het vernieuwde sportpark via de singel van de Vrederustlaan aan het Marinipark. Deze wig krijgt ook een fietsroute. Een tweede groene wig verbindt het sportpark via een looproute met het winkelcentrum de Stede langs de Shalomkerk. Een interne groene kwaliteit van een woonbuurt met hoge dichtheden.

### *Grotendeels behouden van het stratenpatroon*

Voor een belangrijk deel borduurt het ontwerp voort op het huidige stratenpatroon, waardoor fasering makkelijker wordt en volwassen bomenlanen zoveel mogelijk behouden kunnen worden.

### *Bouwblokken*

Binnen de bovenstaande structuur voor de Zichten zijn bouwvelden zichtbaar. In [figuur 2.4](#) is een impressie weergegeven van de bebouwing. Binnen deze bouwvelden worden diverse woningtypes en bijbehorende functies in orthogonale of haakvormige woongebouwen georganiseerd rondom groene, collectieve binnentuinen: de ontmoetingsplaats voor de blokgemeenschap en een veilige speelplek voor kleine kinderen. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Deze bouwblokken vormen de ruimtelijke eenheden in de buurt.



figuur 2.4 Impressie Zichten 2 en 3 (bron: Heijmans, 2023)

Uitgangspunt is dat elk bouwblok minimaal twee openingen of opengewerkte hoeken heeft naar de collectieve binnenwereld: het collectieve binnenterrein is via deze openingen openbaar toegankelijk of 'doorwaadbaar' en draagt zo bij aan ontmoetingen en interactie. De openingen in een bouwblokken zijn feitelijk de 'entrees' van het bouwblok en worden dan ook als zodanig vormgegeven: als uitnodigend stedenbouwkundig gebaar naar de openbare ruimte en uitnodigende toegangen naar de groene binnenwereld. Dat wordt ondersteund door de daar aan gelegen functies en/of de architectonische uitstraling: open, uitnodigend en vriendelijk.

Ter verlevendiging van de groene wiggen, de langzaam verkeersroutes door de buurt, moeten er expressieve, aantrekkelijke overhoekse ruimtes op de hoeken worden gerealiseerd. Dit is in principe een representatieve entreehal, maar kan ook een aantrekkelijk alternatief niet-woonprogramma (koffiebar, buurthuiskamer, etc.) worden.

De bouwblokken kennen altijd een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, maisonettes, ect. De mix van woningen in de bouwblokken levert een afwisseling in hoogtes: een laag tot 13 meter, een 'stedelijke laag' van 13-23 meter en daar bovenop 'optoppingen' tot 35 meter en hoogteaccenten tot 50-70 meter. De stedelijke laag is herkenbaar in de massaopbouw.

### Zichten 2

Binnen de ontwikkellocatie Zichten 2 worden 44 meergezinswoningen gesloopt. Uitgangspunt is op deze locatie circa 215 appartementen in diverse woningtypes en segmenten te combineren in een halfopen stedelijk bouwblok met toren met een groen, collectief binnenterrein van hoge kwaliteit. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Het bouwblok krijgt een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, maisonnettes, etc. Gevels aan de openbare ruimte zijn altijd 'voorkanten': er liggen in principe geen galerijen aan de openbare ruimte en er is geen sprake van volledig gesloten kopgevels. Zowel aan de openbare ruimte als ook rond de binnentuin dient er een prettige mix te zijn van gevels met slaapkamers en gevels met woonkamers. De mix van woningtypes in het bouwblok levert een afwisseling in hoogtes van 13 - 70 meter.

Eenzijdig georiënteerde woningen krijgen een kwalitatief uitzicht; op een aantrekkelijk stuk openbare ruimte of op een kwalitatief hoogwaardig ingerichte binnentuin, met voldoende afstand (ten minste circa 20m) tot een tegenoverliggende woning.

Op de begane grond kunnen, naast de reeds geplande 35 parkeerplaatsen voor auto's en fietsparkeerplaatsen, op de representatieve hoeken van de bouwblokken, ontmoetingsruimtes voor de bewoners van het bouwblok komen.

### Zichten 3

Binnen de ontwikkellocatie Zichten 3 worden 44 meergezinswoningen gesloopt. Uitgangspunt is op deze locatie circa 280 appartementen in diverse woningtypes en segmenten te combineren in een halfopen stedelijk bouwblok met toren met een groen, collectief binnenterrein van hoge kwaliteit. Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Het bouwblok krijgt een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, maisonnettes, etc. Gevels aan de openbare ruimte zijn altijd 'voorkanten': er liggen in principe geen galerijen aan de openbare ruimte en er is geen sprake van volledig gesloten kopgevels. Zowel aan de openbare ruimte als ook rond de binnentuin dient er een prettige mix te zijn van gevels met slaapkamers en gevels met woonkamers. De mix van woningtypes in het bouwblok levert een afwisseling in hoogtes van 13 - 70 meter.

Eenzijdig georiënteerde woningen krijgen een kwalitatief uitzicht; op een aantrekkelijk stuk openbare ruimte of op een kwalitatief hoogwaardig ingerichte binnentuin, met voldoende afstand (ten minste circa 20m) tot een tegenoverliggende woning.

Op de begane grond kunnen, naast de reeds geplande 81 parkeerplaatsen voor auto's en fietsparkeerplaatsen, op de representatieve hoeken van de bouwblokken, ontmoetingsruimtes voor de bewoners van het bouwblok komen.

### Ontsluiting en parkeren

Een verdichtende stad betekent meer mobiliteit en logistieke bewegingen (woon-werkverkeer, bevoorrading, pakketbezorging, bouw, etc.). Om de luchtkwaliteit en de verkeersveiligheid in de wijk te verbeteren wordt gekozen voor een andere inrichting van zowel de bouwblokken als de buurt. Uitgangspunt is om entrees naar parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. Op wijkniveau ontstaat hierdoor meer exclusieve verkeersruimte voor langzaam verkeer en voor openbaar groen, speel- en ontmoetingsruimte. De bouwblokken zijn in de meeste gevallen slechts vanaf één zijde bereikbaar met de auto. Aan die kant bevindt zich dan de entree naar de parkeergarage maar ook een afvalpunt waar de vuilniswagen haar afval ophaalt en mogelijk een pakketpunt waar de pakketbezorgers hun pakketjes kunnen achterlaten. Zware spullen zoals een wasmachine etc. zullen met een steekwagen o.i.d. tot aan de voordeur moeten worden gereden.

De bouwblokken Zichten 2 en 3 zijn goed bereikbaar. In eerste instantie via de straat Ruimzicht waar de entrees van de parkeergarages zijn gelegen. Daarnaast via de wiggen via brede, autovrije woonpaden (in geval van nood bereikbaar voor de nood- en hulpdiensten via een verwijderbaar paaltje. Een uitzondering kan worden gemaakt voor verhuishagens.

Aan de zijde van het sportpark is de overgangszone voor het gebouw Zichten 2 openbaar toegankelijk voor voetgangers. Dit pad sluit aan op de groene wig aan de zuidoostzijde en op het laatste deel van de straat Steenzicht aan de noordwestzijde. Het gebouw Zichten 3 kent geen doorgaande bereikbaarheid aan de zijde van het sportpark. De woningen die hier gelegen zijn worden vanaf de hoeken, via de wiggen, ontsloten.

Parkeren van auto's van bewoners gebeurt deels onder de collectieve binnentuinen van Zichten 2 en 3, deels in een centraal gesitueerd parkeergebouw in Zichten 7 en deels op straat. De parkeerplaatsen onder de bouwblokken zijn in principe niet zichtbaar in de gevels aan de openbare ruimte met uitzondering van een garage-entree.

### Parkeerbalans

Op basis van het parkeerbeleid uit de structuurvisie Zuidwest is de parkeerbehoefte in beeld gebracht. De bezoekers uit Steenzicht (buiten het plangebied van het bestemmingsplan) parkeren ook in het centrale parkeergebouw. De behoefte bestaat uit 450,3 parkeerplaatsen (zie tabel 2.3 en bijlage 1 voor een nadere uitwerking van de parkeerbehoefte), het aanbod bestaat uit 474,8 parkeerplaatsen. Hierdoor is er een overschot van 24,5 (afgerond 25) parkeerplaatsen.

tabel 2.3 Parkeerbalans Zichten 2, 3 en 7

Parkeerbehoefte	Aantal pp	Parkeeraanbod	Aantal pp
Bezoekers Steenzicht	33,0	Openbare straat	98,8
Bestaand Steenzicht	98,8	Zichten 2	35
Zichten 2	155,2	Zichten 3	81
Zichten 3	162,1	Zichten 7	260
Zichten 7	1,3	<b>Totaal</b>	<b>474,8</b>
<b>Totaal</b>	<b>450,3</b>		
Saldo	+ 24,5		

## Groen

### Openbare ruimte

Het handboek openbare ruimte geeft principes voor wegprofielen. Belangrijker is echter welke functie de openbare ruimte heeft. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte gaan we meer uit van de voetganger en fietsers en wordt de auto minder dominant. Elk bouwblok is in elk geval aan één zijde bereikbaar per auto.

De nadruk komt meer te liggen op verblijven dan op ontsluiten. Dit sluit ook aan bij de principes van Duurzaam en Veilig. Voetpaden hebben minstens 2,5 meter vrije doorloopruimte zodat wandelen, spelen, bewegen en ontmoeten wordt gestimuleerd zonder dat men last heeft van elkaar en een eventuele lichtmast of boom de doorgang niet direct belemmerd. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk verharding gemeden ten gunste van groen.

Tussen het sportpark en de Zichten is de ecozone gelegen. Een natuurlijk ingericht gebied met daarin een doorgaande waterverbinding. De ecozone is reeds aanwezig en wordt iets verplaatst om ruimte te maken voor de nieuwe, bredere, bouwblokken van Zichten 2, 3 en 4. De ecozone behoudt zijn huidige omvang in m<sup>2</sup> en heeft in principe een breedte van 30 meter. Behoud van de m<sup>2</sup> ecozone en realisatie van de bouwblokken in hun beoogde omvang is mogelijk, omdat op het naastgelegen sportpark Escamp ruimte kan worden gevonden door het draaien van velden.

De ecozone is primair bedoeld voor natuur en versterking (betreden, verlichten) wordt dan ook zoveel mogelijk gemeden. Op drie plekken, ter hoogte van de wiggen, wordt de ecozone doorkruist door langzaam verkeer.

### *Binnentuinen*

De collectieve binnentuinen vormen de gemeenschappelijke buitenruimte van de bouwblokgemeenschap in combinatie met langs de gevels van de woningen semi-private zones als veranda of voortuintjes. Eventuele grenzen collectief – privé moeten worden mee ontworpen.

Uitgangspunt voor de binnenruimten is een groene inrichting. De collectieve, groene binnenruimtes zorgen er samen met het openbare groen voor dat de totale hoeveelheid groen in de buurten op peil blijft: een aspect wat het meest genoemd en gewaardeerd wordt tijdens participatiegesprekken met bewoners. De ruimtelijke verbinding tussen de binnenruimtes en het openbaar gebied ontstaat door openingen in de bouwblokkenstructuur. Uitgangspunt is dat elk bouwblok minimaal twee openingen of opengewerkte hoeken heeft naar de collectieve binnenwereld: het collectieve binnenterrein is via deze openingen toegankelijk of 'doorwaadbaar' en draagt zo bij aan ontmoeting en interactie. De openingen in de bouwblokken zijn feitelijk de 'entrees' van het blok en worden dan ook als zodanig vormgegeven. De positie van bouwblokopeningen dient altijd in onderlinge samenhang met de andere entrees naar de woongebouwen en in de ruimere stedenbouwkundige context te worden gezien.

### **Water**

Binnen het plangebied wordt extra wateroppervlak in het plangebied mogelijk gemaakt, langs de bestaande flats aan de Hengelolaan. Tevens wordt er oppervlakkige waterberging in het openbare groen, binnentuinen en daken voorgeschreven. Deze moeten ervoor zorgen dat een piekbui van 70mm opgevangen kan worden en niet tot overlast zal leiden.

## 3 Toets aan MER

### 3.1 Inclusief

#### Mate van segregatie

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De huidige woningvoorraad is relatief eenzijdig en verouderd;
- Het inkomen en opleidingsniveau van de bewoners in dit gebied lopen achter op het gemiddelde van Den Haag;
- Door de uitvoering van de structuurvisie is sprake van een toename van de woningvoorraad met 10.000 woningen;
- De nieuwbouw wordt gerealiseerd voor verschillende groepen en segmenten. Hiermee ontstaat er een meer diverse woningvoorraad en meer doorstroming;
- Door oude bebouwing te slopen of te renoveren verbetert de kwaliteit van de woningen in het gebied;
- Huidige bewoners moeten kunnen terugkeren. Dit is onder andere vastgelegd in het sociaal plan van Staedion.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met de verdichting in Dreven, Gaarden en de Zichten wordt het aantal sociale woningen vergroot, maar wordt het aandeel sociale woningen verkleind. Er ontstaat ruimte voor het toevoegen van middeldure en vrije sector huurwoningen en daarnaast betaalbare en dure koopwoningen. Hiermee ontstaat voldoende differentiatie in woningtypologieën om een goede basis te vormen voor de gewenste kanteling in de wijk. Dit biedt ook kansen voor de bestaande inwoners;
- De extra ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid biedt meer mogelijkheden en kansen voor werk in de wijken;
- Elk huishouden dat in de wijk woont en wil blijven, moet kunnen terugkeren als de bewoners dit willen. Dit is onder andere vastgelegd in het sociaal plan van Staedion.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

##### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De woningvoorraad groeit met 387 woningen ten opzichte van 213 woningen in de huidige situatie. Er wordt ingezet op verschillende typen woningen in meerdere segmenten. Het totaal aantal woningen en het aantal sociale huurwoningen neemt toe. Er is sprake van sloop en nieuwbouw waarmee ook de kwaliteit van de woningvoorraad verbetert. Het sociaal plan van Staedion blijft uitgangspunt.

#### Conclusie

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Den Haag Zuidwest voorspeld is.

#### Ontmoeten

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In Zuidwest is een grote behoefte aan ontmoetingsruimtes en voorzieningen voor de jeugd;
- Conform de structuurvisie komt Zichten tegemoet aan de behoefte door in te zetten op buurtverenigingen, speeltuinen en een concept waar kwetsbare jongeren gehuisvest worden en begeleiding krijgen;
- De inrichting van de (groene) buitenruimte is gericht op het creëren van logische verblijfsplekken en collectieve binnentuinen om ontmoetingen te bevorderen;
- Er wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod aan ontmoetingsmogelijkheden om alle doelgroepen aan te spreken;

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest zeer positief (++) beoordeeld.

### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De ontwikkelingsmogelijkheden voor voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid bieden meer kansen voor ontmoeten. Met name maatschappelijke voorzieningen, die op een laagdrempeliger manier toegankelijk zijn, zoals buurtverenigingen/huizen en speeltuinen hebben een positief effect;
- Uit de participatie blijkt dat er een grote behoefte is aan ontmoetingsruimtes, buurthuizen en voorzieningen voor de jeugd. In de Zichten wordt hier vorm aangegeven binnen het Ruimzicht concept. Hier komt een programma waarbij kwetsbare jongeren, zonder huis, zonder werk of opleiding, worden gehuisvest op een plek waar ze ook kunnen werken, leren, leven en sporten, om vandaaruit met betere papieren en ervaringen de juiste vervolgstappen te kunnen nemen in hun leven;
- Voor de inrichting van de buitenruimte is het uitgangspunt het realiseren van orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin. De nieuwe stedenbouwkundige structuur met binnenterreinen dragen bij aan een gemeenschapsgevoel binnen de bouwblokken;

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In Zichten 2 en 3 is sprake van haakvormige gebouwen rond groene buitenverblijfruimtes, collectieve binnenterreinen en op de representatieve hoeken van de bouwblokken kunnen ontmoetingsruimtes komen. Daarnaast verbinden groene wiggen lokale (sport) parken met elkaar, aan de ontwikkeling en aan het winkelcentrum.

De groene buitenverblijfruimtes en de groene wiggen bevorderen ontmoetingen in de buitenruimte. Het bestemmingsplan biedt middels een flexibele bestemming voor de bedrijfsruimte (MOG/BOG) in Zichten 7 ruimte voor inbandige ontmoetingsruimte. Onduidelijk is of hier daadwerkelijk ontmoetingsruimte(s) in de vorm van bijvoorbeeld een buurtvereniging, een buurthuiskamer, een koffiebar of andere type ontmoetingsruimtes komen.

### *Conclusie*

Door de onzekerheid over de realisatie van een gevarieerd aanbod aan ontmoetingsmogelijkheden voor alle doelgroepen is dit aspect vooralsnog niet volledig in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Dit kan in latere deelplannen worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt om bij de verdere herontwikkeling van Zuidwest dit aanbod te monitoren.

### **Eenzaamheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Het realiseren van meer ontmoetingsplekken biedt mogelijkheden om eenzaamheid te verminderen;
- De herstructurering brengt wel aandachtspunten met zich mee, zoals het risico tot vervreemding van de wijk door de grootschalige herstructurering.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten worden bestaande gebouwen (2.000 woningen) gesloopt en opgeknapt en daarnaast 1.500 woningen nieuw gebouwd;
- De bewoners van de te slopen woningen moeten tijdelijk verblijven in een andere woning totdat de nieuwbouwwoning wordt opgeleverd of vertrekken naar een andere wijk. Deze grootschalige herstructurering kan de eenzaamheid versterken;
- De nieuwe stedenbouwkundige structuur met collectieve binnentuinen en de opzet met logische verblijfsplekken waar men elkaar bewust of niet bewust kan ontmoeten heeft daarentegen een structureel positief effect op eenzaamheid.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Op het binnenterrein van Ruimzicht wordt een ontmoetingsplek voor de buurt gerealiseerd. Deze bevindt zich op loopafstand van het huidige plangebied. Ook in Steenzicht is er ruimte voor het realiseren van ontmoetingsplekken.

### *Conclusie*

Met de realisatie van de ontmoetingsplek in Ruimzicht worden mogelijkheden geboden om eenzaamheid te verminderen. Geadviseerd wordt om bij de verdere herontwikkeling van Zuidwest het aanbod aan ontmoetingsplekken te monitoren.

## **Vervoersarmoede**

### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De ambitie is om de vervoersarmoede te verminderen. Dit houdt in dat minder personen onevenredig veel tijd of geld kwijt zijn om van a naar b te komen en daardoor beter kunnen participeren in de maatschappij. Positieve effecten ten aanzien van vervoersarmoede kunnen optreden als op grote schaal ingezet wordt op de mobiliteitstransitie;
- Met de uitvoering van de structuurvisie wordt langzaam verkeer (zoals fietsen en wandelen) gestimuleerd. De openbare ruimte wordt hierop ingericht;
- Daarnaast worden OV-verbindingen verbeterd;
- Met deze maatregelen wordt de kans op vervoersarmoede beperkt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Positieve effecten kunnen optreden als op grote schaal ingezet wordt op de mobiliteitstransitie en dus het hele fiets- en wandelnetwerk wordt verbeterd. De schaal van Dreven, Gaarden en Zichten is hiervoor naar verwachting te klein;
- Niettemin, hoe meer gestuurd wordt op de mobiliteitstransitie, hoe minder vervoersarmoede wordt verwacht.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) tot licht positief (0/+) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De bouwblokken Zichten 2 en 3 zijn via de wiggen, via brede, autovrije woonpaden bereikbaar. In het ontwerp wordt de aansluiting van de fiets- en voetpaden op de entrees van de gebouwen nog verder uitgewerkt. Binnen de ecozone wordt de aanleg van voetpaden onderzocht. Met deze maatregelen, met uitzondering van het weghalen van het huidige voetpad langs de ecopad, wordt fietsen en wandelen gestimuleerd. Hiermee wordt de kans op vervoersarmoede zoveel mogelijk beperkt.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

## **3.2 Leefbaar**

### **Betaalbaarheid van woningen**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Het aanbod aan betaalbare woningen wordt groter doordat de hoeveelheid sociale huurwoningen toeneemt;
- Bij de ontwikkelingen worden de richtlijnen van de woonagenda worden aangehouden:
  - 30% sociale woningbouw;
  - Bij nieuwbouw minimaal 20% middeldure huur (huur lager dan 985 euro). Waarvan de helft een huurprijs heeft onder de 880 euro;
  - 20% betaalbare koopwoningen bij nieuwbouw (prijs lager dan 310.000 in 2020, jaarlijks te indexeren).

- De betaalbaarheid van koopwoningen wordt geborgd door betaalbare koopwoningen als woningbouwcategorie op te nemen in het omgevingsplan, met daaraan gekoppeld het zelfbewoningsbeding en een verkoopprijs onder NHGgrens;
- Bij uitgifte van grond voor nieuwe woningen, of wijziging erfpacht bij transformaties, wordt het zelfbewoningsbeding bekrachtigd in de erfpachtvoorwaarden;
- Voor de betaalbare koopwoningen wordt in het de erfpachtvoorwaarden een anti-speculatiebeding opgenomen. Hierin wordt afgedwongen dat de woning niet boven de dan geldende NHG-grens mag worden verkocht. Hiermee blijven de koopwoningen ook in de toekomst betaalbaar.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De sociale woningvoorraad in de Dreven, Gaarden en Zichten neemt door deze gebiedsontwikkeling tot 2040 met ruim 50% toe, van 2.000 woningen naar 3.080. Hiermee worden in totaal meer sociale huurwoningen teruggebouwd;
- Daarnaast is ruimte voor circa 44% marktwoningen;
- De huidige bewoners kunnen in hun wijk terugkeren of doorstromen naar een meer passende woning en de wijk wordt interessanter voor nieuwkomers.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Bij de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 neemt de hoeveelheid sociale huurwoningen toe. In de huidige plannen is de volgende verdeling gepland:

- Circa 43% sociale huurwoningen (13% meer dan minimum uit richtlijn);
- Circa 15% middeldure huur (5% minder dan minimum uit richtlijn);
- Circa 20% betaalbare koop (gelijk aan minimum uit richtlijn).

In heel Dreven, Gaarden Zichten dient te worden voldaan aan de woonagenda. Per deelproject kunnen dan ook kleine wijzigingen zich voordoen, zoals nu blijkt voor Zichten 2 en 3. De ontwikkelstrategie van heel Dreven, Gaarden en Zichten wordt herijkt na elk deelplan om de balans (o.a. qua aantallen en type woningen) op het eind van het traject op orde te hebben.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### **Voorzieningenniveau**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Het programma voor heel Zuidwest bestaat uit 91.300 m<sup>2</sup> voorzieningen. Dit betekent dat meer voorzieningen worden toegevoegd dan in de Haagse referentienorm wordt toegeschreven;
- Er komen meer bewoners in het gebied door het toevoegen van woningen. Door het inzetten op verschillende doelgroepen is er grotere diversiteit in inkomens. Door meer en meer diverse bewoners is er meer draagvlak voor nieuwe en bestaande voorzieningen;
- Daarnaast neemt door het toevoegen van het grote aanbod aan voorzieningen het voorzieningenniveau toe.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest zeer positief (++) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten wordt een toevoeging van 27.050 m<sup>2</sup> aan niet-wonen functies voorzien, namelijk 12.050 m<sup>2</sup> aan voorzieningen en 15.000 m<sup>2</sup> kleinschalige bedrijfsruimten. Hiermee neemt het voorzieningenniveau toe.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.



### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Er is sprake van een toename van het aantal bewoners en de diversiteit van de bewoners.

Het plan biedt daarnaast bedrijfsruimte in de plint van in totaal 2.500 m<sup>2</sup> Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) / Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG). De bedrijfsruimte wordt daarmee vergroot met 1.750 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Met deze toename aan ontwikkelruimte voor niet-woon functies kan een relevante bijdrage worden geleverd aan het voorzieningenniveau in de buurt.

De gemeente houdt door middel van een monitoringsysteem in heel Zuidwest bij of er voldoende BOG/MOG wordt gerealiseerd. Zodoende kan de gemeente bijsturen indien er onvoldoende ruimte voor voorzieningen beschikbaar komt in zijn totaliteit in Zuidwest.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Sociale veiligheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Door de realisatie van collectieve binnenterreinen ontstaat meer eigenaarschap en neemt de sociale veiligheid toe;
- Ook worden eisen gesteld aan de buitenruimte in het kader van veiligheid, zoals verlichting en onderhoud;
- Door de inrichting met orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin hebben bewoners vanuit hun woning zicht op de openbare ruimte. Dit is bevorderlijk voor de sociale controle en de sociale cohesie.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Vanwege de inrichting met orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin hebben bewoners vanuit hun woning zicht op de openbare ruimte. Dit uitgangspunt is essentieel voor de sociale controle en de sociale cohesie.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In het ontwerp voor Zichten 2 en 3 is het haakvormige patroon met binnentuinen behouden. Deze sluiten aan op de eisen voor de sociaal veilig ingericht collectieve binnentuinen.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Nabijheid openbaar groen**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De structuurvisie neemt het behoud van groenstructuren als uitgangspunt bij de herstructurering van Zuidwest;
- Door het toevoegen van meer woningen kan de druk op de openbare ruimte en het groen toenemen. De verdichting vindt vooral plaats op het eigen terrein van de corporaties en niet in de openbare ruimte;
- Gebleken is dat de hoeveelheid groen per woning afneemt naar 22 m<sup>2</sup> per woning, exclusief binnentuinen (huidige situatie is 26 m<sup>2</sup> per woning). Niettemin wordt de gemeentelijk groennorm van 16 m<sup>2</sup> per woning ruimschoots gehaald;
- Met het in stand houden van de stedelijke groene hoofdstructuur en het niettemin ruimschoots halen van de groennorm blijft het relatief groene karakter van Zuidwest behouden;

- Daarnaast wordt de gebruikswaarde van het bestaande groen vergroot door het toevoegen van functies (speelplekken, sportplekken, ontmoetingsplekken) en het verbeteren van de toegankelijkheid van het bestaande groen (o.a. van Uithof en Zuiderpark);
- Een aandachtspunt is wel dat met de verdichting de druk op de openbare ruimte toeneemt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Door het toevoegen van meer woningen kan de druk op de openbare ruimte en het groen toenemen;
- Met het realiseren van collectieve binnentuinen is het groen voor de bewoners nabij.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De collectieve binnentuinen en groene wiggen worden gerealiseerd en zorgen ervoor dat de totale hoeveelheid groen en de nabijheid van groen op peil blijft. Er is sprake van een toename van het aantal bewoners waardoor de druk op openbaar groen iets toeneemt.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **3.3 Mobiliteit & bereikbaarheid**

#### **Verkeersafwikkeling en betrouwbare reistijd**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Door de verdichting met 10.000 extra woningen en 91.300 m<sup>2</sup> voorzieningen neemt het verkeer (per OV, auto, fiets, te voet) toe;
- Om de toenemende drukte te beperken wordt ingezet op een mobiliteitstransitie (meer gebruik van OV, fiets en te voet en minder autogebruik);
- Met de mobiliteitstransitie wordt o.a. ingezet op het verbeteren van OV-verbindingen en hubs. In de structuurvisie is over de Hengelolaan een HOV-lijn ingetekend. De inpassing van de HOV-lijn dient nog nader te worden onderzocht in relatie met het overige ruimtelijke programma. In het kader van OV-Next wordt ingezet op versnelling van de tramverbindingen in de Leyenburg-corridor;
- Routes voor voetgangers en fietsers naar OV-haltes zijn voldoende breed, sociaal veilig en aantrekkelijk en leiden bij voorkeur langs voorzieningen;
- Onderdeel van de mobiliteitstransitie is ook het afwaarderen van wegen naar 30 km/u voor het autoverkeer (uitgezonderd de stedelijke en regionale hoofdwegen) en het verbreden van enkele wegen voor de aanleg van middenbermen. Hierdoor verschuift het doorgaande verkeer naar de wegen aan de randen van Zuidwest, maar neemt het doorgaande verkeer door de wijken juist af. Op enkele kruispunten kunnen mogelijk problemen ontstaan in de doorstroming;
- Als gevolg van de drukkere wegen en kruispunten neemt ook de reistijd van/naar Zuidwest toe. De N211/Lozerlaan wordt ongelijkvloers tussen Melis Stokelaan en A4, de Erasmusweg wordt 2x2-baans en de Melis Stokelaan wordt afgekoppeld van de Lozerlaan;
- In 2040 is betaald parkeren in heel Zuidwest ingevoerd. Daarnaast wordt een vergunningenplafond (geen extra parkeerplaatsen op straat) ingevoerd als de parkeerdruk hoger dan 90% is. Parkeren worden in centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij de parkeernorm wordt verlaagd met 25%. Een deel van de parkeerbehoefte wordt vervangen door deelauto's. De parkeernorm voor bezoek is in 2040 0,1 per woning. Bij nieuwbouw krijgen bewoners geen parkeervergunning op straat. Met de invoering van het parkeerregime en deelmobiliteit wordt tijdig ingespeeld op veranderingen ten aanzien van de mobiliteitstransitie en samenhangende vraag naar parkeerplekken.

Al deze maatregelen dragen bij aan het beperken van de verkeersdruk van auto's en het verbeteren van de voorzieningen voor gebruik van OV, fiets/lopend. Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Om de mobiliteitstransitie te laten slagen wordt in Dreven, Gaarden en Zichten het 'STOMP-principe' toegepast. Dit betekent dat bij elk ontwerp de prioriteit uitgaat naar de volgende volgorde: **Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service, Privé-auto.**
- De ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten gaat niet gepaard met grootschalige investeringen in het openbaar vervoer. Er wordt wel ingezet op het realiseren van comfortabele haltes;
- Als gevolg van de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten nemen de verkeersintensiteiten licht toe. Op wegvakniveau worden geen wezenlijke veranderingen in de I/C-verhoudingen verwacht;
- Als gevolg van de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten ontstaat ten opzichte van de referentiesituatie één extra mogelijk overbelast kruispunt. Dit betreft de Hengelolaan-Dedemsvaartweg;
- De reistijd neemt op alle trajecten licht toe. Dit is het gevolg van de drukkere wegen en kruispunten als gevolg van de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor het voorkeursalternatief licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In Zichten 2 en 3 wordt gewerkt aan de realisatie van comfortabele OV-haltes. Er is aandacht voor de positie van de voetganger waarbij rekening gehouden wordt met logische, veilige en indirecte looproutes naar belangrijke bestemmingen zoals OV-haltes en voorzieningen.

Binnen het plangebied zijn de wegen reeds afgewaardeerd naar 30km/u. Op lange termijn wordt de Hengelolaan en Melis Stokelaan ook afgewaardeerd. Hierover vindt nog overleg plaats met de Veiligheidsregio in verband met de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Volgens de huidige planning wordt in 2025-2026 een parkeerregime ingevoerd. In de parkeerbalans is uitgegaan van de nieuwe parkeermaatregelen uit de Structuurvisie. Uit de parkeerbalans (zie [tabel 2.3](#)) blijkt dat er een overschot is van 25 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de parkeernorm uit de structuurvisie Zuidwest.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. De maatregelen in Zichten 2 en 3 dragen bij aan het beperken van de verkeersdruk van auto's en het verbeteren van de voorzieningen voor gebruik van OV, fiets/lopend. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

#### **Kwaliteit langzaam verkeerverbindingen**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Ingezet wordt op het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen, zoals een veilige inrichting, goed onderhouden en obstakelvrije paden en bredere stoepen;
- Fietsroutes worden aantrekkelijker gemaakt (door groene en levendige buurten), fietspaden liggen waar mogelijk los en fietsers krijgen in sommige straten voorrang op de auto;
- De Melis Stokelaan is een sterfietsroute en de Hengelolaan en Erasmusweg zijn hoofdfietsroutes. Zowel Dreven, Gaarden als Zichten moet aangesloten worden op één van deze hoofdroutes;
- Bij nieuwbouw wordt aandacht besteed aan fietsparkeren, de ontsluiting van deze fietsparkeervoorzieningen op straat en het fietsnetwerk.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest zeer positief (++) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Bij de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten wordt gekeken naar de kwaliteit van loop- en fietsroutes. Waar nodig worden de routes in kwaliteit verbeterd;
- De Melis Stokelaan is een sterfietsroute en de Hengelolaan en Erasmus weg zijn hoofdfietsroutes. Zowel Dreven, Gaarden als Zichten moet aangesloten worden op één van deze hoofdfietsroutes.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten zeer positief (++) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Er is aandacht voor de positie van de voetganger waarbij rekening gehouden wordt met logische, veilige en indirecte looproutes naar belangrijke bestemmingen zoals OV-haltes en voorzieningen.

De groene wiggen verbinden het sportpark via fiets- en looproutes aan het Marinipark en winkelcentrum de Stede. Voetpaden in de wiggen hebben daarbij minstens 2,5 meter vrije doorloopruimte. Binnen de ecozone wordt de aanleg van voetpaden onderzocht.

Onder de binnenterreinen worden gezamenlijke fietsstallingen gerealiseerd, de entree zit aan de straat. Daarnaast worden de entrees naar parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt gelegd. Zodoende sluiten deze aan op de hoofd fietsroutes in de wijk en ontstaat op wijkniveau meer exclusieve verkeersruimte voor langzaam verkeer. In het ontwerp wordt de aansluiting van de fiets- en voetpaden op de entrees van de gebouwen nog verder uitgewerkt.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### **Modal split**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

Op basis van het verkeersmodel is de modal split inzichtelijk gemaakt voor Zuidwest. Uit de vergelijking tussen het voorkeursalternatief voor Zuidwest en de referentiesituatie in 2040 blijkt het volgende:

- Het aantal verplaatsingen met de auto neemt af van 33% naar 28%;
- Het aantal verplaatsing met het openbaar vervoer neemt zeer beperkt toe van 16% naar 17%;
- Het aandeel verplaatsingen dat lopend of fietsend gebeurt neemt toe van 51% naar 55%.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

Op basis van het verkeersmodel is de modal split inzichtelijk gemaakt voor Dreven, Gaarden Zichten. Uit de vergelijking tussen Dreven, Gaarden en Zichten en de referentiesituatie in 2040 blijkt het volgende:

- Het aantal verplaatsingen met de auto neemt nauwelijks af van 32,5% naar 32,4%;
- Het aantal verplaatsing met het openbaar vervoer neemt een fractie toe van 16,3% naar 16,4%;
- Het aandeel verplaatsingen dat lopend of fietsend gebeurt blijft gelijk.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) tot licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De plannen van Zichten 2 en 3 zijn op veel kleinere schaal dan de ontwikkeling uit het MER. In Zichten 2 en 3 worden maatregelen ter bevordering van het aantal verplaatsingen per OV en per fiets/te voet genomen. Het nieuwe parkeerbeleid uit de Structuurvisie Zuidwest wordt toegepast om het autogebruik te ontmoedigen. Door deze maatregelen zal de modal split van Zichten 2 en 3 ook verschuiven.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### **Parkeerdruk**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

Zoals eerder weergegeven, gelden de volgende maatregelen conform de Structuurvisie Zuidwest:

- In 2040 is betaald parkeren in heel Zuidwest ingevoerd. Daarnaast wordt een vergunningenplafond (geen extra parkeerplaatsen op straat) ingevoerd als de parkeerdruk hoger dan 90% is.

- Parkeren worden in centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarbij de parkeernorm wordt verlaagd met 25% (naar 0,6-0,75 parkeerplaats per woning);
- Een deel van de parkeerbehoefte wordt vervangen door deelauto's;
- De parkeernorm voor bezoek is in 2040 0,1 per woning;
- Bij nieuwbouw krijgen bewoners geen parkeervergunning op straat;
- Waar nodig komen parkeergarages voor meerdere complexen in de omgeving. Deze parkeergebouwen worden tijdig gerealiseerd zodat voorkomen wordt dat er tijdelijk een te hoge parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

In het MER is aanbevolen om de parkeerdruk goed te monitoren en uit te gaan van het volgende:

- Actualisatie van de parkeerdruk en parkeerbalans (2 jaarlijks);
- Per projecten een lagere parkeernorm dan de 0,6 – 0,75 te hanteren waar mogelijk;
- Al vroegtijdig in te zetten op deelmobiliteitconcepten;
- Bij de afgifte van bouwvergunningen dien je aan de parkeereis te voldoen, dus daarmee is dit geborgd. Bij invoering van een parkeerregime met parkeervergunningplafond kan er gestuurd worden op de uitgifte van parkeervergunningen en daarmee op de parkeerdruk in de openbare straat.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten is dat parkeren voor bewoners binnen het bouwblok wordt opgelost. Bewoners hebben dan ook geen recht op een vergunning op straat;
- De parkeerplekken op straat zijn bedoeld voor bezoekers, bijzondere plekken (zoals voor invaliden, laden en lossen, deelauto's, etc.) en voor bewoners van bestaande woningen die geen gebouwde parkeervoorziening tot hun beschikking hebben;
- De invoering van het parkeerregime en deelmobiliteit bieden kansen om problemen ten aanzien van de parkeerdruk te voorkomen en/of de huidige parkeerdruk te verlagen. Doordat beide maatregelen flexibel zijn, kan tijdig ingespeeld worden op snellere of juist minder snelle veranderingen ten aanzien van de mobiliteitstransitie en samenhangende vraag naar parkeerplekken.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Volgens de huidige planning wordt in 2025-2026 een parkeerregime ingevoerd. In de parkeerbalans is uitgegaan van de nieuwe parkeermaatregelen uit de Structuurvisie. In de huidige plannen is het parkeren van auto's van bewoners deels onder de collectieve binnentuinen geregeld, deels in een centraal gesitueerd parkeergebouw en deels op straat. Uit de parkeerbalans (zie [tabel 2.3](#)) blijkt dat er een overschot is van 25 parkeerplaatsen. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernormen uit de structuurvisie Zuidwest.

#### *Conclusie*

De effecten zijn volledig in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

## **3.4 Geluid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

##### Wegverkeerslawaaï

- Op sommige wegen in de wijken wordt een afname van het verkeer verwacht (o.a. door het afwaarderen van de wegen en het parkeerregime). Hier kan het geluidklimaat verbeteren;
- Op verschillende wegen (met name de doorgaande wegen aan de randen van het plangebied) kan het wegverkeerslawaaï toenemen, bijvoorbeeld langs de Beresteinlaan, Melis Stokelaan, Meppelweg en Erasmusweg. Naar verwachting enkele tienden van dB's. Deze toename in geluidbelasting is in de praktijk niet waarneembaar.;

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### Railverkeerslawaai

Alleen het oosten van Zuidwest ligt in het invloedsgebied van railverkeerslawaai. De herstructurering leidt naar verwachting niet tot effecten op deze indicator. Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### Bedrijvenlawaai en lawaai van sportvelden

Met de herstructurering van Zuidwest wordt ingezet op meer bedrijfsruimte en ruimte voor sporten. Daarmee neemt de geluidbelasting van deze bronnen naar verwachting lokaal toe. De locatie van de bronnen is nog niet duidelijk. Een goede situering van deze functies kan de effecten beperken. Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### Evenementenlawaai

Er is incidenteel sprake van evenementenlawaai. Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### Cumulatieve geluidbelasting

De geluidbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai, bedrijvenlawaai en lawaai van sportvelden kan door de uitvoering van de Structuurvisie Zuidwest toenemen. Dit kan lokaal tot een verslechtering van het geluidklimaat leiden. Aangezien er ook ingezet wordt op maatregelen om de mobiliteitstransitie te stimuleren blijven deze effecten naar verwachting beperkt. Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

##### Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling leidt in hoofdlijnen tot beperkte toenames van het wegverkeerslawaai, met name op de doorgaande wegen waar al sprake is van een relatief hoge geluidbelasting.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

##### Railverkeerslawaai

Dreven, Gaarden en Zichten liggen niet in het invloedsgebied van railverkeer. Daarmee worden geen effecten verwacht ten aanzien van railverkeer. Dit is voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

##### Bedrijvenlawaai en lawaai van sportvelden

Dreven, Gaarden en Zichten liggen niet in het invloedsgebied van het bedrijventerrein ZKD en worden daarmee niet belemmerd door geluid van dit bedrijventerrein.

De oost- en zuidzijde van de Zichten en de oostzijde van de Gaarden liggen in het invloedsgebied van geluid het sportcomplex. In het kader van het bestemmingsplan/omgevingsplan dient nader akoestisch onderzocht te worden wat de effecten zijn. Een eventuele overschrijding van grenswaarden op de nieuw te realiseren woningen is technisch op te lossen door geluidwerende gevelmaatregelen, zodat een acceptabel binnengeluidklimaat geborgd wordt.

De ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten leidt niet tot een wezenlijke verandering van het geluidseffect op de omgeving door bedrijfsbronnen. Dit is neutraal (0) beoordeeld.

##### Evenementenlawaai

Dreven, Gaarden en Zichten liggen niet in het directe invloedsgebied van grote evenementen in het Zuiderpark. Incidenteel kan tijdelijk geluid van evenementen worden ervaren. Dit is als neutraal (0) beoordeeld.

### Cumulatieve geluidbelasting

- Naar verwachting kunnen Dreven, Gaarden en Zichten binnen de geldende akoestische normen worden ontwikkeld, al dan niet met technische geluidwerende gevelmaatregelen. Maatgevend hierin is het wegverkeerslawaai;
- De cumulatieve geluidbelasting neemt over het algemeen toe.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht negatief (0/-) tot neutraal (0) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Voor de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 is een quick scan geluid uitgevoerd, waarmee het aspect geluid voor de gedetailleerdere plannen in beeld is gebracht (zie bijlage 1).

### Wegverkeerslawaai

Naar verwachting blijven de geluidseffecten van het wegverkeer op de woningen beperkt. Met name het verkeer op de Hengelolaan ten noorden van het plangebied zal bepalend zijn voor de geluidbelasting op de nieuwe woningen. De nieuwbouw ontwikkelt zich vooral langs de sportvelden, waarbij alleen de zijgevel van de nieuwbouw langs de Hengelolaan ligt.

Niettemin is de verwachting dat de geluidbelasting op deze woningen in het noordelijk deel van het plangebied hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan maximaal toegestane hogere waarde van 63 dB. De precieze geluidbelasting zal uit akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan moeten blijken. De geluidbelasting vanwege de verderop gelegen Vredelustlaan en Melisstockelaan zal waarschijnlijk niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

### Railverkeerslawaai

Binnen Zichten 2 en 3 is geen sprake van railverkeerslawaai.

### Bedrijvenlawaai en lawaai vanaf sportvelden

Het sportpark ligt op 20 meter van de nieuwbouw in Zichten 2 en 3. In de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering wordt 30 meter als richtlijn aangehouden. Ook hier moet onderzoek gedaan worden of de geluidbelasting boven de standaard grenswaarde ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer ligt.

### Geluidhinder vanaf school

School SO De Opperd ligt op 20 meter van het plangebied. De VNG adviesafstand voor scholen is 10 meter. Op basis van de afstand lijken de geluidseffecten beperkt en is er waarschijnlijk geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van de school. In het kader van goede ruimtelijke ordening is het wel aan te raden om ook hiervoor een geluidsonderzoek uit te voeren.

### Evenementenlawaai

Naar verwachting is er geen sprake van evenementenlawaai binnen Zichten 2 en 3.

### Cumulatieve geluidbelasting

De geluidbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai, lawaai van sportvelden en lawaai van de nabijgelegen school kan de geluidbelasting lokaal iets toenemen. Naar verwachting blijven deze effecten beperkt.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Wel is in het kader van het bestemmingsplan verder akoestisch onderzoek nodig om een goed geluidsklimaat in de te realiseren woningen te kunnen garanderen.

### 3.5 Geur & stof

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die relevant zijn met betrekking tot de emissie van geur of stof;
- Er zijn ook geen nieuwe bronnen van geur- of stofhinder beoogd;
- Door de verdichting van bewoning kan houtstook vanuit woningen (kachels, open haarden), maar ook buiten (barbecues, vuurkorven) leiden tot toegenomen geurhinder, of zelfs geuroverlast.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De verdichting van Dreven, Gaarden en Zichten kan vanwege houtstook vanuit woningen (kachels, open haarden), maar ook buiten (barbecues, vuurkorven) leiden tot geurhinder, of zelfs geuroverlast.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Binnen Zichten 2 en 3 worden geen nieuwe functies beoogd die geur of stofhinder veroorzaken.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### 3.6 Luchtkwaliteit

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Op basis van een worst-case berekening van de concentraties luchtverontreinigende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof) treden er niet of nauwelijks effecten op als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten heeft een zeer klein effect op de luchtkwaliteit en past binnen de geschetste worst-case situatie.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Aangezien er reeds niet of nauwelijks effecten op luchtkwaliteit optreden als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest, zal de ontwikkeling van alleen Zichten 2 en 3 niet leiden tot effecten op de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### 3.7 Bezinning en windhinder

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Zuidwest wordt verdicht, waarbij gebruik wordt gemaakt van hoogbouw. In de structuurvisie zijn nog geen kaders aan de hoogteaccenten verbonden op welke locaties dit precies gebeurt;
- Door hoogbouw toe te voegen, wordt het risico op schaduwwerking en windhinder vergroot.

Op basis hiervan is in het MER bezinning en windhinder voor het voorkeursalternatief beide negatief (-) beoordeeld.



#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Op basis van onder andere de bezonningsstudie hebben kleine aanpassingen plaatsgevonden in het stedenbouwkundig ontwerp zoals beschreven was in de Nota van Uitgangspunten voor Dreven, Gaarden en Zichten. Enkele bouwblokken zijn anders gepositioneerd. Daarmee wordt het risico op schaduwwerking voorkomen. Dit is neutraal (0) beoordeeld;
- In Dreven, Gaarden en Zichten wordt een relatief goed windklimaat verwacht. In het overgrote deel van het plangebied wordt geen hinder van wind verwacht;
- De hoogste berekende kans op windhinder betreft 10-20% van het aantal uren per jaar. Dit betekent dat er een matig windklimaat wordt verwacht voor de activiteit lopen en een slecht windklimaat voor de activiteit slenteren. Dit komt slechts op enkele plekken binnen het plangebied voor. Dit is licht negatief (0/-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Het bestemmingsplan Zichten 2 en 3 maakt ook hoogteaccenten tot 50-70 meter mogelijk. Deze hoogbouw kan het risico op schaduwwerking en windhinder vergroten. In het kader van het bouwplan moet te zijner tijd bezonnings- en windhinderonderzoek worden verricht en worden voldaan aan de Haagse normen. Anders kan het bouwplan geen doorgang vinden.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **3.8 Gezondheidsbevordering**

#### **Overgewicht en gezond voedselaanbod**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Woongebouwen krijgen collectieve binnenterreinen met ruimte voor diverse invullingen, waaronder ook de aanleg voor collectieve moestuinen onderzocht zullen worden. Hiermee kunnen bewoners op een laagdrempelige manier in aanraking komen met het verbouwen van eigen en gezond voedsel.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Woongebouwen in Dreven, Gaarden en Zichten krijgen collectieve binnenterreinen met ruimte voor diverse invullingen, waaronder ook de aanleg voor collectieve moestuinen onderzocht zullen worden. Hiermee kunnen bewoners op een laagdrempelige manier in aanraking komen met het verbouwen van eigen en gezond voedsel.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De mogelijkheid voor aanleg van collectieve (moes)tuinen moet onderzocht worden. Het plan staat ontwikkeling van dit soort tuinen niet in de weg.

#### *Conclusie*

Het plan staat de ontwikkeling van collectieve (moes)tuinen niet in de weg. Door de onzekerheid over de komst van collectieve moestuinen is dit aspect vooralsnog niet volledig in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Geadviseerd wordt om dit bij de verdere uitwerking van het ontwerp te monitoren.

#### **Beweegvriendelijke omgeving**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

Eén van de doelen uit de structuurvisie is het creëren van een beweegvriendelijke leefomgeving in Zuidwest:

- Meer ruimte aan wandelaars en fietsers, routes worden goed onderhouden en obstakelvrij gemaakt;
- Meer onderscheid wordt gemaakt in gebruiksgroen en natuurgroen;

- Voldoende sport- en spelvoorzieningen: meer ruimte komt vrij om te spelen (speelplekken in de openbare ruimte, sportvelden en op schoolpleinen buiten schooltijden).

Concreet worden in de Zichten de volgende maatregelen uitgevoerd:

- De collectieve binnentuinen vormen een veilige plek om buiten te spelen;
- De groene wiggen die in de Zichten tussen de bouwblokken liggen zorgen voor beweegroutes en voor een groene speel- en beweegvriendelijke ontmoetingsruimte in de directe woonomgeving;
- Het Sportpark Escamp I en II wordt gerevitaliseerd;
- De openbare ruimte in de buurten wordt heringericht
  - Speelvoorzieningen worden aangebracht conform de geldende referentienormen;
  - Er wordt meer ruimte gemaakt voor individueel en ongeorganiseerd sporten.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest zeer positief (+ +) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- In de Nota van Uitgangspunten van Dreven, Gaarden en Zichten wordt ingezet op een gezonde en groene openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging;
- De nieuwe bouwblokken herbergen altijd een collectieve binnentuin;
- Daarnaast wordt per gebied ingezet op het volgende:
  - De groene wiggen die in de Zichten tussen de bouwblokken liggen;
  - Door de situering van de nieuwe bouwvolumes in Gaarden ontstaat centraal in het buurtje een collectieve, groene route;
  - In Dreven is het uitgangspunt met de doorontwikkeling van het waardevolle 'buurtpark Pachtersdreef' en de singel langs de Lozerlaan het groen in de buurt meer gebruikswaarde te geven.
- Voor Dreven, Gaarden en Zichten geldt net als voor de alternatieven met 10.000 en 15.000 woningen dat hoe sterker gestuurd wordt op de mobiliteitstransitie, hoe beweegvriendelijker de leefomgeving wordt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) tot positief (+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In het gebied komen wiggen en collectieve binnentuinen binnen de bouwblokken. Deze wiggen en binnenterreinen bieden ruimte en routes om te bewegen en te spelen. Daarnaast bieden de binnenterreinen ruimte voor speelvoorzieningen voor kleine kinderen.

Zichten 2 en 3 grenzen aan het sportcomplex Escamp III, daarnaast is er in de binnentuinen veel ruimte voor de aanleg van speelvoorzieningen voor kleine kinderen. Deze kunnen echter ook op andere plekken binnen Dreven, Gaarden en Zichten worden aangelegd om aan de referentienormen te voldoen.

De revitalisatie van het sportpark vallen niet binnen de ontwikkeling van Zichten 2 en 3.

#### *Conclusie*

Het plan biedt ruimte en routes om te bewegen en te spelen. De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Om de realisatie van speelvoorzieningen voor kleine kinderen te garanderen adviseren wij de speelvoorzieningen voor kleine kinderen te borgen in het bestemmingsplan.

#### **Rookvrije omgeving**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In het gebied worden geen extra rookvrije plekken aangewezen.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- In het gebied worden geen extra rookvrije plekken aangewezen.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor het voorkeursalternatief neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In Zichten 2 en 3 worden geen extra rookvrije plekken aangewezen.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

## 3.9 Veiligheid

### **Verkeersveiligheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De verdichting van Zuidwest leidt tot meer verkeer, wat kan leiden tot verkeersonveilige situaties. Dit geldt met name op de doorgaande wegen aan de randen van het plangebied, zoals de Meppelweg en de Erasmusweg.
- Met de structuurvisie wordt ingezet op het verbeteren van de verkeersveiligheid, door bijvoorbeeld meer ruimte te bieden aan fietsers en voetgangers, veilige oversteekplaatsen te creëren, op meerdere wegen de snelheid terug te brengen naar 30 km/u en een aantal straten autovrij te maken.
- Ondanks de verwachte verkeerstoename leiden dergelijke maatregelen tot een verbetering van de verkeersveiligheid. Hoewel lokaal het risico op verkeersonveilige situaties toeneemt, kan in grote delen het plangebied de verkeersveiligheid verbeteren als gevolg van de maatregelen.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De toename van verkeer (zowel autoverkeer als langzaam verkeer) leidt tot een negatief effect op de verkeersveiligheid;
- Rondom het plangebied zijn echter verschillende infrastructurele wijzigingen beoogd die dit negatieve effect kunnen beperken, maar deze zijn niet als hard uitgangspunt opgenomen in de Nota's van Uitgangspunten voor Dreven, Gaarden en Zichten.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) tot licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Zichten 2 en 3 liggen niet direct aan de drukker wordende wegen. Daarnaast geven de ontwikkelingen door de beperkte grootte zelf minder bijdrage aan de drukte dan het geheel van Zuidwest. Wel vormen ze natuurlijk onderdeel van het geheel dat de effecten veroorzaakt.

De infrastructurele maatregelen vallen buiten de scope van deze ontwikkelingen.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Externe veiligheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Binnen Zuidwest zijn geen ontwikkelingen beoogd waarmee in plaatsgebonden risico toeneemt, maar het groepsrisico kan wel toenemen door de verdichting;
- Voor Zichten zijn er geen aandachtspunten ten aanzien van externe veiligheid door de grote afstand tot potentiële risicobronnen en transportroutes.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest negatief (-) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Ten aanzien van de ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten wordt geen toename van het plaatsgebonden risico verwacht, omdat de ontwikkeling niet binnen PR-risicocontouren is voorzien. Wel bestaat er een kans op toename van het groepsrisico, omdat de ontwikkeling van Dreven is beoogd binnen het invloedsgebied van enkele risicobronnen. Dit betreffen:
  - Het LPG-tankstation aan de Lozerlaan 1555;
  - Hogedruk aardgasleidingen ter plaatste van de Lozerlaan;
  - Transport van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan.
- Een toename van het groepsrisico treedt in slechts een beperkt deel van het plangebied op, maar wel ten aanzien van meerdere bronnen.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten negatief (-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De huidige plannen vormen geen verandering op dit aspect. De woningen in Zichten 2 en 3 liggen buiten de invloedsgebieden van de risicobronnen.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Waterveiligheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Er is een extreem kleine kans op een overstroming.
- Door woningen toe te voegen neemt het aantal personen dat getroffen kan worden door een eventuele overstroming (met extreem kleine kans) toe.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Er is een extreem kleine kans op een overstroming.
- Door woningen toe te voegen neemt het aantal personen dat getroffen kan worden door een eventuele overstroming (met extreem kleine kans) toe.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De huidige plannen vormen geen verandering op dit aspect.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Risico's in verband met elektromagnetische straling**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De verdichting van Zuidwest leidt naar verwachting tot een groter aantal personen in de omgeving van hoogspanningsstations, waardoor het risico op negatieve gezondheidseffecten als gevolg van straling groter wordt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest negatief (-) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Ter plaatse van de ontwikkelingen Dreven en Gaarden liggen geen (ondergrondse) hoogspanningsverbindingen, waardoor hier geen sprake is van een toenemend stralingsrisico;

- De verdichting van Zichten is beoogd op een locatie waar een ondergrondse hoogspanningsverbinding aanwezig is.

Met de verdichting van Zichten zijn woningen en nieuwe voorzieningen beoogd, en daarmee ook nieuwe verblijven voor kinderen tot 15 jaar (de risicogroep voor elektromagnetische straling). Het is echter nog niet duidelijk waar deze functies binnen het plangebied worden gerealiseerd. Dit leidt tot een negatieve (-) beoordeling.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De ontwikkeling van Zichten 2 en 3 bevinden zich aan de noordgrens van de wijk Zichten. De ondergrondse verbindingen liggen aan de zuidkant van de wijk Zichten. Het plangebied van Zichten 2 en 3 ligt op grote afstand van deze ondergrondse verbindingen.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **3.10 Klimaatbestendigheid**

#### **Hittestress, droogte en rainproof**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In de structuurvisie is het uitgangspunt opgenomen dat de binnentuinen een klimaatadaptieve inrichting krijgen met o.a. een grondlaag van minimaal 1 meter dik. Hierdoor bieden de binnentuinen mogelijkheden voor beplanting en daarmee het tegengaan van hittestress;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het opvangen en vasthouden van water en is het uitgangspunt dat bij nieuwbouw water zo lang mogelijk op eigen terrein wordt vastgehouden. Er worden nieuwe groen- en waterstructuren gerealiseerd, met name langs de grote wegstructuren. Tot slot biedt de grootschalige ontwikkeling van Zuidwest de mogelijkheid om de leefomgeving klimaatadaptiever in te richten, conform de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig. Al deze maatregelen dragen bij aan het beperken van droogteproblemen;
- De groen- en waterstructuren (conform de visiekaart klimaatadaptatie) dragen bij aan het opvangen van hemelwater;
- Er komt een gescheiden rioleringssysteem waarbij hemelwater en afval water gescheiden worden opgevangen. De hoofdstructuur hiervoor wordt voor de start van de nieuwbouw aangelegd.

Op basis hiervan zijn deze aspecten in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Het aandeel onverhard oppervlak neemt toe en het aandeel verhard oppervlak neemt af. Hierdoor kan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het stedelijk hitte-eiland effect afnemen. Daarmee neemt ook het risico op hittestress af. Aangezien het een beperkte toename van onverhard oppervlak (en daarmee een beperkte afname van verharding) betreft, is ook het positieve effect beperkt;
- De toevoeging van water- en groenstructuren draagt bij aan het voorkomen van droogte;
- Door de toevoeging van waterstructuren en de realisatie van een gescheiden riool wordt Dreven, Gaarden en Zichten beter bestand tegen eventuele wateroverlast door hemelwater.

Op basis hiervan is zijn deze aspecten in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) tot positief (+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In Zichten 2 en 3 worden groene binnenterreinen, groene wiggen en een ecologische zone aangelegd. Hiermee wordt bijgedragen aan het verminderen van de kans op hittestress, het beperken van droogteproblemen en wateroverlast (rainproof). In het kader van het bestemmingsplan moet een watertoets worden uitgevoerd. Voor heel Den Haag Zuidwest wordt daarnaast een waterhuishoudingsplan in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld.

Het gescheiden rioleringsstelsel zal in zijn totaliteit in heel Den Haag Zuidwest in een later stadium worden gerealiseerd. Indien dit voor de nieuwbouw van Zichten 2 en 3 al zou worden aangelegd, dan moet het twee keer worden aangepast.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. In het kader van het bestemmingsplan moet een watertoets worden uitgevoerd. Voor heel Den Haag Zuidwest wordt daarnaast een waterhuishoudingsplan in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld.

### **3.11 Ruimtelijke kwaliteit**

#### **Cultuurhistorische waarden, archeologische waarden**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De verdichting van Zuidwest leidt tot de opheffing van het beschermd stadsgezicht Vrederust-West (Drevenbuurt), maar daarbij is het uitgangspunt dat de bebouwing wordt teruggebouwd in de geest van de huidige structuren en kwaliteiten.
- Voor de Zichten zijn geen effecten op het aspect cultuurhistorische waarden geconstateerd.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld.

In Zuidwest liggen zones met archeologische verwachting. Het aspect archeologische waarden is voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld, omdat pas na archeologisch onderzoek bepaald kan worden of een ontwikkeling kan leiden tot de aantasting van archeologische waarden.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De ontwikkeling van Dreven zorgt voor de opheffing van het beschermd stadsgezicht, wat leidt tot negatieve effecten op cultuurhistorische waarden. Door terug te bouwen in de geest van de huidige structuren en kwaliteiten, blijven de negatieve effecten beperkt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht negatief (0/-) beoordeeld op de cultuurhistorische waarden.

Het plangebied valt binnen de zone met archeologische verwachting. Nader archeologisch onderzoek dient uit te wijzen of de ontwikkeling kan leiden tot de aantasting van archeologische waarden. Hiermee is het effect als neutraal (0) beoordeeld.

##### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De plannen leiden voor deze aspecten niet tot andere effecten.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### **Landschap, stedenbouw en architectuur**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Met de structuurvisie wordt ingezet op behoud van de huidige opzet, waarbij het weidse raamwerk met lange lanen, singels, parken en pleinen blijft behouden;
- De verdichting zorgt voor meer hoogbouw en optoppingen ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij worden de volgende uitgangspunten conform de regels en verhoudingen uit de Haagse Hoogbouwnota 'Eyeline Skyline' aangehouden:
  - Optoppingen op de stedelijke laag hebben een hoogte van 9-12 lagen.
  - Hoogte-accnten zijn torens van 50 tot 70 meter
- De toevoeging van hoogbouw kan het aanzicht van Zuidwest veranderen;
- Voor Zuidwest als geheel zal de gemeente een kwaliteitsplan opstellen. Hier wordt (ruimtelijke) samenhang als een belangrijke kwaliteit gezien, bijvoorbeeld langs de lange lijnen. Toekomstige plannen moeten passen

binnen de doelen van het kwaliteitsplan. Daarnaast zullen er op gebiedsniveau ook nog beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld.

Op basis hiervan zijn deze aspecten in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met de verdichting wordt de bestaande structuur gehandhaafd;
- Het beschermd stadsgezicht Dreven wordt losgelaten.

Op basis hiervan zijn deze aspecten in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten negatief (-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

In het ontwerp wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het huidige stratenpatroon. Het hoogte-accent houdt rekening met de nota Eycline Skyline.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

## 3.12 Economische vitale leefomgeving

### **Werkgelegenheid en werkloosheid**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De ambitie is in totaal circa 35.000 m<sup>2</sup> kleinschalige bedrijvigheid binnen Zuidwest;
- Ingezet wordt op economische groei op clusterlocaties, zoals mobiliteitsknooppunten en de Leyweg;
- Daarnaast wordt ondernemerschap gestimuleerd door voldoende kleinschalige bedrijfsruimte te realiseren en verbinden te leggen met het naastgelegen bedrijventerrein ZKD;
- De extra ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid is klein ten opzichte van het aantal toe te voegen woningen (en dus ook de toename van het aantal bewoners). Daardoor is de toename van nieuwe werkgelegenheid ook beperkt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Het uitgangspunt is de kansen voor kleinschalige bedrijvigheid in de ambachtelijke sector te laten toenemen in Dreven, Gaarden en Zichten;
- Om de huren voor kleine ondernemers betaalbaar te houden wordt een subsidieregeling ontwikkeld en wordt waar mogelijk Europese subsidie aangevraagd zoals 'Kansen voor West'. Het idee is dat ondernemers subsidie krijgen op hun bedrijfsruimte afhankelijk van hun winst vergelijkbaar met huursubsidie voor sociale woningen;
- Daarnaast wordt in de omgeving van Zuidwest ook ingezet op het toevoegen van werkgelegenheid.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Met de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 wordt 1.750 m<sup>2</sup> extra Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) / Maatschappelijke Onroerend Goed (MOG) gerealiseerd. Hiermee is er 2.500 m<sup>2</sup> aan ruimte voor eventuele kleinschalige bedrijvigheid. Er wordt niet expliciet ingezet op BOG, danwel MOG. Dit wordt in het bestemmingsplan flexibel bestemd.

De 1.700 m<sup>2</sup> aan ontwikkelruimte voor eventuele extra kleinschalige bedrijvigheid binnen Zichten 2 en 3 kan nieuwe werkgelegenheid bieden. De gemeente houdt door middel van een monitoringsysteem in heel Zuidwest bij of er voldoende BOG/MOG wordt gerealiseerd. Zodoende kan de gemeente bijsturen indien er onvoldoende ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid beschikbaar komt in zijn totaliteit in Zuidwest.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Aantal arbeidsplaatsen**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De ruimte voor bedrijfs- en werklocaties is naar verhouding laag.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met het toevoegen van ruimte voor voorzieningen en bedrijvigheid ontstaat de mogelijkheid om arbeidsplaatsen toe te voegen in Dreven, Gaarden en Zichten
- Het aantal toe te voegen meters voor werken is echter relatief beperkt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Met de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 is er een beperkte toename van het oppervlak voor BOG/MOG (94 m<sup>2</sup> toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie). Het aantal inwoners neemt toe door het verdriedubbelen van de woningvoorraad. Hiermee is de ruimte voor bedrijfs- en werklocaties naar verhouding laag. Door middel van het monitoringssysteem kan bij het ontbreken van voldoende ruimte voor BOG/MOG in Zichten dit worden opgevangen in andere deelgebieden.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### **Aantal vestigingen**

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In verhouding tot het aantal woningen worden weinig nieuwe voorzieningen toegevoegd. Daarmee verschuift Zuidwest naar een relatief monofunctionele woonwijk.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest negatief (-) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten komt het aandeel niet-woonfuncties met 18,4% van het totaal bvo lager te liggen dan in de huidige situatie;
- Hiermee verschuift Zuidwest nog meer naar een relatief monofunctionele woonwijk.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten negatief (-) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Bij de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 vindt een beperkte toename van het oppervlak voor bedrijfsruimte toe (94 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie). Het aantal inwoners neemt toe door het verdriedubbelen van de woningvoorraad. Hiermee is de ruimte voor bedrijfs- en werklocaties naar verhouding laag. Door middel van het monitoringssysteem kan bij het ontbreken van voldoende ruimte voor BOG/MOG in Zichten dit worden opgevangen in andere deelgebieden.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.



### 3.13 Klimaatneutraal

#### Energiegebruik en -besparing

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Nieuwbouw in het gebied voldoet aan de dan geldende BENG-normen en duurzaamheidseisen van de gemeente;
- Nieuwbouw is aardgasvrij en all-electric;
- Het toevoegen van de extra woningen, bedrijvigheid en voorzieningen betekent een toename van het elektriciteitsgebruik in het gebied;
- Renovatie van bestaande woningen met betere isolatie zorgt voor energiebesparing.

In het MER is dit aspect voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld vanwege een toename van het energiegebruik door de extra woningen, bedrijvigheid en voorzieningen en de toename van de elektriciteitsvraag, mede doordat de nieuwbouw all-electric is.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Ondanks de renovatie en isolatie van bestaande woningen, waarmee energieverbruik bespaard kan worden, neemt het energiegebruik toe door de 3.500 extra woningen en 27.050 m<sup>2</sup> bvo aan extra bedrijvigheid en voorzieningen;
- De nieuwbouwwoningen en niet wonen functies worden bovendien all-electric (aardgasvrij) waardoor de elektriciteitsvraag extra toeneemt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht negatief (0/-) beoordeeld.

##### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Bij de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 voldoet alle nieuwbouw aan de geldende BENG-eisen en de gemeentelijke duurzaamheidseisen voor sloop en nieuwbouw. Alle nieuwbouw is aardgasvrij en all-electric. De bestaande woningen aan de Hengelolaan maken geen onderdeel vanuit.

#### *Conclusie*

De effecten van de nieuwbouw zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### Energieopwekking

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In Zuidwest is potentie voor zon op daken. Het dakoppervlak neemt nauwelijks toe door de ontwikkelingen. Bij renovatie en nieuwbouw kan zoveel mogelijk rekening gehouden met het maximaal benutten van het dakoppervlak voor zonne-energie;
- Voor de bestaande bouw wordt ingezet op een warmtenet op middentemperatuur (70 graden Celsius);
- Voor de nieuwbouw is gekozen voor een (collectief) lage temperatuursysteem. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de aanwezigheid van lokale bronnen zoals KO en aquathermie;
- Het gebied kan niet alle benodigde elektriciteit zelf opwekken;
- De warmtevraag kan naar verwachting volledig duurzaam opgewekt worden.

In het MER is dit aspect voor heel Zuidwest licht negatief (0/-) beoordeeld, omdat er in het gebied niet voldoende elektriciteit kan worden geproduceerd om volledig aan de eigen vraag te voldoen. Naar verwachting is er wel genoeg productie van duurzame warmte.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De verwachting is dat voor de bestaande woningen en 3.500 extra woningen met bedrijvigheid en voorzieningen in Dreven, Gaarden en Zichten voldoende duurzame warmte beschikbaar komt;
- In het gebied kan niet voldoende elektriciteit kan worden geproduceerd om volledig te voldoen aan de vraag voor woningen, bedrijven en voorzieningen.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De ontwikkelaar van de bebouwing werkt momenteel de duurzaamheidseisen van de bebouwing uit volgens de BENG-normen het gemeentelijk beleid. Momenteel is nog onduidelijk of op de daken van de nieuwbouw, alsook de bestaande woningen zonnepanelen worden aangelegd. Hiervoor worden eerst GPR-berekeningen uitgevoerd. De berekening volgens de Gemeente Praktijk Richtlijn Gebouw, kortweg GPR-berekening genoemd, geeft een totaalbeeld van de duurzaamheid van een gebouw op vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het is wenselijk dat de gemeente woningeigenaren (woningcorporaties, particulieren, etc.) stimuleert om zonnepanelen aan te leggen.

Voor de nieuwbouw in Steenzichten, Zichten 2, Zichten 3 en waarschijnlijk Zichten 7 wordt een collectief WKO-systeem voor het produceren van warmte en koude ontwikkeld. Hiermee kan naar verwachting de gehele vraag naar warmte voor deze nieuwbouw opgewerkt worden.

#### *Conclusie*

De effecten zijn deels in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Onduidelijk is of zonnepanelen op de bestaande woningen en nieuwbouw wordt aangelegd. Daarnaast zijn er nog geen concrete plannen om de bestaande bouw aan te sluiten op een collectief laag temperatuursysteem. Geadviseerd wordt om woningcorporaties en ontwikkelaars te stimuleren om zonnepanelen aan te leggen.

#### **CO<sub>2</sub>-uitstoot**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De nieuwbouw en renovatie zorgen voor gasloze woningen, hiermee ontstaat er een grote afname van CO<sub>2</sub>-uitstoot (geen CO<sub>2</sub>-uitstoot door gasverbruik);
- Gasloze woningen hebben een grotere electriciteitsvraag, wanneer deze niet duurzaam wordt opgewekt (bijvoorbeeld via zonnepanelen) zorgt dit wel weer voor een hogere CO<sub>2</sub>-uitstoot;
- Overstappen op elektrisch rijden kan de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderen.

In het MER is dit aspect voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld, omdat er door het inzetten op gasloze woningen en duurzame energie-opwek waarschijnlijk een afname van CO<sub>2</sub>-uitstoot plaatsvindt.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Met het gasloos maken van de woningen neemt het energieverbruik toe;
- Van belang is om de energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken waaronder via zonnepanelen. Hiermee kan de CO<sub>2</sub> uitstoot fors worden verminderd;
- Daarnaast kan de overstap op elektrisch rijden de CO<sub>2</sub>-uitstoot verlagen

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten licht positief (0/+) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Bij de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 wordt alle nieuwbouw gasloos. Momenteel is nog onduidelijk of op de daken van de nieuwbouw, alsook de bestaande woningen zonnepanelen worden aangelegd. Hierdoor kan er nog steeds sprake zijn van CO<sub>2</sub>-uitstoot indien de gebruikte elektriciteit niet duurzaam wordt opgewerkt.

Zichten 2 en 3 zijn onderdeel van de grotere herontwikkeling van Zuidwest, waarbij er wordt ingezet op de mobiliteitstransitie naar minder en schoner verkeer.

#### *Conclusie*

De effecten zijn deels in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. Alle nieuwbouw is gasloos en all-electric, maar onzeker is of sprake is een afname van CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## 3.14 Natuur

### Oppervlak beschermde natuur

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Er vindt geen ruimtebeslag op beschermde natuurgebieden plaats.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Er vindt geen ruimtebeslag op beschermde natuurgebieden plaats.

Op basis hiervan is dit aspect voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Door de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 vindt geen ruimtebeslag op beschermde natuur plaats.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### Stikstof

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de herontwikkeling van Zuidwest leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (maximaal 0,15 mol N/ha/jaar);
- In het onderzoek is nog uitgegaan van de vrijstelling van de bouwfase, inmiddels is deze vrijstelling opgeheven;
- De toename van stikstofemissie komt door extra verkeergeneratie;
- In het onderzoek is gekeken naar oplossingsmogelijkheden door middel van salderen. Negatieve effecten door stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden kunnen voorkomen worden als, naast de verdichtingsopgave, een groot deel van de woningvoorraad van Zuidwest van het gas gehaald wordt.

In het MER is dit aspect voor heel Zuidwest zeer negatief (- -) beoordeeld zonder mitigerende maatregelen en neutraal (0) met mitigerende maatregelen.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de herontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (maximaal 0,06 mol N/ha/jaar);
- In het onderzoek is nog uitgegaan van de vrijstelling van de bouwfase, inmiddels is deze vrijstelling opgeheven;
- De toename van stikstofemissie komt door extra verkeergeneratie;
- In het onderzoek is gekeken naar oplossingsmogelijkheden door middel van salderen. Uit de stikstofberekening blijkt dat om de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten mogelijk te maken circa 5.615 woningen volledig aardgasloos gemaakt moeten worden. Het aantal van 5.615 woningen is inclusief de 2.415 woningen die binnen Dreven, Gaarden en Zichten gesloopt worden. Dit betekent dat er buiten Dreven, Gaarden en Zichten circa 3.200 woningen van het gas gehaald moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

In het MER is dit aspect voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten zeer negatief (- -) beoordeeld zonder mitigerende maatregelen en neutraal (0) met mitigerende maatregelen.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De ontwikkeling van Zichten 2 en 3 kan leiden tot een bijdrage aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. In het kader van het bestemmingsplan wordt een stikstofberekening (AERIUSberekening) uitgevoerd om de eventuele planbijdrage en de mogelijkheden tot saldering in beeld te brengen.

### Conclusie

De effecten zijn naar verwachting in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### Biodiversiteit

#### Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest

- Op basis van een quickscan is gebleken dat in Zuidwest beschermde soorten aanwezig zijn, zoals egels en verschillende soorten vleermuizen;
- Bij sloop en nieuwbouw wordt het leefgebied van deze soorten aangetast;
- Zonder het toepassen van mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld tijdige realisatie van alternatieve verblijfplaatsen) bestaat het risico op het overtreden van de Wet natuurbescherming. Bij de verdere uitwerking van het plan moet nader onderzocht worden welke beschermde soorten aanwezig zijn en negatief beïnvloed kunnen worden;
- Ten aanzien van de groenstructuur wordt de hoofdgroenstructuur behouden, groenverbindingen versterkt en natuurinclusieve bouw toegepast,
- Meer dan de helft van de bomen in het gebied is slecht verplantbaar. Per straat of deelproject wordt een bomeneffectenanalyse uitgevoerd, waarmee in een vroeg stadium inzichtelijk wordt gemaakt of en hoe de bomen kunnen worden ingepast in de nieuwe situatie en waar eventuele knelpunten liggen met ondergrondse infrastructuur;
- De verdichting leidt tot extra recreatiedruk in parken waar veel beschermde soorten aanwezig zijn. Deze toename kan leiden tot verstoring van de aanwezige soorten. De parken ontvangen in de referentiesituatie ook al bezoekers waardoor reeds verstoring plaats vindt. De effecten als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest zijn daardoor beperkt;
- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers, zonder beschoeiing, is het uitgangspunt.

In het MER is dit aspect voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld. De kansen voor de biodiversiteit wegen niet op tegen de risico's.

#### Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten

- De aanwezigheid van beschermde soorten en de verwachte toename van recreatiedruk leidt tot (zeer) negatieve effecten op de biodiversiteit;
- De realisatie van natuurvriendelijke oevers beperkt dit negatieve effect enigszins.

In het MER is dit aspect voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten negatief (-) beoordeeld.

#### Toets Zichten 2 en 3 aan MER

In Zichten 2 en 3 moet in het kader van het bestemmingsplan met behulp van nader ecologisch onderzoek de eventuele effecten op beschermde soorten in beeld worden gebracht. De gemeente voert momenteel een bomeneffectanalyse uit, de resultaten worden meegenomen in de verdere planvorming.

Tussen het sportpark en de Zichten is de ecozone gelegen. Een natuurlijk ingericht gebied met daarin een doorgaande waterverbinding. De ecozone wordt iets verplaatst om ruimte te maken voor de nieuwe, bredere, bouwblokken van Zichten 2, 3 en 4, maar behoudt zijn huidige omvang in m<sup>2</sup> (een breedte van 30 meter). De ecozone is primair bedoeld voor natuur, verstoring (betreden, verlichten) wordt dan ook zoveel mogelijk gemeden. Op drie plekken, ter hoogte van de wiggen, wordt de ecozone doorkruist door langzaam verkeer. De oevers van de ecozone, alsook de watergangen langs de Hengelolaan worden natuurvriendelijk ingericht.

De ontwikkeling van Zichten 2 en 3 draagt ook bij aan de recreatiedruk in bestaande parken door het toenemen van het aantal bewoners.

### Conclusie

De effecten zijn naar verwachting in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### 3.15 Bodem

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In de huidige situatie is de bodemkwaliteit in Zuidwest geschikt voor ten minste de functie wonen;
- Met de ontwikkeling zijn geen functies voorzien die een risico vormen voor de bodemkwaliteit;
- Eventuele lokale verontreinigingen worden gesaneerd of ingepakt.

Omdat er geen functies komen die een risico vormen voor de bodemkwaliteit en eventuele verontreiniging gesaneerd worden is dit aspect voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld in het MER.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Het gehele plangebied Dreven, Gaarden en Zichten is verdacht op (diffuse) verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de toplaag van de bodem;
- Op een zestal locaties is mogelijk sprake van lokale verontreiniging als gevolg van verdachte activiteiten;
- In het plangebied kan daarnaast asbest worden aangetroffen in de (puinhoudende) toplaag van de bodem;
- Tot slot kunnen ook verhoogde gehalten aan PFAS voorkomen in de (boven)grond;
- In de huidige situatie is de bodemkwaliteit in Zuidwest al geschikt voor ten minste de functie wonen. Eventuele lokale verontreinigingen dienen gesaneerd of ingepakt te worden.

In het MER is dit aspect voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Voorafgaand aan de aanleg- en bouwwerkzaamheden wordt bodemonderzoek uitgevoerd. Eventuele verontreinigingen worden gesaneerd.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is

### 3.16 Water

#### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- Bij de herontwikkeling van Zuidwest worden waterstructuren behouden en waar mogelijk verbeterd;
- In de Structuurvisie Zuidwest is het verbeteren van de waterkwaliteit als aandachtspunt genoemd, maar hieraan zijn nog geen maatregelen aan verbonden;
- Bij de ontwikkeling van Zuidwest wordt het huidige gemengde rioolsysteem vervangen door een gescheiden riool. De hoofdstructuur hiervoor wordt voor de start van de nieuwbouw aangelegd;
- Het realiseren van natuurvriendelijke oevers, zonder beschoeiing, is het uitgangspunt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

#### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- De toename van wateroppervlak biedt kansen voor verbetering van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater;
- Bij de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten wordt het huidige gemengde rioolsysteem vervangen door een gescheiden riool;
- Bij de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten is het realiseren van natuurvriendelijke oevers, zonder beschoeiing, het uitgangspunt.

Op basis hiervan is dit aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten zeer positief (+ +) beoordeeld.

#### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Binnen het plangebied wordt extra wateroppervlak in het plangebied mogelijk gemaakt, langs de bestaande flats aan de Hengelolaan. Tevens wordt er oppervlakkige waterberging in het openbare groen, binnentuinen en daken

voorgeschreven. Deze moeten ervoor zorgen dat een piekbui van 70mm opgevangen kan worden en niet tot overlast zal leiden.

Het sportpark ten oosten van het plangebied wordt klimaatbestendig ingericht, waarbij de oevers van de watergangen binnen de ecozone natuurvriendelijk worden ingericht.

Het gescheiden rioleringsstelsel zal in zijn totaliteit in heel Den Haag Zuidwest in een later stadium worden gerealiseerd. Indien dit voor de nieuwbouw van Zichten 2 en 3 al zou worden aangelegd, dan moet het twee keer worden aangepast.

In het kader van het bestemmingsplan moet een watertoets worden uitgevoerd. Voor heel Den Haag Zuidwest wordt daarnaast een waterhuishoudingsplan in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is. In het kader van het bestemmingsplan moet een watertoets worden uitgevoerd. Voor heel Den Haag Zuidwest wordt daarnaast een waterhuishoudingsplan in overleg met het Hoogheemraadschap opgesteld.

### **3.17 Circulariteit**

#### **Afval- en grondstoffenstromen**

##### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De gemeente zet in op de circulaire economie. Met de Structuurvisie wordt hier nog weinig sturing aan gegeven, maar de gemeente erkent wel dat er ruimte nodig is om grondstoffen te verzamelen en te sorteren;
- Afvalinzameling belast de openbare ruimte zo min mogelijk. In principe staan inzamelmiddelen op eigen terrein. Dat kan inpandig of uitpandig in de vorm van minicontainers (bij huis-aan-huis-inzameling) of rol(pers) containers;
- Bij gestapelde bouw wordt verzamelen en scheiden van afval inpandig opgelost. Hiervoor moeten in elk bouwblok één of meerdere ruimtes worden gereserveerd;
- Bij gestapelde bouw dient de inzameling van afval zo circulair mogelijk te gebeuren: dicht bij de bron en op basis van hergebruik in de wijk, bijvoorbeeld composteren van GFT-afval in de binnentuin, reparatie van apparaten, het weggeven van spullen, etc. Dit principe moet zo goed mogelijk in de bouwblokken of in de buurt worden gefaciliteerd.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor heel Zuidwest licht positief (0/+) beoordeeld.

##### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten gelden dezelfde uitgangspunten als hierboven genoemd;
- Aanvullend geldt dat in de nieuwe stedenbouwkundige structuur bij de woongebouwen wordt ingezet op collectieve binnenterreinen. Hier is ruimte voor diverse invullingen waaronder ook voor collectieve moestuinen. Hiermee kunnen bewoners op een laagdrempelige manier in aanraking komen met het verbouwen van eigen en gezond voedsel.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten zeer positief (+ +) beoordeeld.

##### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Afvalinzameling belast de openbare ruimte zo min mogelijk, gekeken wordt naar inzameling centraal op eigen terrein. Momenteel loopt er nog een discussie binnen de gemeente over het opnemen van oracs (ondergrondse voorzieningen) in het openbaar gebied. Dit maakt mogelijk een inpandige containerruimte overbodig.

#### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is

## Consumptiegoederen

### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- In de huidige situatie is al sprake van een aantal kringloopwinkels in Zuidwest en initiatieven voor het hergebruik van bestaande producten en grondstoffen zoals Made in Moerwijk. Deze initiatieven worden voorgezet;
- Staedion is voornemens een intentieovereenkomst te sluiten met Stichting Het Goed over de mogelijke realisatie van een vestiging van Het Goed ergens in de wijk;
- Het toevoegen van kleinschalige bedrijvigheid kan extra ruimte bieden voor tweedehands- en kringloopconcepten.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor heel Zuidwest neutraal (0) beoordeeld.

### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten gelden dezelfde uitgangspunten als hierboven genoemd.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten neutraal (0) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

Het plan biedt bedrijfsruimte in de plint van in totaal 2.500 m<sup>2</sup> BOG /MOG . Onduidelijk is welke functie in deze ruimte zal komen. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om hier bijvoorbeeld een kringloopwinkel of andere voorziening te realiseren.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

## Gebouwde omgeving

### *Beschreven effecten uit MER Den Haag Zuidwest*

- De verdichting van Zuidwest biedt kansen om de bestaande voorraad zowel een duurzame slag als een kwaliteitsslag te geven en daarnaast nieuwbouw (aard)gasloos te realiseren;
- Met een dergelijke grootschalige herontwikkeling liggen er veel kansen om materialen van te slopen gebouwen te hergebruiken.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor heel Zuidwest positief (+) beoordeeld.

### *Beschreven effecten ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten*

- Uit de Nota van Uitgangspunten van Dreven, Gaarden en Zichten blijkt dat met de gebiedsontwikkeling zowel een duurzame slag als een kwaliteitsslag wordt gemaakt. De nieuwbouw en grootschalige renovatie wordt in Zuidwest gasloos gerealiseerd;
- Nieuwe woningen zijn goed geïsoleerd waardoor deze met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTW), zoals vloer- en wandverwarming, in de woning kunnen worden uitgerust;
- Daarnaast wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid door meer waterstructuren te realiseren.

Op basis hiervan is het aspect in het MER voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten positief (+) beoordeeld.

### *Toets Zichten 2 en 3 aan MER*

De nieuwbouw wordt gasloos gerealiseerd en voorzien van een goede isolatie, zodat bij deze woningen een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTW) kan worden toegepast. Binnen het plangebied wordt extra wateroppervlak in het plangebied mogelijk gemaakt, langs de bestaande flats aan de Hengelolaan. Tevens wordt er oppervlakkige waterberging in het openbare groen, binnentuinen en daken voorgeschreven.

### *Conclusie*

De effecten zijn in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

### 3.18 Conclusie effectbeoordeling

Op verreweg de meeste aspecten komen de huidige te verwachten effecten van het bestemmingsplan Zichten 2 en 3 overeen met de effecten die in het MER Zuidwest (voor heel Zuidwest en de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten) voorspeld zijn. Enige afwijkingen en aandachtspunten zijn hieronder in [Tabel 3.1](#) samengevat. Per thema en aspect zijn in de tabel aanbevelingen opgenomen op welke wijze in de verdere planvorming voldaan kan worden aan de voorspelde effecten uit het MER Zuidwest.

Tabel 3.1 Conclusies toets Zichten 2 en 3 aan MER Zuidwest en aanbevelingen

Thema	Aspect	Toets Zichten 2 en 3	Aanbeveling
Inclusief	Ontmoeten en eenzaamheid	Onzekerheid over de realisatie van voldoende en een gevarieerd aanbod aan ontmoetingsmogelijkheden voor alle doelgroepen.	Dit kan in latere deelplannen worden gerealiseerd. Monitoren van het aanbod aan voldoende ontmoetingsmogelijkheden voor alle doelgroepen.
Leefbaar	Voorzieningen-niveau	Mogelijke toename aan bedrijfsoppervlak voor voorzieningen. De bedrijfsruimte is in het bestemmingsplan flexibel bestemd, zodat er zowel een commerciële bedrijfsruimte als maatschappelijke voorzieningen kunnen komen.	De gemeente houdt door middel van een monitoringsysteem in heel Zuidwest bij of er voldoende Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) / Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG) wordt gerealiseerd.
Gezondheidsbevordering	Overgewicht en gezond voedselaanbod	Het realiseren van collectieve moestuinen moet nog verder onderzocht worden.	Monitoren van het aanbod van collectieve moestuinen bij de verdere uitwerking van het ontwerp.
Gezondheidsbevordering	Beweegvriendelijke omgeving	De binnenterreinen bieden ruimte voor speelvoorzieningen voor kleine kinderen.	Om de realisatie van speelvoorzieningen voor kleine kinderen te garanderen wordt geadviseerd de speelvoorzieningen voor kleine kinderen te borgen in het bestemmingsplan.
Economische vitale leefomgeving	Werkgelegenheid en aantal arbeidsplaatsen	Mogelijke toename aan bedrijfsoppervlak voor kleinschalige bedrijvigheid. De bedrijfsruimte is in het bestemmingsplan flexibel bestemd, zodat er zowel een commerciële bedrijfsruimte als maatschappelijke voorzieningen kunnen komen.	De gemeente houdt door middel van een monitoringsysteem in heel Zuidwest bij of er voldoende BOG/MOG wordt gerealiseerd.
Klimaat-neutraal	Energieopwekking	Onzekerheid over de realisatie van zonnepanelen op de bestaande woningen en nieuwbouw. Daarnaast zijn er nog geen concrete plannen om de bestaande bouw aan te sluiten op een collectief laag temperatuursysteem.	Stimuleren van de woningcorporaties en ontwikkelaars om zonnepanelen aan te leggen. Monitoren van het spoedig realiseren van een collectief laag temperatuursysteem voor de bestaande bouw.
Klimaat-neutraal	CO <sub>2</sub> -uitstoot	Alle nieuwbouw is gasloos en all-electric, maar onzeker is of sprake is een afname van CO <sub>2</sub> -uitstoot vanwege de onzekerheid over de aanleg van zonnepanelen.	Stimuleren van de woningcorporaties en ontwikkelaars om zonnepanelen aan te leggen, zodat elektriciteit duurzaam wordt opgewerkt en de CO <sub>2</sub> -uitstoot wordt beperkt.



### 3.19 Toets aan ambities

Voor de ontwikkeling van Den Haag Zuidwest zijn negen ambities opgesteld.

- Ruimte voor ontmoeting
- Buurten voor iedereen
- Veilig en leefbaar
- Opgroeien, ontwikkelen en onderwijs
- Werken en economie
- Voorzieningen op maat
- Gezonde, groene en duurzame leefomgeving;
- Fijn wonen
- Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

Hieronder staat per ambitie aangegeven of de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 hieraan voldoet.

#### Ruimte voor ontmoeting

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door het realiseren van ontmoetingsplekken in de openbare en private buiten en binnenruimte. En door het realiseren van een levendige plint.

#### Buurten voor iedereen

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door het realiseren van een divers woonaanbod in verschillende segmenten. Hiermee wordt een diverse bewonersgroep aangetrokken.

#### Veilig en leefbaar

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door het realiseren van orthogonale of haakvormige gebouwen rondom een groene, collectieve binnentuin en voorzieningen in de plinten. Daarmee wordt de sociale controle vanuit de woningen gestimuleerd doordat er meer zicht is op de openbare ruimte. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de sociale controle en sociale cohesie.

Een ander onderdeel van deze ambitie is het verbeteren van de beweegvriendelijkheid van Zuidwest. Hieraan wordt bijgedragen door verbindende groene wiggen met beweegroutes.

#### Opgroeien, ontwikkeling en onderwijs

Deze ambitie richt zich op het vergroten van het onderwijsaanbod en het aanbod voor spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte, met name voor de jeugd.

Kleine ontwikkelingen als Zichten 2 en 3 hebben vooral een bijdrage aan spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte. Hieraan draagt Zichten 2 en 3 bij door de binnenterreinen, de groene wiggen en de verbinding met het sportpark.

#### Werken en economie

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door de realisatie van 2.500 m<sup>2</sup> BOG / MOG. De bedrijfsruimte is in het bestemmingsplan flexibel bestemd, zodat er zowel een commerciële bedrijfsruimte als een maatschappelijke voorziening kan komen.

#### Voorzieningen op maat

Op het gebied van voorzieningen zorgt de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 vooral voor een verbetering van het draagvlak voor voorzieningen door de toename van het aantal bewoners.

#### Gezonde, groene, duurzame leefomgeving

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door het realiseren van de groene binnenterreinen en de groene wiggen en natuurvriendelijke oevers. Daarnaast wordt de warmtevraag in het gebied voor de nieuwbouw zelf opgewekt, voor de bestaande bouw is dit nog onzeker. Onzeker is ook of zonnepanelen op daken worden gelegd. Hierdoor is onduidelijk of aan de eigen elektriciteitsvraag kan worden voldaan.

### Fijn wonen

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door het realiseren van een groene omgeving, een divers woonaanbod, ruimte voor ontmoeten en het bevorderen van sociale controle door de opzet van de bebouwing.

### Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

Aan deze ambitie wordt bijgedragen door de verbindende groene wiggen met beweegroutes, logische, veilige en indirecte looproutes naar belangrijke bestemmingen zoals OV-haltes en voorzieningen, parkeren onder de bebouwing en voldoende fietsvoorzieningen. Wel is er nog een tekort van 25 parkeerplaatsen berekend in de parkeerbalans.

## 3.20 Toets aan spelregels

Hieronder is het spelregelkader uit het MER Zuidwest weergegeven. Een aantal spelregels die vanuit dit MER zijn meegegeven, zijn al uitgewerkt en geborgd in de structuurvisie of een van de bijlagen (zoals het Ruimtelijk Raamwerk en Kansentaartboekje). Dit gaat met name om de randvoorwaarden voor de gemeente. Om navolgbaar te houden welke adviezen dit MER heeft gegeven en aan te tonen dat deze adviezen zijn opgevolgd, is door middel van een groene kleur (■) weergegeven welke spelregels reeds zijn uitgewerkt in de structuurvisie of haar bijlagen.

Per spelregel is aangegeven of deze is opgenomen in het plan voor Zichten 2 en 3. Dit is aangegeven door middel van drie kleuren. Groen (■) betekent dat de spelregel is uitgewerkt in het plan voor Zichten 2 en 3. Geel (■) betekent dat er gewerkt wordt aan de uitwerking van de spelregel, dat deze deels is opgenomen in het plan of wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan. Rood (■) betekent dat de spelregel nog niet is opgenomen in het plan voor Zichten 2 en 3, deze spelregels zijn veelal voor de uitwerkingsfase.

### Hoe moet het spelregelkader gebruikt en ingezet worden

Het spelregelkader is nadrukkelijk geen blauwdruk. Het bevat – vanuit het ruimtelijk spoor en dit MER – mogelijke maatregelen, suggesties en aanzetten om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zo hoog mogelijk te maken.

Juist in de verdere planvorming kan, als een programma op hoofdlijnen bekend is, dit helpen bij de stedenbouwkundige uitwerking. Het is daarentegen ook niet vrijblijvend, maar het spelregelkader biedt juist ruimte om een eigen invulling per project van de voorgestelde spelregel te maken. Ook kan monitoring zorgen voor aanscherping en aanvulling van het spelregelkader.

	Randvoorwaarden door de gemeente	Milieuspelregels	Optimaliserende spelregels
<b>Algemeen</b>		<p>Elk ruimtelijk besluit dat uitvoering geeft aan de transformatie van Zuidwest bevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een toetsing aan de ambities voor Zuidwest (bv. als onderdeel van een NvU); ■</li> <li>Een toetsing aan het spelregelkader voor Zuidwest, waarbij ook ingegaan wordt op de effectiviteit van de beoogde maatregelen; ■</li> <li>Een beoordeling van de mate waarin de milieugevolgen van het besluit afwijken van de in het MER beschreven gevolgen. ■</li> </ul>	
<b>Inclusief</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werk per ontwikkeling een goede mix van type woningen uit (bv. in NvU, PUK of vergunning). ■</li> <li>Werk de ruimtelijke uitgangspunten van ontmoetingsplekken uit conform het Ruimtelijk Raamwerk (bv. in NvU, PUK of vergunning). ■</li> <li>Stimuleer de mobiliteitstransitie om o.a. vervoersarmoede tegen te gaan. Dit wordt geborgd in de gemeentelijke mobiliteitsstrategie. ■</li> <li>Houdt bij het uitwerken van de wijkuitvoeringsplannen voor energietransitie rekening met de vernieuwingsopgave en voorkom dat grote verschillen in energieuitgaven ontstaan (energiearmoede voorkomen) ■</li> </ul>	n.v.t.	n.v.t.
<b>Leefbaar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werk het voorzieningenprogramma uit. Betrek daarbij de benutting van de huidige voorzieningen in Zuidwest. Dit is geborgd in het voorzieningenprogramma, behorend bij de structuurvisie. ■</li> <li>Werk het Ruimtelijk Raamwerk uit waarbij rekening wordt gehouden met toezicht vanuit woningen en voldoende ontmoetingsplekken, zodat de sociale veiligheid wordt bevorderd en inwoners zich veilig voelen. ■</li> <li>Toets van de inpasbaarheid van de verdichtingsopgave voor heel Zuidwest (extra woningen en voorzieningen vs. druk op de openbare ruimte). Dit is uitgewerkt in het Ruimtelijk Raamwerk. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Borg in het ontwerp de toegankelijkheid van voorzieningen, bijvoorbeeld voor minder validen (bij de inrichting van de openbare ruimtes wordt hier rekening mee gehouden) ■</li> </ul>	n.v.t.
<b>Mobiliteit en bereikbaarheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Werk de keuzes ten aanzien van mobiliteit () uit in een mobiliteitsstrategie ■</li> <li>Werk het parkeerbeleid nader uit en monitor dit 2-jaarlijks. Anders kunnen de maatregelen achter de hand (zie paragraaf 9.4) ingezet worden om parkeerproblemen aan te pakken. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toetsing aan het parkeerbeleid voor Zuidwest ■</li> <li>Bereikbaarheid voor hulpdiensten moet op peil blijven, ook in tijden van bijvoorbeeld wateroverlast of extreme hitte (De knelpunten dienen niet alleen vanuit verkeerskundig oogpunt opgelost te worden, maar ook zal hierbij de samenwerking met de Veiligheidsregio Haaglanden worden gezocht) ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het inrichten van efficiënte stadsdistributie kan bijdragen aan het verminderen van de verkeersintensiteiten en daardoor verbeteren van de doorstroming en verkeersveiligheid. ■</li> </ul>
<b>Geluid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Behoud de huidige bebouwingsstructuur, zodat de afschermdende werking van de bebouwing gehouden blijft. ■</li> <li>Werk het voorzieningenprogramma nader uit waar niet-woonfuncties worden gepositioneerd. Voorkom dat gevoelige</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor elke ontwikkeling wordt voor het ruimtelijk besluit een geluidonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (dit wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas bronmaatregelen toe om de geluidbelasting te beperken, zoals geluidreducerend asfalt ■</li> </ul>

	<p>functies op de meest belaste plekken (net onder de maximaal te ontheffen waarde en daarboven) worden gerealiseerd. ■</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorkom dat sociale huurwoningen op de meest geluidbelaste plekken komen te staan, houdt een evenwichtige mix van spreiding t.a.v. geluidbelasting en woningklassen aan. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij overschrijding van de grenswaarden kan gekozen worden de eerstelijnsbebouwing verder van de weg af te leggen, dan wel hogere waarden aan te vragen en met technische geluidwerende gevelmaatregelen een akoestisch acceptabel binnengeluidklimaat te garanderen ■</li> <li>• Vermijd de toepassing van dove gevels, zeker voor eenzijdig georiënteerde woningen vanwege de leefbaarheid ■</li> <li>• Zorg dat iedere woning een aangename (geluidluwe) zijde heeft om een gezonde leefomgeving te waarborgen ■</li> <li>• Ontwikkelaars situeren de slaapkamer van woningen waarbij de geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde komt bij voorkeur aan de stille zijde. ■</li> </ul>	
<b>Geur &amp; stof</b>	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe bedrijven mogen geen geur- of stofhinder buiten de perceelsgrens veroorzaken ■</li> <li>• Beperk mogelijkheden voor houtstook bij nieuwe ontwikkelingen ■</li> </ul>	
<b>Luchtkwaliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleer de mobiliteitstransitie. Dit wordt uitgewerkt in de mobiliteitstrategie. ■</li> <li>• Werk het voorzieningenprogramma nader uit waar niet-woonfuncties worden gepositioneerd. Om zo te voorkomen dat gevoelige functies op de meest belaste plekken worden gerealiseerd (bijvoorbeeld kinderdagverblijf niet langs drukke wegen). ■</li> <li>• Werk in regionaal (en landelijk) verband aan het verbeteren van de luchtkwaliteit richting de WHO-adviesnormen ■</li> </ul>	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het planten van bepaalde type bomen in openbare groenvoorzieningen kan de luchtkwaliteit verbeteren</li> </ul>
<b>Bezinning en windhinder</b>	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets concrete ontwikkelingen aan de Haagse Bezinningsnorm en de NEN 8100 ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor windgevoelige functies, waaronder gebouw entrees maar ook plantsoenen, is het wenselijk om windafschermende maatregelen te treffen ■</li> </ul>
<b>Gezondheidsbevordering</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk het Ruimtelijk Raamwerk uit waarbij groenstructuren behouden blijven en gebruik wordt gemaakt van collectieve binnentuinen. ■</li> <li>• Stimuleer de mobiliteitstransitie en realiseer voldoende groenstructuren om zo een beweegvriendelijke leefomgeving te creëren ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.v.t</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk maatregelen uit om een extra impuls te geven aan gezond gedrag. Bijvoorbeeld ongezonde eetgelegenheden beperken en rookvrije plekken aanwijzen ■</li> <li>• Combineer maatregelen, bijvoorbeeld vergroening in combinatie met speelterreinen en energietransitie met groene daken. ■</li> </ul>
<b>Veiligheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tref maatregelen waarmee de verkeersveiligheid verbetert. Denk bijvoorbeeld aan snelheidsverlagingen en bijbehorende infrastructurele wijzigingen (zoals verkeersdrempels) ■</li> <li>• Stimuleer de mobiliteitstransitie, waarbij autoverkeer wordt beperkt en meer bewegingen plaatsvinden met het OV, deelmobiliteit en/of langzaam verkeer. Dit komt de verkeersveiligheidssituatie ten goede ■</li> <li>• In het kader van de Omgevingswet dienen voorschriften voor nieuwbouw binnen aandachtsgebieden van risicobronnen nader uitgewerkt te worden. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sluit nieuwe risicobronnen uit ten aanzien van externe veiligheid binnen het plangebied ■</li> <li>• Verantwoord het groepsrisico bij ontwikkelingen nabij risicobronnen ■</li> <li>• Eventuele nieuwe hoogspanningskabels (bijvoorbeeld ten behoeve van de duurzame energievoorzieningen van Zuidwest) moeten zoveel mogelijk ondergronds gerealiseerd worden ■</li> </ul>	n.v.t.

<b>Klimaat- bestendigheid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk het Ruimtelijk Raamwerk uit met voldoende ruimte voor groen- en waterstructuren ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk voor elke ontwikkeling binnen Zuidwest een klimaatadaptieve inrichting uit, aan de hand van het stappenplan Klimaatbestendig inrichten, de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig, de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. ■</li> <li>• Zorg voor een klimaatadaptieve inrichting van de binnentuinen. Zeker op de verhoogde binnentuinen (boven parkeergarages) is minimaal 1 meter diepe grond nodig voor begroeiing. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak met de uitwerking van de klimaatopgave zoveel mogelijk een koppeling met het realiseren van een aantrekkelijke en groene leefomgeving en het verbeteren van de robuuste ecologische natuurverbindingen ■</li> <li>• Het planten van bepaalde type bomen in openbare groenvoorzieningen kan bijdragen aan klimaatadaptatie ■</li> </ul>
<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud zoveel mogelijk cultuurhistorisch waardevolle panden en structuren ■</li> <li>• Voer archeologisch onderzoek uit wanneer bodemverstorende activiteiten plaatsvinden ■</li> </ul>	n.v.t.
<b>Economisch vitale leefomgeving</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk het voorzieningenprogramma uit, waarbij economische voorzieningen op strategische plekken worden geclusterd om zo het vestigingsklimaat te bevorderen, bijvoorbeeld door clustering bij mobiliteitsknooppunten. ■</li> <li>• Zorg naast clustering ook voor voldoende spreiding van voorzieningen over de wijk, zodat voorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn ■</li> <li>• Onderzoek de beschikbare ontwikkelruimte voor extra werklocaties en voorzieningen om zo de balans tussen wonen en werken in Zuidwest te verbeteren ■</li> <li>• Werk het voorzieningenprogramma met betrekking tot typen werkruimtes verder uit. Zorg voor een divers aanbod van werkruimtes, zodat iedere ondernemer een geschikte ruimte kan vinden. Denk daarbij ook aan de betaalbaarheid van werkruimtes. ■</li> </ul>	n.v.t.	n.v.t.
<b>Klimaat- neutraal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk een energiestrategie uit in wijkuitvoeringsplannen en besteed daarin ook aandacht aan de (ondergrondse) inpassing ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle functies, woningen en 'niet-wonen' functies, worden zonder een aardgas aansluiting ontwikkeld ■</li> </ul>	n.v.t.
<b>Natuur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stimuleer de mobiliteitstransitie om stikstofemissie te beperken ■</li> <li>• Werk maatregelen uit die de recreatiedruk in de parken (De Uithof en het Zuiderpark) en groenzones in het plangebied kunnen beperken ■</li> <li>• Werk het Ruimtelijk Raamwerk uit met voldoende ruimte voor groen- en waterstructuren ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor elk deelplan binnen Zuidwest moet aangetoond worden dat negatieve effecten door stikstofdepositie uitgesloten kunnen worden (dit wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) ■</li> <li>• Maak zoveel mogelijk gebruik van schone technieken in de bouw om stikstofdepositie te beperken ■</li> <li>• Pas zoveel mogelijk natuurinclusieve bouwtechnieken toe ■</li> <li>• Bij elke ontwikkeling wordt nader onderzocht of er beschermde soorten aanwezig zijn. Dit moet uitwijzen of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn (dit wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) ■</li> <li>• Per ontwikkeling dient inzichtelijk te worden gemaakt of en hoe de biodiversiteit hiermee verbeterd kan worden (dit wordt uitgevoerd in het</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseer natuurvriendelijke oevers. Met name in een samenhangend netwerk kunnen deze tot positieve effecten op de biodiversiteit (en waterkwaliteit) leiden ■</li> </ul>

		kader van het nieuwe bestemmingsplan)	
<b>Bodem</b>	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneer de bodem (indien nodig) passend bij de gewenste functie ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hanteer voor gevoelige bodemfuncties (zoals kinderspeelplaatsen, groene schoolpleinen en moestuinen) de klasse 'gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit' ■</li> </ul>
<b>Water</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werk het Ruimtelijk Raamwerk uit met voldoende ruimte voor waterstructuren. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toets elke ontwikkeling aan de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (dit wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) ■</li> <li>• Pas elke ontwikkeling zodanig in dat er geen verdere verslechtering van de waterhuishouding optreedt en kansen voor verbetering worden benut. Dit kan getoetst worden door middel van de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland (dit wordt uitgevoerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan) ■</li> <li>• Vervang het huidige gemengde rioolsysteem in een gescheiden riool ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realiseer natuurvriendelijke oevers. Dit kan een positief effect op de waterkwaliteit teweegbrengen ■</li> </ul>
<b>Circulariteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ten aanzien van het thema circulariteit wordt aanbevolen om bij de herontwikkeling van Zuidwest diverse pilots uit te voeren om de kennisontwikkeling rondom circulariteit te vergroten ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reststromen worden zoveel mogelijk collectief ingezameld, dit geldt ook voor afval van bedrijven ■</li> <li>• Nieuwbouw krijgt een materialenpaspoort. ■</li> <li>• Er wordt volgens het 'urban mining' principe gewerkt in Zuidwest ■</li> </ul>	n.v.t.
<b>Hinder tijdens de realisatiefase</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermijd langdurige hinder op dezelfde locatie door een gefaseerde ontwikkeling van Zuidwest. ■</li> <li>• Stel een communicatie- en participatieplan op voor ontwikkelingen in Zuidwest (voor de realisatiefase) ■</li> <li>• Werk herhuisvestingsbeleid voor heel Zuidwest uit. ■</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laat bouwverkeer zoveel mogelijk buiten de spits rijden. ■</li> <li>• Beperk bouwverkeer door een goede planning van aanvoer van materialen. ■</li> <li>• Parkeren van bouwverkeer en voertuigen van werknemers is alleen toegestaan op het bouwterrein. ■</li> <li>• Beperk hinder volgens de regels in het bouwbesluit en de 'Beleidsregel bouwen en sloopgeluid Den Haag 2017'. ■</li> <li>• Maak zoveel mogelijk gebruik van schone technieken in de bouw om stikstofdepositie te beperken. ■</li> </ul>	Voorafgaand aan ieder bouwplan wordt een BLVC-plan opgesteld om negatieve gevolgen van de bouw op de omgeving te beperken. ■

## 4 Conclusie

De ontwikkeling van Zichten 2 en 3 valt binnen de bandbreedte van de onderzochte effecten van het MER Den Haag Zuidwest: van heel Zuidwest en van de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten. Voor een aantal getoetste aspecten uit het MER, zoals weergegeven in tabel 3.1, is nog onzeker of de effecten van Zichten 2 en 3 volledig in lijn zijn met de voorspelde effecten uit het MER Zuidwest. Voor deze aspecten zijn aanbevelingen gedaan om met behulp van latere deelplannen en/of monitoring alsnog te voldoen aan de voorspelde effecten uit het MER Zuidwest.

De ontwikkeling van Zichten 2 en 3 voldoet aan de ambities uit de Structuurvisie Zuidwest.

Uit de toetsing van het plan aan de spelregels uit het MER Zuidwest blijkt dat er nog een aantal spelregels voor de ontwikkeling van Zichten 2 en 3 uitgewerkt moeten worden. Dit vormen aandachtspunten bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en het opstellen van de omgevingsvergunningen om zo negatieve effecten te beperken en positieve effecten te versterken.

## Bijlage 1 Parkeerbehoefte

<b><u>Parkeerbehoefte per blok</u></b>		Normen o.b.v. gemiddelden			
<b><u>Steenzicht fase 1a en 1b</u></b>					
220	appartementen bezoekers	0,15	33		
<b><u>Steenzicht bestaande woningen</u></b>					
104	koop appartementen (70 - 100 m2 bvo)	0,8	83,2		
104	appartementen bezoekers	0,15	15,6		
			98,8		
<b><u>Zichten 2</u></b> Normen o.b.v. gemiddelden					
63	sociale huur appartementen	0,53	33,39	Deelmobiliteit Parkeerbehoefte bewoners	158,95
102	betaalbare koop appartementen	0,78	79,56	Percentage deelmobiliteit	30%
50	dure koop appartementen	0,92	46	Aantal deelauto's	11,92125 12
215	appartementen bezoekers	0,15	32,25	Reductie	36
	Reductie		36		
			155,2		
<b><u>Zichten 3</u></b> Normen o.b.v. gemiddelden					
152	sociale huur appartementen	0,53	80,56	Deelmobiliteit Parkeerbehoefte bewoners	155,91
76	midden huur appartementen	0,48	36,48	Percentage deelmobiliteit	30%
43	dure huur appartementen	0,69	29,67	Aantal deelauto's	11,69325 12
10	dure koop appartementen	0,92	9,2	Reductie	36
281	appartementen bezoekers	0,15	42,15		
	Reductie		36		
			162,06		
<b><u>Zichten 7</u></b> Normen o.b.v. gemiddelden					
884	m2 bedrijfsruimte (BOG/MOG)	0,0145	12,818		
	Dubbelgebruik	10%	1,2818		



## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Monitorweg 29  
1322 BK Almere  
Postbus 10044  
1301 AA Almere  
E. Hester.Lindeboom@Anteagroup.nl

### Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [security@antegroup.nl](mailto:security@antegroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)