

**Dreven 1**

## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>6</b>	
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>8</b>	
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	8	
1.2 Doel van het bestemmingsplan	8	
1.3 Ligging van het plangebied	8	
1.4 Geldende planologische regelingen	9	
1.5 Leeswijzer	10	
<b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande situatie</b>	<b>12</b>	
2.1 Inleiding		12
2.2 Ontstaansgeschiedenis	12	
2.3 Cultureel Erfgoed	13	
2.4 Ruimtelijke structuur	14	
2.5 Functionele structuur	16	
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskaders</b>	<b>18</b>	
3.1 Inleiding		18
3.2 Ruimtelijk beleid		18
3.3 Cultureel erfgoed	21	
3.4 Groen	26	
3.5 Water	31	
3.6 Verkeer en infrastructuur		36
3.7 Wonen	41	
3.8 Economie	43	
3.9 Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	46	
3.10 Sport en recreatie	48	
3.11 Duurzaamheidsbeleid	50	
<b>Hoofdstuk 4 Wet en regelgeving</b>	<b>53</b>	
4.1 Inleiding		53
4.2 Milieutoets	53	
4.3 Externe veiligheid	55	
4.4 Geluid	58	
4.5 Luchtkwaliteit	60	
4.6 Natuurbescherming	61	
4.7 Bodem	68	
4.8 Wind en bezonning	69	
4.9 Waterparagraaf	70	
<b>Hoofdstuk 5 Planbeschrijving</b>	<b>75</b>	
5.1 Inleiding		75
5.2 Beschrijving van het plan		75
5.3 Duurzaamheid	83	
5.4 Keuze en verantwoording van bestemmingen	84	
5.5 Toelichting op de regels	86	
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>90</b>	
<b>Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak</b>	<b>92</b>	
7.1 Artikel 3.1.1 Bro-overleg	92	
7.2 Inspraak- en participatieverordening	101	
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	<b>102</b>	
Bijlage 1 Stikstofonderzoek Dreven fase 1		103

Bijlage 2	Natuurtoets Dreven fase 1 Den Haag	104
Bijlage 3	Watertoets ontwikkellocatie Dreven fase 1	105
Bijlage 4	Zienswijze Stichting bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust	106
Bijlage 5	Reactie AVN op bestemmingsplan Dreven 1	107
Bijlage 6	Toets Dreven fase 1 aan MER Den Haag Zuidwest	108
Bijlage 7	Projectdocument Dreven-Gaarden-Zichten	109
Bijlage 8	Nota van Uitgangspunten	110
Bijlage 9	Puntensysteem Natuurinclusief bouwen	111
Bijlage 10	Monumentale bomen (lijst)	112
Bijlage 11	Monumentale bomen (kaart)	113
Bijlage 12	Woonvisie 2017-2030	114
Bijlage 13	Archeologisch rapport Dreven & Gaarden	
<b>Regels</b>		<b>116</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>118</b>
Artikel 1	Begrippen	118
Artikel 2	Wijze van meten	127
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>128</b>
Artikel 3	Gemengd-1	128
Artikel 4	Gemengd-2	130
Artikel 5	Groen	132
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsstraat	133
Artikel 7	Wonen -1	134
Artikel 8	Wonen - 2	136
Artikel 9	Water	138
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	139
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek	141
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>144</b>
Artikel 12	Anti-dubbelregel	144
Artikel 13	Algemene bouwregels	145
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	146
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	147
Artikel 16	Overige regels	148
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>150</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	150
Artikel 18	Slotregel	151
<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>152</b>
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>154</b>
Bijlage 1	Staat van horeca-categorieën	155
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging	156
Bijlage 3	Nota Parkeernormen Den Haag 2021	157
Bijlage 4	Inlegvel met parkeernormen	158
Bijlage 5	Fietsparkeernormen	159
Bijlage 6	Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021	160
Bijlage 7	Woonagenda 2020-2023	161

## Samenvatting

Dreven 1 ligt binnen de wijk Bouwlust-Vrederust. Het bestemmingsplan Dreven 1 betreft een bestemmingsplan voor grootschalige herontwikkeling van een deel van de buurt. Bij het opstellen van dit plan wordt rekening gehouden met het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de Nota van Uitgangspunten Dreven. Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het geldende bestemmingsplan Vrederust. Het geldende bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. De Dreven is gelegen aan de rand van Zuidwest, in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan en is daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag. Door de ligging aan de rand van Den Haag, bij het kruispunt van de belangrijke wegen Lozerlaan en Erasmusweg is het tevens een beeldbepalende buurt voor Bouwlust-Vrederust als geheel.

Het stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan Dreven 1 bestaat uit vier onderdelen, namelijk Plot 1A, 1B, 1C, en 1D. Voor de plot dreven 1B en 1C zijn de plannen ontwikkeld en is een opzet van het programma bekend. Voor de overige plotten is de invulling (lees programma) nog nader te bepalen.



Wat deelplan 1B betreft, is de ambitie om in te zetten op een positieve bijdrage aan de identiteit en het imago van de wijk, betaalbare woningen realiseren in het sociale segment en in te zetten op stedelijke verdichting. In deelplan 1C worden er geen sociale huurwoningen gerealiseerd; dit deelplan is gericht op het toevoegen van betaalbare koop- en middeldure huurwoningen. De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 bijna verdubbeld (van 139 naar circa 266 woningen). Hiervoor worden circa 64 woningen gesloopt, 75 woningen gerenoveerd en circa 191 nieuwe woningen gebouwd.



## Toelichting



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De herontwikkeling van buurt De Dreven wordt in vier fasen voltooid. Het bestemmingsplan Dreven 1 betreft een bestemmingsplan dat de eerste fase mogelijk maakt. De Dreven is gelegen aan de rand van het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in de hoek van de kruising tussen de Erasmusweg en de Lozerlaan. Het vormt daarmee de uiterste zuidwestpunt van Den Haag. Door de ligging aan de rand van Den Haag, bij het kruispunt van de belangrijke wegen Lozerlaan en Erasmusweg is het een beeldbepalende buurt voor Bouwlust-Vrederust als geheel.

Het stedenbouwkundig plan voor bestemmingsplan Dreven 1 bestaat uit vier onderdelen, namelijk plot 1A, 1B, 1C, en 1D. Al deze projecten zijn erop gericht om een positieve bijdrage te leveren aan de identiteit en het imago van de wijk, en in te zetten op stedelijke verdichting. Voor Dreven 1B en 1C zijn de plannen ontwikkeld en is het programma bekend. In deelplan 1B worden betaalbare woningen gerealiseerd in het sociale segment. In deelplan 1C worden betaalbare koop- en middeldure huurwoningen toegevoegd. Voor Dreven 1A en 1D is de invulling in grote lijnen bekend, respectievelijk de bestaande woningen bovenop een plint met maatschappelijke- en bedrijfsfuncties en parkeervoorzieningen bovenop een plint van bedrijfsruimten. Hier dient nog een verdere uitwerkingsslag gedaan te worden.

De huidige bebouwing en functies van het plangebied Dreven 1 vallen in het vigerende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het vigerende bestemmingsplan is niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In het voorliggende bestemmingsplan wordt het kader voor de ontwikkeling vastgelegd. Bij het opstellen van dit plan wordt rekening gehouden met het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de Nota van Uitgangspunten Dreven.

### 1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van bestemmingsplan "Dreven 1" is het mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op de kavels die vallen binnen het plangebied, conform de kaders van het ambitiedocument Dreven, Gaarden, Zichten en de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Dreven zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting.

Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen. De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 vergroot (van 139 naar circa 266 woningen). Om deze verdichting mogelijk te maken worden 64 woningen gesloopt in 1B, 1C en 1D, 75 woningen gerenoveerd in 1A en circa 191 nieuwe woningen gebouwd in 1B en 1C. Voor een totaaloverzicht zie de tabellen met nadere uitleg in hoofdstuk 5.

### 1.3 Ligging van het plangebied

Het project is gelegen in het stadsdeel Escamp (Den Haag Zuidwest), in het vigerende bestemmingsplan Bouwlust-Vrederust. Het projectgebied ligt binnen het ruimtelijke raamwerk van Bouwlust-Vrederust, namelijk de Lozerlaan en de Erasmusweg.

Het gehele plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Melis Stokelaan en aan de noordoostzijde door de Dorpersdreef. De Pachtersdreef vormt samen met een openbaar wateroppervlak de grens aan de zuid(oost)zijde van het plangebied. De gehele westzijde van het plangebied Dreven fase 1 wordt begrensd door de Dreef.





## 1.4 Geldende planologische regelingen

### 1.4.1 Geldend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Vrederust. De intentie om grootschalig sociaal woningbezit te renoveren of vernieuwen zorgt ervoor dat de vigerende bouwvlakken, bouwregels, bestemmingen en aanduidingen niet meer passend zijn. Daarom is het noodzakelijk om nieuwe planologische en juridische kaders voor deze gebieden op te stellen in de vorm van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Dreven 1" vervangt (gedeeltelijk) het volgende bestemmingsplan:

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd	onherroepelijk
Vrederust	05-07-2012	nvt	nvt



Kaart van huidig bestemmingsplan 'Vrederust' met daarin de plangrenzen (zwarte lijnen) voor het bestemmingsplan Dreven 1.

#### 1.4.2 Parapluherzelingen

Naast het bestemmingsplan dat op het specifiek plangebied van toepassing is, kent de gemeente Den Haag een aantal parapluherzelingen die op het gehele gemeentelijk grondgebied van toepassing zijn en die door dit bestemmingsplan voor wat betreft het plangebied worden vervangen:

- a. Parapluherzeling Detailhandel Vuurwerk. In het bestemmingsplan Parapluherzeling Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk.
- b. Parapluherzeling Seksinrichtingen. De regeling in de gemeentelijke leefmilieuvorderingen die seksinrichtingen verbiedt, is geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluherzeling Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen.
- c. Parapluherzeling (fiets) parkeren, vastgesteld 20 september 2018, geheel onherroepelijk 16 december 2018, waardoor actuele (fiets)parkeernormen in vigerende plannen worden gehanteerd.
- d. Parapluherzeling Flitsbezorging, vastgesteld op 1 decemeber 2022.

De wijze waarop het nieuwe bestemmingsplan het beleid in de parapluherzelingen vervangt, is beschreven in hoofdstuk 5.4 Keuze en verantwoording van bestemmingen.

#### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 Inleiding is de aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied "Dreven 1" aangegeven. Ook zijn de doelen die met het bestemmingsplan worden beoogd, omschreven. Om deze doelen in een bestemmingsplan gestalte te geven wordt enerzijds in hoofdstuk Beschrijving van de bestaande situatie de bestaande situatie beschreven, anderzijds is voor de verduidelijking van een deel van de doelen in de hoofdstukken 3 Beleidskaders en 4 Wet en regelgeving een selectie gemaakt uit de relevante beleidsnota's en regelingen die op dit plangebied van toepassing zijn. Daaruit zijn vervolgens beleidsuitspraken voor het plangebied afgeleid. Hoofdstuk 3 Beleidskaders bevat de beleidsuitspraken ten aanzien van ruimtelijk en sectoraal beleid, hoofdstuk 4 Wet en regelgeving ten aanzien van de milieukwaliteitseisen. Bij de keuze van bestemmingen in hoofdstuk 5 Planbeschrijving, is aangegeven welke bestemmingen en bestemmingsregelingen uit deze beleidsuitspraken zijn afgeleid. In dit hoofdstuk worden buiten de planbeschrijving, ook de gekozen bestemmingen en bestemmingsregelingen globaal beschreven. Op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid ingegaan. In hoofdstuk 7 Overleg en inspraak wordt verslag gedaan van het overleg en de inspraak.



## Hoofdstuk 2 Beschrijving van de bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

#### *Den Haag Zuidwest*

Den Haag-Zuidwest kwam tot stand in de zogenaamde 'wederopbouwperiode'. In deze periode na de tweede wereldoorlog werden 30.000 woningen voor zo'n 100.000 inwoners gebouwd. De oorspronkelijke structuurvisie voor Zuidwest is gemaakt door Dudok, die in 1943 Berlage opvolgde als stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Den Haag.

De structuur van Den Haag Zuidwest is geïnspireerd op de geomorfologische ondergrond van Den Haag met lange ontginningslijnen parallel aan de kust en dwars daarop gelegen verbindingen loodrecht op de kust. Tezamen vormen die de voor Zuidwest kenmerkende gridstructuur. Binnen deze herkenbare structuur werd het stedenbouwkundige gedachtegoed van de 'wijkgedachte' in de praktijk gebracht: Herkenbare woonwijken met een heldere hiërarchie in buurt-, wijk- en stadsdeelvoorzieningen.

Naast de wijkgedachte is Den Haag Zuidwest na de Tweede Wereldoorlog opgezet als een stadswijk met 'licht, lucht en ruimte' voor de middenklasse. De nieuwe wijken moesten voldoen aan nieuwe inzichten op het gebied van stedenbouw en volkshuisvesting. De opzet van de woonwijken werd ruimer, opener en groener in vergelijking met vooroorlogse stadsuitbreidingen. Bouwblokken werden geopend en kregen gemeenschappelijke tuinen waarin voor individuele tuinen, schuurtjes en schuttingen geen plaats meer was. Ook de kwaliteit van de woningen ging met grote sprongen vooruit.

In de wijken van Zuidwest is een ontwikkeling in de verhoudingen tussen architectuur en stedenbouw te zien. In Vrederust is de straat met gesloten wand niet meer het ordenend principe maar de wooneenheid. De woongebouwen worden niet meer ingezet om straatwanden te vormen maar oriëntatie op de zon en ruimtelijke geleiding krijgen voorrang. Door gestapelde bouw en eengezinswoningen in een repetitieve eenheid in afwisselende stroken samen te voegen ontstaat een ruimtelijk onbegrensde stempel. Bijna alle gebouwen zijn 3 of 4 lagen hoog. De gemeente wilde geen eengezinswoningen bouwen in verband met schaarse grond. Hoger bouwen was financieel niet rendabel, omdat er dan weer liften nodig waren.

Na de bouw van Den Haag-Zuidwest voltrekt zich een geleidelijke verandering in de wijken. De kinderen van de gezinnen verlaten het ouderlijke huis en daarmee komen de collectieve ruimten er verlaten bij te liggen. Door de komst van de auto en telefoon worden afstanden minder belangrijk en treedt schaalvergroting op. De buurt is niet langer de maat der dingen. In de laatste fase trekken ook de bewoners van het eerste uur langzaam weg. In de goedkope huizen komen Hagenaars met lage inkomens en opnieuw kinderen. De huizen zijn hiervoor eigenlijk te klein en dit conflicteert met de rust die de ouderen juist wensen. Sinds de jaren '80 wordt deze verandering onderkend en worden maatregelen genomen. Een belangrijke insteek was woningverbetering. Woningen werden beter geïsoleerd door toepassing van nieuwe kunststof kozijnen en het inpakken van de gevel. Naast woningverbetering is er op verschillende plaatsen in Vrederust veel vernieuwd. Op een aantal locaties zijn sportvelden en scholen vervangen door woningbouw. Ook met de vernieuwingen van de laatste 10 tot 20 jaar kent Vrederust een sociaaleconomische achterstand en veiligheidsproblemen. Dit vergt van de gemeente, corporaties, maatschappelijke organisaties een blijvende aandacht voor deze wijk. De noodzaak tot renovatie, groot onderhoud en sloop- nieuwbouwplannen blijft daarmee actueel.



Afbeelding x: Structuurplan Dudok - 1949

### 2.3 Cultureel Erfgoed

De Drevenbuurt, gebouwd tussen 1956 en 1965, is sinds 2004 aangewezen als een gemeentelijk beschermd stadsgezicht uit de wederopbouwperiode (RIS 120560). Het aanwijzen van beschermde stadsgezichten is erop gericht om de meest waardevolle buurten en wijken als cultureel erfgoed te behouden. In de Dreven is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren, maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen. Onderstaande beschrijving uit de waardenstelling geeft de typering en bijzondere kwaliteiten weer van de Dreven:

*"De Dreven is de eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd (Rottinghuis) en is typerend door de innovaties in de volkshuisvesting van de naoorlogse wederopbouw. De plaatsing van entrees, trappenhuisen, woonkamers en balkons zijn afgestemd op de ligging in het bouwblok en de oriëntatie op de zon. Variaties in het bouwsysteem zijn op een subtiele manier in het gevelontwerp opgenomen. Details van de oorspronkelijke architectuur zijn goed bewaard gebleven. De buurt heeft een bijzondere samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen. De buurt heeft een gevarieerde, maar altijd open, verkaveling met bijzondere diagonale zichtlijnen tot diep in de buurt. De buurt is begrensd door een fraaie stadsrand, door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan."*

De slechte technische en bouwfysische staat van de woningen maakt het noodzakelijk om in te grijpen. Daarbij is een verdichting nodig om het aantal sociale woningen te vergroten en de woningvoorraad te differentiëren, waarmee ook ruimte geboden kan worden voor terugkeer en doorstroming. Karakteristieke elementen worden daarbij behouden, zodat dat wat van waarde is behouden blijft voor de wijk. In een cultuurhistorische analyse van de buurt zijn deze kernwaarden geïdentificeerd.

## 2.4 Ruimtelijke structuur

In De Dreven vormt het bestaande stratenpatroon met volwassen bomen het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Het streven is zoveel mogelijk bomen te behouden en dit openbare ruimte patroon te versterken tot een 'groen grid' als samenbindend element voor de daartussen gelegen bouwblokken. Met name in het hart van Dreven worden een aantal kenmerkende elementen van de huidige buurt gehandhaafd. Langs de Dreef, in het hart van de buurt, blijven de karakteristieke panden met winkelplinten en bedrijfsruimtes gehandhaafd. Samen met enkele portiekflats aan de noordzijde en de herkenbare hoektorens van de buurt, zal hiermee de oorspronkelijke architectuur ook in het hart van de nieuwe buurt een prominente plek innemen. Ook de singel in het hart van het park met aangrenzend groen met speelvoorzieningen blijven, net als vandaag het geval is, de ruimtelijke ruggengraat van de buurt vormen.

### 2.4.1 Stedenbouwkundige structuur

De aanleg van Vrederust-West (ook wel De Dreven) betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit mede dankzij het contract met de NV Gembouw, licentiehouder van het systeem Rottinghuis. De open verkaveling en de hoge kwaliteit van de bebouwing van een groot deel van de Drevenbuurt wordt bepaald door de bouwtechnische eisen van het bouwsysteem én door architect Frans Klein, die het ontwerp van de woningen voor zijn rekening nam. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid.

Hoewel de Erasmusweg in de oorspronkelijke plannen van Dudok niet zo zeer ontworpen was als de grens van de stad, geldt dat wel voor de Lozerlaan. Het sterk asymmetrische profiel van de laan met ritmische herhalende ensembles van gebouwen en een landschappelijke singelstructuur enerzijds en het park met een enkele woontoren daarin anderzijds vormt een krachtige, herkenbare beëindiging van de stad.

De buurt De Dreven is door deze ligging aan de rand van Den Haag, bij het kruispunt van de belangrijke wegen Lozerlaan en Erasmusweg meteen ook een beeldbepalende buurt voor Bouwlust-Vrederust en Den Haag als geheel. Ze vormt als het ware de hoek van Den Haag. Ook kenmerkend is de ligging nabij het Uithof-park.

Aan de binnenzijde van de buurt zijn het vooral de ruime, groene opzet in combinatie met de ritmische herhaling van gebouwen die de buurt tot een krachtig, eenduidig geheel maken. De buurt is als een stedenbouwkundige eenheid opgezet en bestaat uit hoofdzakelijk vierlaagse portiekwoningen in zogenoemde stempel-eenheden. De buurt kent relatief weinig laagbouw.

De typering en bijzondere kwaliteiten van De Dreven zijn:

- waardevol als eerste woonbuurt in Den Haag die in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd en typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de na-oorlogse wederopbouw;
- de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen;
- de bijzondere beëindiging van de stadsrand bepaald door de waterpartijen en randbebouwing langs de Lozerlaan;
- de ook in detail nog goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur.

### 2.4.2 Verkeer en infrastructuur

#### 2.4.2.1 Gemotoriseerd verkeer

De wijk De Dreven wordt omsloten door vier belangrijke doorgaande wegen: de Lozerlaan, de Melis Stokelaan, de Beresteinlaan en de Erasmusweg. De Steenhouwersgaarde aan de noord-oostzijde van de wijk vervult slechts een verkeersfunctie voor de buurt. De wijk wordt doorsneden door de van noord-west naar zuid-oost lopende Beresteinlaan en Vrederustlaan.

#### 2.4.2.2 *Openbaar vervoer*

De wijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De tramlijnen 9 naar Scheveningen Zwarte Pad en de lokale buslijnen 21 (Lozerlaan-Zwarte Pad), 25 (Lozerlaan-Grote Markt) en 27 (Wateringen-Leyenburg) verbinden de wijk met de rest van de stad.

Langs de Melis Stokelaan rijdt tramlijn 9, deze verbindt De Dreven (via het Zuiderpark en het centrum) en Scheveningen. Op de Hengelolaan rijden buslijnen 21 en 25. Buslijn 21 rijdt ook over de Vrederustlaan en rijdt tussen De Dreven (via Loosduinen en Segbroek) en Scheveningen. Lijn 25 rijdt tussen De Dreven (via Haagse Markt) naar het centrum van Den Haag.

#### 2.4.2.3 *Langzaam verkeer*

De wijk is ingericht conform Duurzaam Veilig als een 30 km/uur zone. Langs de straten zijn veelal aan beide zijden stoepen aanwezig. Binnen de woonwijk zijn geen vrijliggende fietspaden aanwezig, de fietser maakt gebruik van de rijbanen voor het autoverkeer. Bij de hoofdwegen langs het plangebied zijn deze fietspaden wel aanwezig. Een exclusief netwerk van wandelpaden doorkruist het groene singelpark in het hart van de wijk en verbindt zo de verschillende woonblokken met elkaar.

#### 2.4.2.4 *Parkeren*

Het parkeren in en in de omgeving van het plangebied vindt momenteel grotendeels plaats op de openbare weg.

### 2.4.3 **Groen**

Groen en water bepalen in belangrijke mate het beeld van Zuidwest. Er zijn royaal gedimensioneerde straatprofielen met veel ruimte voor bomenrijen en singels met groene oevers. Het plangebied ligt aan één van de kenmerkende straatprofielen voor Zuidwest, namelijk de Hengelolaan.

De openbare groenstructuur van De Dreven ligt voornamelijk in het midden van de wijk, in de vorm van het langgerekte singelpark, met zijn speelvoorzieningen en bajonet-vormige waterstructuur. Ook de randen, waar ook het meeste collectieve groen op uitkomt, hebben een openbaar en groen karakter. Het interne netwerk van bomenlanen binnen De Dreven duidelijk aanwezig. De wijk is bovendien gelegen in de nabijheid van grotere groengebieden: de Uithof en de Erasmuszone.

### 2.4.4 **Water**

Het projectgebied ligt in de Eshofpolder. De Eshofpolder is één van de lagergelegen gebieden van Den Haag en is qua hoogteligging grofweg te verdelen in vier gebieden, waarvan één het bebouwde gebied van Vrederust is.

Het meeste open water ligt langs de Lozerlaan en de centraal in de wijk gelegen singel (bajonet).

### 2.4.5 **Bodem**

PM



#### 2.4.6 Archeologie

Het plangebied is volgens de Nieuwe Geologische kaart van Den Haag en Rijswijk gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van onder natte omstandigheden afgezette bodemlagen. Klei en veen domineren de ondergrond. Deze ondergrond wordt afgewisseld met zand, afkomstig van zandkopjes. De zandkopjes zijn restanten van strandwallen die in de prehistorie onder invloed van overstromingen voor een deel zijn opgeruimd. De zandkopjes lopen parallel aan de kust. Een van die zones loopt langs het plangebied. Er ligt een grote zandkop tussen de Beresteinlaan en Vrederustlaan. De zandkop loopt vanaf De Gaarde naar de Melis Stokelaan en door buiten het plangebied richting de Lozerlaan en Hengelolaan. Daarnaast liggen net ten zuiden van het plangebied resten van een geul, die heeft behoord tot het Gantelsysteem. Deze geul loopt bij de westelijke grens van het plangebied bij de Lozerlaan. Het gaat om een verlande waterloop, die vroeger het gebied ontwaterde. Dit soort waterlopen bleef na verlanding vaak als lichte verhoging in het landschap zichtbaar. In de periode dat zij watervoerend waren, waren met name de oeverwallen van de geulen aantrekkelijke woonplekken. Na de verlanding was de verhoogde geulbedding zelf een te prefereren locatie. Samenhangend met deze geul zijn een vijftal vindplaatsen bekend in en direct naast het plangebied. Ter plaatse van de Lozerlaan en de Dreven, is een samenhangend complex van vindplaatsen uit de ijzertijd en Romeinse tijd aangetroffen. Ook aan de zuidoostkant van het bestemmingsplangebied, in het verlengde van de Stoeldraaiersgaarde is een vindplaats uit de Romeinse tijd aangetroffen die wordt geassocieerd met de geul. Het zou goed kunnen dat de geul nog zijgeulen heeft gehad, waar ook bewoningssporen kunnen worden aangetroffen, maar deze zijn vooralsnog niet gekarteerd.

De rest van het plangebied was in de late prehistorie en vroeghistorische perioden naar alle waarschijnlijkheid te drassig voor bewoning. Alleen die plaatsen waar zandkopjes en geulen voorkomen hebben een hoge archeologische verwachting voor bewoningssporen uit die perioden.

In de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd maakte het plangebied ten westen van de Beresteinlaan onderdeel uit van de Uithofspolder. Hier bevond zich de hoeve Vrederust, ongeveer op de kruising Dorpersdreef, Schependreef. Deze boerderij is afgebroken en gedeeltelijk archeologisch onderzocht toen de wijk werd aangelegd. Hierbij is vastgesteld dat de boerderij een middeleeuwse voorganger moet hebben gehad, daterend uit de 11e tot 13e eeuw. Waarschijnlijk zijn resten van deze hoeve nog in de ondergrond aanwezig.

#### 2.4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich de reguliere kabels en leidingen.

### 2.5 Functionele structuur

#### 2.5.1 Gemengd-1

In de bebouwing aan De Dreef, welke volgens plan gerenoveerd zal gaan worden, geldt in de plint een gemengde bestemming, die de volgende activiteiten toestaat:

- a. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijven bij functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijk, waaronder wordt begrepen:
- d. bibliotheek;
- e. medische en paramedische voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan functies die niet kunnen worden aangemerkt als 'andere geluidgevoelige gebouwen' als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- f. openbare dienstverlening;
- g. religie;
- h. verenigingsleven;
- i. Horeca (categorie licht)



- j. Ondergeschikte retail
- k. welzijnsvoorzieningen, gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn.

### **2.5.2 Wonen**

De Dreven is voornamelijk een woongebied met voorzieningen voor de buurt. Een groot deel van de woningen bestaat uit appartementgebouwen van vierhoog zonder lift gebouwd in de jaren '50. Ook het plangebied is voornamelijk in gebruik voor woningen. In totaal gaat het om 139 sociale huurwoningen in eigendom van Staedion.

## Hoofdstuk 3 Beleidskaders

### 3.1 Inleiding

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

De eerste paragraaf gaat in op allesomvattende ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie, regio en de gemeente. Daarna wordt het specifieke beleid voor een aantal relevante thema's uiteen gezet.

De 'ruimtelijke vertaling' van het beleid in de Regels en op de Verbeelding wordt beschreven in 5.4 Keuze en verantwoording van bestemmingen.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### 3.2.1 Rijksbeleid

*Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Hierbij hoort een rijksbrede visie op de leefomgeving; de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. In de NOVI zijn 21 nationale belangen en opgaven benoemd, waarbij de volgende 4 prioriteiten worden onderscheiden:

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

Bij het kiezen tussen strijdige ruimtelijke belangen worden drie afwegingsprincipes gehanteerd:

- combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Samen met de regio's wil het rijk samenwerkingsafspraken opnemen in Gebiedsagenda's. De NOVI raakt geen van de belangen die in het bestemmingsplan "Dreven 1" worden afgewogen.

*Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan "Dreven 1". De verantwoording inzake de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 5.3.

*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moeten houden. Het gaat daarbij niet alleen om procedureregels maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden

(Stb. 2011, 391). Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) moeten gemeenten rekening houden met het Barro.

Op basis van het Barro zijn er in het bestemmingsplan "Dreven 1" geen projecten van Rijksbelang aanwezig waarmee bij de vaststelling van dit plan rekening moet worden gehouden.

### 3.2.2 Provinciaal beleid

#### *Omgevingsvisie Zuid-Holland*

Met het oog op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Zuid-Holland al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving gebundeld in een Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en bijbehorende programma's.

De Omgevingsvisie is op 1 april 2019 in werking getreden en geldt als structuurvisie. Naast de beleidskeuzes bevat de visie een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland en de omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie wil met haar omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze zijn:

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

#### Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020

De Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020 is een bundeling van een aantal kleine aanpassingen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland, de Omgevingsverordening Zuid-Holland en het Programma ruimte. Deze is vastgesteld op 1 juli 2020. De aanpassing betreft het beleid, de regels en de aanduiding van onder meer het Natuurnetwerk Nederland, de weidevogelgebieden, het Buitenland van Rhooon, detailhandel, luchtkwaliteit, bodem en ondergrond, recreatiewoningen. Ook zijn er enkele wijzigingen op de 3 hectare kaart (grote stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied) van het Programma ruimte.

#### Omgevingsverordening Zuid-Holland

De provinciale Omgevingsverordening als bedoeld in artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening is per 1 april 2019 in werking getreden en vertaalt het beleid uit de Omgevingsvisie in regels. Op 1 augustus 2020 is er een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld door de Provinciale Staten. Dit is een herziening met een aantal tussentijdse besluiten (waaronder de Verzamelherziening Omgevingsbeleid 2020) die worden meegenomen. Deze regels zijn bindend voor gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat onder andere regels omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor stedelijke ontwikkelingen, de aanwijzing van kantorenlocaties, het opnemen van bedrijfsbestemmingen en de bescherming van natuurgebieden.

#### Ontwerp Zuid-Hollandse Omgevingsbeleid

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bevat de provinciale regelgeving voor de fysieke leefomgeving. Het betreft grotendeels de regels die nu nog zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, die in werking is getreden op 1 april 2019. Van 11 mei tot en met 22 juni 2020 heeft het ontwerp Zuid-Hollandse Omgevingsverordening ter inzage gelegen.

Momenteel worden de ingediende zienswijzen verwerkt. De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) is 15 december 2021 vastgesteld door Provinciale Staten. Nu de Provinciale Staten een besluit heeft genomen over de nieuwe ZHOV, zal de huidige omgevingsverordening worden ingetrokken. Met de ontwerp Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn geen grote inhoudelijke veranderingen beoogd ten opzichte van de huidige situatie. Wel is zo veel mogelijk aangesloten bij de terminologie en structuur van de Omgevingswet.

### 3.2.3 Regionaal beleid

De metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) heeft de taken overgenomen van het in 2015 opgeheven Stadsgewest Haaglanden. De MRDH is een samenwerkingsverband van 23 gemeenten die hun krachten bundelen om het gebied beter bereikbaar te maken en het economisch vestigingsklimaat te versterken. De MRDH werkt vanuit twee agenda's: de Strategische Agenda MRDH 2022- Samen aan het werk (verder Agenda) en de Strategische Bereikbaarheidsagenda Vervoersautoriteit. Voorts is het Investeringsprogramma voor een Economisch sterke regio richtinggevend. MRDH heeft het Investeringsprogramma samen met de Provincie Zuid-Holland, de Economische Programmaraad Zuidvleugel en de regio's Holland-Rijnland en Drechtsteden opgesteld. Vanuit de focus op het vernieuwen van de economie en het verbeteren van de bereikbaarheid werkt MRDH aan de ruimtelijk-economische versterking van de regio en het verhogen van het welzijn en de welvaart van haar inwoners.

In 2016 is de Roadmap next economy samengesteld. Dit is een langetermijnvisie op een duurzame en concurrerende economie in de metropoolregio. Hierin zijn ambities geformuleerd, zoals het stoppen van CO<sub>2</sub>-uitstoot, hergebruiken van afval, permanent leren en een maatschappij waar iedereen aan deel kan nemen. Deze ambities zijn inmiddels in de Agenda verwerkt.

Volgens de Agenda zet de metropoolregio zich in voor:

1. verbetering van de (internationale) bereikbaarheid van de metropoolregio;
2. economische vernieuwing;
3. transitie naar toonaangevende duurzaamheid;
4. attractiviteit van de regio.

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

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

Het bestemmingsplan "Dreven 1" is in overeenstemming met het regionaal beleid zoals verwoord in de Agenda.

### 3.2.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.2.4.1 Structuurvisie Zuidwest

Het ontwerp structuurvisie Den Haag Zuidwest is op 17 mei 2022 vrijgegeven voor inspraak door het college van burgemeester en wethouders. Het bestemmingsplan Dreven 1 is opgesteld met de kennis en de inhoud van deze visie die op onderdelen gereed is. Basis voor de visie is de gebiedsverkenning Bestemming Zuidwest (RIS 302569). Momenteel wordt gewerkt aan integrale bouwstenen voor de structuurvisie Zuidwest in de vorm van brede (ruimtelijk fysieke, maar ook sociaaleconomische) ambities en opgaven. Deze worden uitgewerkt in een verdichtingsstrategie, een ruimtelijk raamwerk, een voorzieningenprogramma, een inspiratiedocument en een ontwikkelstrategie. De Structuurvisie Zuidwest 2040 is voor de zomer van 2022 (tot 8 juli) ter inzage gelegd. De visie geeft een beeld hoe Den Haag Zuidwest er in 2040 uit ziet: vitale, gezonde wijken met diverse woonmilieus, goede voorzieningen en een bloeiende wijk economie. De wijken zijn levendig, veilig, duurzaam, groen, goed bereikbaar en verbonden met de stad en directe omgeving. Dit vraagt om een aanpak die veel breder is dan ruimtelijke herinrichting. Werkgelegenheid, huisvesting, veiligheid, streven naar gezondheid, burgerparticipatie en sociale cohesie zijn thema's die onderdeel zijn van deze wijkaanpak nieuwe stijl: een brede programmatische benadering die leidt tot een krachtige aanpak voor Den Haag, waaraan de gemeente wil werken in allianties en samen met de bewoners.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de eerdergenoemde ambities.

#### 3.2.4.2 Agenda Ruimte voor de stad

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

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

Met behulp van negen principes voor stedelijke ontwikkeling wordt in de Agenda Ruimte voor de Stad aangegeven hoe de ontwikkelingen gestuurd wordt:

- Kwaliteit van het proces door samen stad maken waar mogelijk ruimte aan initiatiefnemers, daarbij hoort ook experimenteeruimte die belangrijk is voor innovatie en dynamiek in de stad en ruimtelijke keuzen om antwoorden te bieden op de stedelijke en regionale opgaven.
- Ruimtelijke kwaliteit, zoals groen, cultuurhistorisch erfgoed en de buitenruimte omdat die in belangrijke mate bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en het economisch vestigingsklimaat.
- Kwaliteit door integrale samenhang met sociaal-maatschappelijke opgaven, zoals de opgave om sociaaleconomische differentiatie, functiemenging en ruimte voor wijk economie te bevorderen in wijken waar dat nodig is gelet op bijvoorbeeld werkloosheid.

Met dit bestemmingsplan wordt vooral invulling gegeven aan de Agenda Ruimte voor de stad.

### 3.3 Cultureel erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze op 1 januari 2024 in werking treedt.

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

Het betreft:

- bescherming van stads- en dorpsgezichten
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten

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

### 3.3.1 Cultuurhistorische waarde

In het plangebied zijn geen van Rijks- of provincie wege beschermde cultuurhistorische elementen aanwezig.

#### 3.3.1.1 Gemeentelijk beleid

De Drevenbuurt, gebouwd tussen 1956 en 1965, is in 2004 aangewezen als een gemeentelijk beschermd stadsgezicht uit de wederopbouwperiode (RIS 120560). Het aanwijzen van beschermde stadsgezichten is erop gericht om de meest waardevolle buurten en wijken als cultureel erfgoed te behouden.

Op 10 februari 2022 heeft de raad van de gemeente Den Haag besloten het besluit tot aanwijzing van De Dreven tot gemeentelijk beschermd stadsgezicht in te trekken en de aanwijzing te laten vervallen in het gemeentelijk monumentenregister (RIS311095).

Op 9 februari 2023 heeft de raad van de gemeente Den Haag besloten het intrekingsbesluit aan te passen en de aanwijzing van De Dreven tot beschermd stadsgezicht pas in te trekken mits er een nieuw planologisch kader voor De Dreven, te weten een nieuw bestemmingsplan dan wel een omgevingsplan na inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, in werking is getreden en de aanwijzing mitsdien te laten vervallen in het gemeentelijk monumentenregister (RIS313806). Omdat voor De Dreven gefaseerd nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsplannen worden gemaakt, wordt ook deze beschermde status gefaseerd ingetrokken,

#### 3.3.1.2 Bebouwingsstructuur *Vrederust-West (de Drevenbuurt)*

Het plangebied is onderdeel van de Drevenbuurt. De tussen 1956 en 1965 gerealiseerde Drevenbuurt is de laatste wijk die als onderdeel van de grote stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest tijdens de wederopbouw werd aangelegd in het gebied van de Escampolder en de Uithofspolder.

Voor de uitleg van Vrederust-West werd voor een totaal andere opzet gekozen dan tot dan toe gebruikelijk was. De woningbouw zou hier voor het eerst in Den Haag in zijn geheel in systeembouw worden uitgevoerd. Bij het bouwsysteem Rottinghuis wordt gebruik gemaakt van grote gestandaardiseerde en geprefabriceerde elementen, die met behulp van loopkranen op de bouwplaats worden gemonteerd en op deze manier continu gebouwd op grote schaal mogelijk maken. De afmetingen, situering en groepering van de bouwblokken zijn in verband met de loop van de kraanroutes zo geplaatst dat het plan op een technisch en economische aanvaardbare manier kon worden gerealiseerd. Maar ook verlevendiging van de verkaveling is een motief geweest voor het huidige plattegrond van Vrederust-West.

Door in de Dreven kortere bouwstroken en bouwblokken te gebruiken en deze te laten verspringen is een open en dynamische verkaveling tot stand gebracht die veel doorzichten en diagonale zichtlijnen creëert in de wijk. Het openbare groen van de voortuinen en plantsoenen lopen in de open verkaveling naadloos over in ruimte tussen de stroken.

#### *Bebouwingsbeeld en architectuur*

Het bebouwingsbeeld wordt niet alleen stedenbouwkundig maar ook architectonisch en bouwtechnisch bepaald door het toegepaste systeem Rottinghuis. Rottinghuis wilde het bouwproces terugbrengen tot de montage van de essentiële elementen.

Een bewijs voor de vele variatiemogelijkheden van het bouwsysteem wordt met Vrederust-West geleverd. De plaatsing van entrees, trappenhuizen, woonkamers en balkons zijn afgestemd op de ligging in het bouwblok en de oriëntatie op de zon. De verschillen in opbouw zijn door architect Frans Klein op subtiele manier in het gevelontwerp opgenomen. Klein verzorgde de verschijningsvorm van het systeem en de plattegronden van de woningen. Het systeem laat hoewel de bebouwing er misschien op het eerste gezicht uniform uitziet veel variatie in de gevelopbouw en plattegronden toe. Klein koos voor een baksteeninvulling van de betonnen ruwbouw. De gevels werden afgemaakt met betonnen sierelementen in de vorm van onder meer borstweringspanelen en balkonschermen. Door in de Dreven kortere bouwstroken en bouwblokken te gebruiken en deze te laten verspringen is een open en dynamische verkaveling tot stand gebracht die veel doorzichten en diagonale zichtlijnen creëert in de wijk. Het openbare groen van de voortuinen en plantsoenen lopen in de open verkaveling naadloos over in ruimte tussen de stroken.

De woningen worden ontsloten door portieken en zijn in vier lagen op een onderbouw met bergingen geplaatst. De bouwblokken hebben een plat dak en variëren in lengte van 2 tot 4 portieken. Langs de Dreef is winkelbebouwing opgenomen aan een vierkant pleintje en aan een lange straat. Bij de winkels zijn de woningen in plaats van op een halve verdieping van bergingen op een laag winkels geplaatst. De winkels zijn van betonnen luifels voorzien, plaatselijk uitgebouwd tot speels vormgegeven eilandetalages.

#### *Structurele en/of functionele veranderingen*

In Vrederust-West is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen. De 3 woontorens van elf etages hoog op de hoeken van de wijk maken formeel geen deel uit van de buurt, maar gaan door hun vrijstaande positie en hoogte naadloos op in de ruimtelijke structuur. Ook in architectuur zijn de flats verwant aan de architectuur van de Drevenbuurt door de betonconstructie die in het zicht gelaten is in combinatie met metselwerk. Van de woontoren aan de rand van het plangebied is, in tegenstelling tot de twee andere woontorens in de wijk, de architectuur niet aangepast.

#### *3.3.1.3 Overige Cultuurhistorische waarden*

De aanleg van Vrederust-West betekende de voltooiing van de stadsuitbreidingen in Den Haag-Zuidwest en vormde tevens één van de architectonische- en stedenbouwkundig hoogtepunten ervan. Dit mede dankzij het contract met de NV Gembouw, licentiehouder van het systeem Rottinghuis. De open verkaveling en de hoge kwaliteit van de bebouwing van een groot deel van de Drevenbuurt wordt bepaald door de bouwtechnische eisen van het bouwsysteem én door architect Frans Klein, die het ontwerp van de woningen voor zijn rekening nam. Met de bouw van Vrederust-West werden de stadsuitbreidingen van Den Haag-Zuidwest op succesvolle wijze voltooid.

De typering en bijzondere kwaliteiten van Vrederust-West zijn:

- waardevol als eerste woonbuurt in Den Haag dat in zijn geheel in systeembouw werd uitgevoerd en typerend voor de innovaties in de volkshuisvesting van de na-oorlogse wederopbouw;
- de samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen;
- de ook in detail nog goed bewaard gebleven oorspronkelijke architectuur.
- de wijk is op te vatten als groene velden met daarin op harmonieuze wijze gerangschikte objecten. Het groen heeft een dominante rol. Het doorgeschakelde groen is gelijkwaardig geworden aan de bebouwing in stedenbouwkundig/ ruimtelijk opzicht.
- ontworpen vanuit de schaal van de wijk in plaats van op de schaal van de stad.
- variatie in bouwhoogtes van de volumes en zichtlijnen binnen een stempel.
- combinatie van woningtypologieën voor verschillende doelgroepen verenigd binnen één stempel.
- geen sprake van langgerekte continue gevelwanden. De blokken hebben wel een horizontale ordening. Zorgvuldig geordende puien, balkons en trappenhuizen zorgen voor dynamiek en variatie.
- De drie woontorens zijn met zorg als hoogteaccent gepositioneerd op de hoeken van de Drevenbuurt.

#### *3.3.1.4 Gebouwde monumenten*

Binnen het plangebied zijn monumentale gebouwen aanwezig.

Gemeentelijk monument: De Dreef 4 t/m 56

Karakteristiek waardevolle panden, te behouden alsonderdeel van cultuurhistorisch bebouwingsensemble:

- De Dreef 4 tm 58
- De Dreef 60 tm 112
- Gravendreef 17 tm 63
- Baljuwdreef 2 tm 36

Karakteristiek waardevolle panden, voornemens om te slopen ten behoeve van onderhavige planontwikkeling:

- Schependreef 1 tm 17
- Schependreef 2 tm 14
- Baljuwdreef 1 tm 13

## bestemmingsplan Dreven 1 (ontwerp)

- Dorpersdreef 3 tm 17
- Dorpersdreef 19 tm 35
- Gravendreef 2 tm 14
- Gravendreef 18 tm 52

Karakteristiek waardevolle panden, te behouden als onderdeel van cultuurhistorisch bebouwingsensemble, maar gelegen buiten Dreven fase 1.

- De Dreef 183 tm 215
- De Dreef 249 tm 307
- 



Afbeelding x: duiding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing van Dreven fase 1 op de kaart.



### 3.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (overgangsrecht Erfgoedwet). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart 2021 (AWVK2021, Archeologische Waarden- en Verwachtingen Den Haag 2021) opgesteld. In de Beleidsnota Archeologie 2021-2030 (RIS 311200, NotaArcheologie\_2021-2030) geeft de gemeente aan hoe ze zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond.

Op de gemeente dekkende AWVK2021 komen drie eenheden voor waaraan de gemeente beleid heeft gekoppeld:

1. Zone met archeologische waarde, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld;
2. Zone met archeologische verwachting, dat wil zeggen: gebieden waar archeologische resten en sporen kunnen worden verwacht (op basis van de bodemopbouw en/of historische kaarten). Bij activiteiten met een bodemverstoring groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld stelt de gemeente hier voorwaarden voor onderzoek en bescherming van mogelijk aanwezige sporen en resten.
3. Gebieden waar geen archeologische sporen/resten (meer) worden verwacht. Hier verbindt de gemeente op het gebied van de archeologie geen voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten.

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

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

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

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

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

Meer informatie over het archeologiebeleid van de gemeente Den Haag is te vinden op: Archeologiebeleid en Advies - Den Haag Archeologie.

### 3.3.2.1 Archeologie van het plangebied

In het bestemmingsplan Vrederust heeft het plangebied Dreven fase 1 volledig een dubbelbestemming Waarde-Archeologie die gebaseerd is op de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van Den Haag. In het kader van de transformatie en de stedelijke verdichting is een gecombineerd bureau- en booronderzoek uitgevoerd als eerste stap in het vaststellen van de archeologische waarde van het gebied (Bijlage 13). Met dit onderzoek is de archeologische verwachting bevestigd. Tijdens de uitvoering van het booronderzoek is vastgesteld dat in het gehele plangebied archeologisch relevante verwachtingsniveaus aanwezig zijn uit de periode neolithicum tot en met nieuwe tijd (met uitzondering van de vroege middeleeuwen). Deze niveaus liggen op sommige plaatsen dicht onder het maaiveld. Daarnaast is vastgesteld dat de opbouw van de ondergrond in zodanige mate intact is dat vervolgonderzoek noodzakelijk is wanneer deze archeologische verwachtingsniveaus door de voorgenomen ontwikkelingen bedreigd worden. De adviezen en conclusies uit het archeologische rapport zijn door het bevoegd gezag overgenomen.

Het archeologische vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met als doel het karteren en waarderen van archeologische vindplaatsen in hun landschappelijke context. De gemeente stelt hiervoor als bevoegd gezag een Programma van Eisen op. Via het Programma van Eisen geeft de gemeente aan hoe het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd en welke onderzoeksvragen moeten worden beantwoord. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek zal het bevoegd gezag besluiten over de omgang met eventueel aanwezige behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in het plangebied Dreven fase 1.

Bovenstaande houdt in dat voor het hele bestemmingsplangebied Dreven fase 1 een archeologische verwachting geldt. Op de plankaart is dit vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

## 3.4 Groen

### 3.4.1 Agenda Groen voor de stad

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

Het is de uitdaging om intensivering te combineren met een waardevolle, betekenisvolle, gezonde en goed functionerende groenstructuur. Intensivering van de stad vraagt om intensivering van groen en groenkwaliteit.

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

#### Stedelijke Groene Hoofdstructuur

De Stedelijke Groene Hoofdstructuur van Den Haag bepaalt voor een belangrijk deel het karakter van de stad. De Stedelijke Groene Hoofdstructuur dient duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS300506).



Kaart Stedelijke Groene Hoofdstructuur (RIS300506)

Op dit moment ligt aan de rand van de Dreven langs de Lozerlaan een ecologische verbindingzone die aansluit op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en daarmee op het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Deze dient in principe duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS 300506).

### 3.4.2 Nota Stadsnatuur

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

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

Een belangrijke voorwaarde voor een gezond stadsecosysteem is de aanwezigheid van een uitgebreid netwerk van groengebieden die onderling met elkaar verbonden zijn. Ecologische verbindingzones zorgen als robuuste brede groenblauwe structuren voor de verbinding van deze gebieden. Zo kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen en functioneren deze daarnaast ook als belangrijke leefgebieden. In deze nota wordt de nadruk gelegd op een optimale ecologische inrichting door middel van vuistregels voor biotopen en -beheer, behoud en de mogelijke uitbreiding van de ecologische verbindingzones. Is extra ruimtebeslag van een niet-ecologische functie onvermijdelijk dan moet de inpasbaarheid hiervan worden onderzocht. De norm voor een goed functionerende ecologische verbindingzone 30 meter breed is, met optimale inrichtingsvereisten waarbij ruimte is voor inheemse planten, struiken, geleidelijke overgangen met voldoende zonnige plekjes, rust en biotoopgrootte (vuistregels voor biotopen).

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



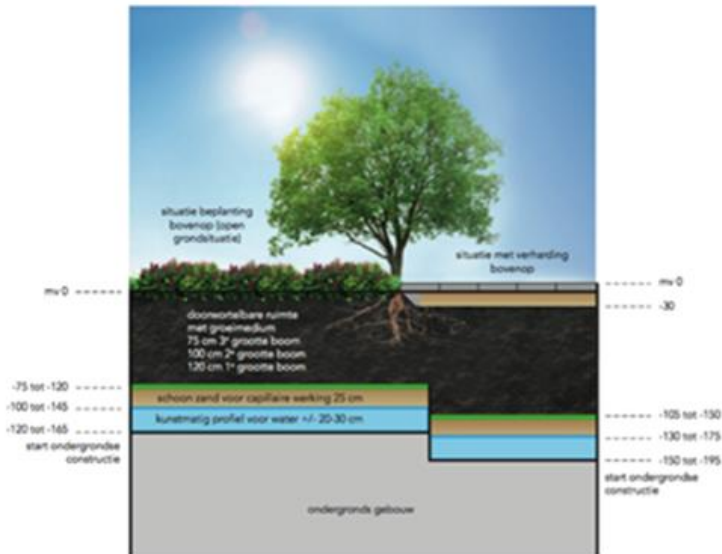
Het plangebied van het bestemmingsplan 'Dreven' maakt zelf geen onderdeel uit van het netwerk aan ecologische verbindingzone. Wel grenst het aan de ecologische verbindingzone langs de Lozerlaan. Het voorliggend plan heeft geen invloed op de ecologische verbindingzone.

### 3.4.3 Nota Stadsbomen

In Den Haag vinden we onze bomen van oudsher belangrijk. Het Haagse stadsbomennetwerk vervult in totaliteit verschillende functies en ecosystemediensten, en draagt bij aan de gezondheid en leefkwaliteit van eenieder in Den Haag, mens en dier. In de Nota Stadsbomen (RIS307827) zijn concrete doelen geformuleerd om de leefkwaliteit te verbeteren: we werken aan de toekomstbestendigheid van ons stadsbomennetwerk en we willen meer kroonoppervlak in onze stad.

Wanneer we een ontwerp voor (her)inrichting maken met bomen dan doen we dat met aandacht voor diversiteit, ecologie en het maken van diverse microklimaten in onze stad. De bijdrage van bomen aan de leefkwaliteit hangt af van de maat van de kroon.. Om meer kroonoppervlak te maken zijn goede groeiplaatsen voor bomen essentieel. Meer kroonoppervlak is ook te realiseren door extra bomen te planten en bestaande bomen goed te beheren.

Extra aandacht moet uitgaan naar het realiseren van goede groeiplaats voor bomen voor binnentuinen op straatniveau. Tijdens de initiatieffase zal hierover al goed moeten worden nagedacht. Nieuwe binnentuinen op straatniveau moeten standaard voldoen aan de eisen voor een goede doorwortelbare ruimte (zie figuur). Ook is het belangrijk vooraf rekening te houden met de benodigde draagkracht.



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

- Uitbreiden en versterken van de Hoofdboomstructuur. Een Hoofdboomstructuur verbindt direct of indirect belangrijke groengebieden met elkaar, begeleidt over het algemeen hoofd- en ontsluitingswegen en bestaat vooral uit lanen (met of zonder middenberm) en voldoet aan gestelde voorwaarden
- Versterken en uitbreiden van Haagse groene middenbermen
- Grootschalige uitval voorkomen door te kiezen voor diversiteit in geslacht, soort en cultivar i.p.v. monoculturen
- Kiezen voor biodiversiteit en te ontwerpen met het ecologisch passend principe. Het stedelijke doel is dat in 2030 75% van de bomen ecologisch passend is.
- Werken aan goede microklimaten in de stad met behulp van bomen. Houdt hierbij wel rekening dat bomen een slecht windklimaat niet kunnen oplossen.

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

- Actief verbeteren van bestaande groeiplaatsen door te ontsteden, zoveel mogelijk 'open groeiplaatsen' te realiseren en groeiplaatsverbeteringen toe te passen
- Aanplant van extra bomen (let op! In beperkte mate in ecologische verbindingzones)
- Nieuwe aanplant met toekomstbestendige groeiplaatsen (zoveel mogelijk in 'open' groeiplaatsen)
- Bij kabels en leidingen maatwerk toepassen, vooraf ondergronds ontwerp maken
- Zorgvuldig omgaan met bestaande bomen
- Stadsbreed denken over meer kroonoppervlak: stimuleren meer bomen en struiken op privaat terrein

#### 3.4.4 Bomen

In de Algemene Plaatselijke Verordening is de bescherming van bomen vastgelegd. Volgens de Algemene plaatselijke verordening (APV) van Den Haag, artikel 2.80 e.v., is voor het kappen van bomen een omgevingsvergunning nodig (RIS 174540). Door deze bescherming kunnen belangen zorgvuldig worden afgewogen voordat een omgevingsvergunning wordt afgegeven dan wel geweigerd. Daarnaast is een mogelijkheid opgenomen om monumentale bomen aan te wijzen. Monumentale bomen hebben een hogere beschermingsstatus. Voor een volledig overzicht van de monumentale bomen in Den Haag is op de website van de gemeente Den Haag de meest actuele lijst en kaart terug te vinden.

Bij besluit van 18 juni 2019 (RIS 298921) heeft de gemeenteraad een motie aangenomen omtrent de inhoud van de toelichting bij het ontwerp van een bestemmingsplan. De motie bepaalt dat dan een paragraaftitel 'bomenbalans' moet worden opgenomen. De bomenbalans is in paragraaf 4.6.8 Bomenbalans in het plangebied opgenomen. In de paragraaf moet bij grote herinrichtingen en bouwplannen worden toegelicht hoeveel bomen verdwijnen dan wel er bijkomen.

In het plangebied van het bestemmingsplan 'Dreven' zijn geen monumentale bomen aanwezig.

#### 3.4.5 Groen en tuinen

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

In dat streven moet echter óók worden betrokken de wens van bewoners om op het achtererf een bebouwingmogelijkheid te krijgen in vorm van bijvoorbeeld een serre en een berging. De rijksoverheid is aan deze wens tegemoetgekomen door in een algemene maatregel van bestuur behorende bij de Wet omgevingsrecht een vergunningsvrije staffelregeling te geven voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen in relatie tot de grootte van het achtererf. Deze regeling is opgenomen in artikel 2 sub f, bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) .

#### 3.4.6 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Den Haag bevordert groen- en natuurinclusief bouwen in de stad met het besluit Natuurinclusief bouwen (RIS 313059). Dit levert een bijdrage aan de biodiversiteit, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Met bestemmingsplan 'Zichten 2 en 3' wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij het Puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen van toepassing is. Er moeten maatregelen toegepast worden uit drie categorieën: groene daken/groene gevels, verblijfplaatsen en omgevingsmaatregelen. Het volgende puntenaantal dient te worden behaald:

- 6 punten voor groene gevels en daken,
- 4 punten voor verblijfplaatsen
- 6 punten voor omgevingsmaatregelen.

Verder is het verplicht om een ecooloog te betrekken bij de planontwikkeling en om een beheer-en onderhoudsplan te maken.

In september 2022 is de verbeterde compacte versie van het 'Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen' vastgesteld, zie hiervoor de volgende link Puntensysteem groen- en natuurinclusief bouwen (RIS313059).

#### 3.4.7 Visie op licht



De Visie op Licht (12 december 2017, RIS298657) legt een gewenst lichtbeeld voor Den Haag vast om zo de kwaliteit van de openbare verlichting te vergroten en beter beheer mogelijk te maken. Stadsverlichting draagt bij aan (een gevoel van) veiligheid, maar voor sommige nachtdieren zoals vleermuizen is kunstlicht ongewenst. Vleermuizen leven en jagen 's nachts en kunstlicht kan hun gedrag flink verstoren. In de Lichtvisie is een richtlijn 'Licht op de Natuur' (12 December 2017, RIS 298657) opgenomen. Hier staat dat in de Haagse natuur alleen openbare verlichting wordt gebruikt waar dat echt nodig is. Als er licht moet zijn voor bijvoorbeeld de veiligheid, dan wordt het zo toegepast dat dieren er zo min mogelijk last van hebben, door gebruik te maken van gericht/afgeschermd wit licht met een maximum van 3000K (geen UV).

Voor het gepland wandelpad langs de bouwkevel in de ecologische verbindingzone is beperkte gerichte verlichting toegestaan (lage palen).

### 3.5 Water

Diverse beleidsstukken op verschillende schaalniveaus zijn van belang voor het thema water. De belangrijkste worden hieronder behandeld.

#### 3.5.1 Europees en Rijksbeleid

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

Het nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP). In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo werken we al in de geest van de Omgevingswet. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van; klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

#### 3.5.2 Provincie

Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in het Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027. Dit programma vervangt het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast. Aanleidingen daartoe waren; kwaliteitsverbetering, klimaatadaptatie en verandering van wetgeving.

Het Regionaal Waterprogramma bevat een uitwerking van het waterbeleid en is onderdeel van het omgevingsprogramma. In het waterprogramma worden beleidskeuzes en beleidsuitwerkingen gepresenteerd op gebied van:

- waterveiligheid
- mooi en schoon water
- bodemdaling
- waterrecreatie
- vaarwegen

#### 3.5.3 Hoogheemraadschap van Delfland

#### *Waterbeheerprogramma 2022-2027 'WBP6 Waterwerk - watermerk'*

In het Waterbeheerprogramma WBP6 heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en werkt samen met gemeenten aan klimaatadaptatie. Een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem is vertaald naar zelfvoorzienendheid door het sluiten van kringlopen van water, energie en grondstoffen. Om doelen te bereiken werkt Delfland samen met gebiedspartners en wordt gewerkt aan het waterbewustzijn om draagvlak te vergroten.

#### Ambities

- Zoet water is van levensbelang en daarom is het belangrijk dat iedereen zuinig omgaat met water en zorgt dat het water schoon blijft.
- Gezuiverd afvalwater hergebruiken en zorgen dat water langer in het gebied bewaard blijft voor droge tijden.
- Klimaatverandering leidt vaker tot langdurige droogte en heftiger regenbuien. Om de stad klimaatbestendig te maken wordt met partijen gezorgd naar slimme manieren om water langer vast te houden zonder dat het tot overlast leidt.
- Om de waterkwaliteit te verbeteren neemt Delfland verschillende maatregelen en controleert nog beter op illegale lozingen. Het water in zwemplassen moet tijdens warme dagen vrij zijn van blauwalgen en bacteriën.
- Door samen te werken kunnen ook kosten worden bespaard. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken welke kansen er zijn om het watersysteem toekomstbestendiger te maken.

#### Watertoets

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

#### 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 beoordeeld neutraal in het MER.

#### Toets Dreven fase 1 aan Plan-MER:

Binnen het plangebied wordt extra wateroppervlak in het plangebied mogelijk gemaakt in het Bajonetpark / de Singel. 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. De oevers worden allen natuurvriendelijk ingericht.

Het gescheiden rioleringsstelsel wordt na de bouw aangelegd vanwege technische overwegingen. Indien dit voor de nieuwbouw al zou worden aangelegd, dan zou het twee keer moeten worden aangepast.

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets nodig om de waterhuishouding in beeld te brengen.

#### Conclusie

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



rioleringssysteem wordt niet voor, maar na de bouw aangelegd vanwege technische overwegingen.

### 3.5.4 Beleid en ambities gemeente Den Haag

In de Haagse Nota Duurzaamheid 'Schone energie in een groene stad' (RIS301829) zijn de kaders voor duurzaamheid opgenomen. Daarnaast is in mei 2021 de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) vastgesteld. Deze Wegwijzer biedt ontwerpprincipes en beschrijft prestatie-eisen om gebouwen en de buitenruimte klimaatbestendig te ontwerpen en in te richten.

#### Ontwerpprincipes

##### *Groen tenzij:*

Zorg voor het minimaliseren van verharding: Kies waar mogelijk voor groene oppervlakken of open verharding en soortgelijke maatregelen om regenwater vast te houden en tijdelijk te bergen.

##### *Neerslag:*

Neerslag houden we zo veel mogelijk vast op de plek waar het valt. We bergen de neerslag waar mogelijk om het water op een later moment te kunnen hergebruiken. Als hergebruik van water niet mogelijk is wordt het water vertraag afgevoerd.

##### *Hitte:*

We zetten zo veel mogelijk in op het verkoelen met groen en water. We zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken. En we voorkomen warmte accumulatie.

##### *Droogte:*

We proberen water zo veel mogelijk vast te houden en in de bodem te laten infiltreren. Waar mogelijk bergen we water om het op een later moment te kunnen hergebruiken. Gebieden worden droogte bestendig ingericht met aandacht voor acceptatie en adaptatie.

#### Prestatie eisen

##### *Extreme neerslag*

Als algemene ambitie streven we ernaar dat in 2050 in Den Haag bij een korte hevige bui van 70mm in 1 uur (eens in 100 jaar in 2050 volgens huidig klimaatscenario KNMI/STOWA):

- Er geen schade vanuit de openbare ruimte ontstaat aan gebouwen;
- Vitale infrastructuur en nutsvoorzieningen blijven functioneren;
- Routes en locaties voor hulpdiensten beschikbaar blijven.

##### *Voor nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen geldt daarnaast:*

A. Bij nieuwbouw stellen we de eis dat er 50mm van een korte hevige bui van 70mm in 1 uur op privaat terrein tijdelijk kan worden opgevangen en dat na minimaal 24 en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit weer beschikbaar is.

B. Bij nieuwe ontwikkelingen is de ambitie dat we waterrobuust bouwen: Een waterrobuust ontwerp op het niveau van het gebouw voorkomt/ beperkt waterschade bij extreme neerslag (bijvoorbeeld geen vitale of kwetsbare functies in kelders). We wijzen ontwikkelende partijen in de stad op de uitgevoerde stresstesten, zodat ze zelf aanvullende maatregelen kunnen nemen (om bijvoorbeeld schade bij een nog extreem heviger bui van 100mm/2 uur te voorkomen).

C. Via de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad treft de gemeente maatregelen om voor 2050 de bekende knelpunten in de openbare ruimte bij een bui van 70mm te verhelpen.

##### *Hitte*

Als algemene ambitie streven we ernaar dat Den Haag in 2050 beter bestand is tegen hitte en dat:

- De openbare ruimte en gebouwen hittebestendiger, en in samenhang groener en met een mix van schaduw en zon worden ontworpen, zodat een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving ontstaat;

- De gezondheidsimpact op kwetsbare groepen wordt verkleind via voorlichting en meer koele plekken;
- Vitale infrastructuur en hulpvoorzieningen blijven functioneren.

Voor nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen geldt daarnaast:

- A. Bij hoogbouw (vanaf 50 meter) stellen we in lijn met de Nota Haagse hoogbouw (RIS298448) de eis dat minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag terugkomt als horizontale buitenruimtes, zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit en beperking opwarming. Beheer dient daarbij geregeld te zijn;
- B. Bij nieuwbouw is de ambitie dat we hitte-robust bouwen: Maak zon georiënteerde gevels warmtewerend en/of groen en voorkom dat koelsystemen de (verblijfs)ruimte in directe omgeving opwarmen. Zorg daarbij voor hittebestendige hoofdinfrastructuur en andere nutsvoorzieningen, zoals waterleidingen, elektriciteit etc.
- C. De ambitie is om 40% van de buitenruimte in te richten middels groen, warmtewerende materialen en/of water; bij verblijfsplekken hanteren we een zon/schaduwverhouding van 50% - 50% op de hoogste stand van de zon op 21 juni om 12 uur.

#### Droogte

Algemene ambitie is in Den Haag dat droogte in 2050:

- Wordt beperkt door maximale sponswerking in de stad via oplossingen in groen en bodembuffers en door wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem;
- Niet leidt tot onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur, groen en ecologische waarden.

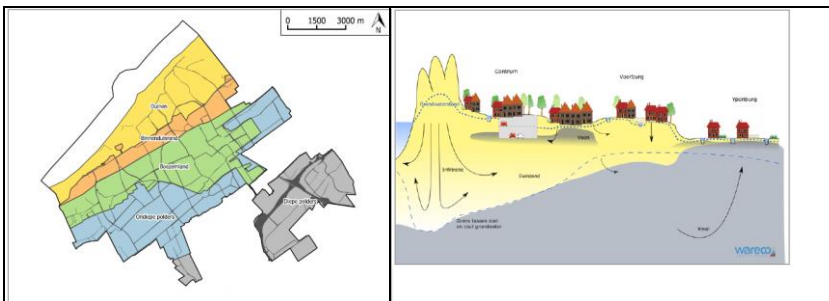
Voor nieuwe ontwikkelingen/herinrichtingen geldt daarnaast:

- A. In het plangebied is de ambitie om 50% (450 mm) van de jaarlijkse neerslag te infiltreren en/of te hergebruiken.
- B. Bij de herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad treft de gemeentemaatregelen om de gevolgen van droogte structureel te beperken.

### 3.5.5 Rioleringsplan

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

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



Het grondwatersysteem van Den Haag (bron: Integraal Rioleringsplan 20121-2025)

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

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

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

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

### 3.5.6 Betekenis van het beleid voor het plangebied

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing. Dit kan door compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw oppervlaktewater toevoegen in het plan, of nabij de locatie.

Kansen om de waterhuishouding te verbeteren worden beschreven en overlegd en zo mogelijk benut

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Bij het onderwerp veiligheid/waterkering is de vraag of de locatie ligt in de kernzone of beschermingszone van een waterkering: een zeekering, boezemkade, polderkade of de landscheiding.

In het gebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

#### *Waterkwantiteit*

Bij dit onderdeel aangeven of het een bestemmingsplan is waarbinnen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden of dat het een conserverend plan betreft waar respectievelijk de bergingsopgave in meegenomen wordt of niet. Ook moet aangegeven worden of door ontwikkelingen een toename van verharding plaatsvindt.

Binnen het plangebied toelichting Bestemmingsplan 'Dreven' zijn geen primaire boezem- en polderwatergangen aanwezig.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

In het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen.

### **3.5.7 Vergunningverlening**

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning. De watervergunning dekt alle activiteiten in het watersysteem. Een vergunning is nodig als activiteiten worden ondernomen in, op, boven, over of onder een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering, of als grondwater wordt onttrokken of water geïnfiltreerd wordt in de bodem.

De watertoets en de vergunningverlening blijven wel twee afzonderlijk procedures. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap bij het verlenen van een vergunning altijd aanvullende voorwaarden kunnen stellen.

In de bijlagen bij deze toelichting is als Bijlage 3 toegevoegd een door Antea op 27 oktober 2023 opgestelde watertoets voor het plangebied.

## **3.6 Verkeer en infrastructuur**

### **3.6.1 Regionaal beleid**

De gemeente Den Haag maakt onderdeel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH bestaat uit twee pijlers, de Vervoersautoriteit (Va) en Economisch Vestigingsklimaat (EV). Ter voorbereiding op de Vervoersautoriteit is in 2013 de Strategische Bereikbaarheidsagenda (SBA) voor de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) opgesteld. De SBA is nader uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda Bereikbaarheid 2016-2025 die invulling geeft aan de gezamenlijke regionale mobiliteitsopgaven in de metropoolregio. In de Uitvoeringsagenda, vastgesteld op 1 juli 2016, wordt een samenhangend pakket aan maatregelen voorgesteld voor de periode 2016-2025.

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

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

### **3.6.2 Gemeentelijk beleid**

#### *Verkeer algemeen*

Den Haag groeit, er komen meer inwoners, meer banen en ook meer bezoekers. Dit zorgt voor een toename van het verkeer van, naar en in de stad.

Den Haag zet daarom met de Strategie Mobiliteitstransitie 2022-2040 (RIS310664) in op een verandering van het mobiliteitssysteem. Het doel is om zo min mogelijk schade aan mens en milieu te veroorzaken en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Daarvoor zetten we in op het terugdringen van het aantal en de lengte van verplaatsingen, schoner vervoer en door meer verplaatsingen lopend, fietsend en met het openbaar vervoer te laten plaatsvinden. Daarnaast streven we naar schone en emissievrije stadslogistiek, taxi- en doelgroepenvervoer. Het STOMP-principe is hierbij het vertrekpunt: Stappen-Trappen-Openbaar vervoer-Mobiliteitsdiensten-Privéauto. Bij het ontwerp van de openbare ruimte én de gebouwen kiezen we in de eerste plaats voor de voetganger en fietser, gevolgd door het OV, deelmobiliteit en als laatste de privéauto. Zo vormt de mens het startpunt. De privéauto geldt als sluitstuk, deze neemt namelijk de meeste ruimte in beslag.

#### *Openbaar vervoer*

Het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol als drager van ruimtelijke ontwikkelingen. Het dient te zorgen voor aantrekkelijke en snelle vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, naar het centrum en andere belangrijke attractiepunten. De komende jaren staan binnen de gemeente Den Haag ingrijpende verbeteringen van het openbaar vervoer op stapel. Dat gebeurt aan de hand van de toekomstplannen van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) voor het openbaar vervoer. Deze ambitieuze plannen onder de naam 'Netwerk RandstadRail' gaan onder meer over het geschikt maken van bestaande tramlijnen voor breder trammaterieel en de aanleg van Parkeer+Reis-terreinen bij diverse stations. In de paragraaf Verkeer en infrastructuur (2.4.2 Verkeer en infrastructuur) zijn de tram- en busroutes voor het openbaar vervoer binnen het plangebied aangegeven.

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

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



#### *Autoverkeer*

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



### *Fietsverkeer*

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht. Door het aanbieden van een aantrekkelijk hoogwaardig netwerk van veilige fietsroutes wordt het gebruik van deze vervoerswijze gestimuleerd.

In 2019 is de Fietsstrategie 2040 – Ruime baan voor de fiets vastgesteld (RIS 302960). Ambitie van de strategie is dat Den Haag een echte fietsstad wordt, voor alle Hagenaars. In 2040 is de fiets het belangrijkste vervoermiddel voor verplaatsingen in de stad. Dat betekent wel dat de infrastructuur moet meegroeien met het fietsgebruik. Dat betekent letterlijk meer ruimte maken voor de groei van het fietsgebruik. Met investeringen in voldoende capaciteit voor de rijdende en de parkerende fiets die ook bijdragen aan een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Mede dankzij nieuwe typen fietsen, zoals de E-fiets, de bakfiets en deelfiets is de fiets voor meer mensen en voor meer verplaatsingen een aantrekkelijke keuze. In 2040 is de (elektrische) fiets het dominante vervoermiddel voor verplaatsingen in de stad. De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in het stedelijke fietsroutenetwerk. Zowel in de realisatie van sterfietsroutes als in het opheffen van ontbrekende schakels op het hoofdrouthenet. Het fietsgebruik op de Haagse en regionale routes groeit stevig en moet in goede banen worden geleid; door de conflicten met andere verkeersdeelnemers te verminderen en door in de ruimtelijke inrichting meer prioriteit aan de fiets te geven.

Binnen het stelsel van hoofdruitenroutes is een net van 'sterroutes' aangegeven. De sterroutes vormen de belangrijkste doorgaande routes die de woongebieden met het stadscentrum, de knooppunten van openbaar vervoer en het buitengebied verbinden. Onderstaande kaart toont het fietsroutenetwerk uit de Fietsstrategie Ruim Baan voor de Fiets. Daarnaast is er de nodige aandacht voor het stallen van fietsen, zowel bij woningen als bij werklocaties, maar ook bij de grotere attractiepunten zoals scholen, winkelgebieden, stations en recreatiebestemmingen. De publieke voorzieningen voor de fiets maken integraal onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte.



### *Parkeren*

Het parkeren en stallen van auto's neemt een belangrijke plaats in binnen het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Het algemene parkeerbeleid is vastgelegd in de parkeerstrategie Den Haag 2021-2030 (RIS 308711). Dit beleid gaat vooral over het faciliteren van de parkeerbehoefte en het benutten van schaarse ruimte maar moet ook automobilisten prikkelen om meer met het openbaar vervoer te reizen of de fiets te pakken. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden zonder adequate parkeervoorzieningen leiden vaak tot een te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties maar ook voor locaties die veel bezoekers trekken. Behalve de noodzaak tot de verdeling van schaarse (openbare) parkeergelegenheid in een aantal gebieden in de stad, zijn mobiliteitsoverwegingen gericht op het streven naar een bereikbare en leefbare (woon)omgeving voor de gemeente aanleiding tot het stellen van parkeereisen bij nieuwe ontwikkelingen.

### *Parkeernormen*

De parkeernormen en het toepassingskader ervan zijn uitgewerkt in de Nota parkeernormen Den Haag 2021 (RIS309940) en is in oktober 2021 vastgesteld. Nieuwbouw- en verbouwplannen worden aan dit beleid getoetst. Aan de hand van de parkeernormen wordt de parkeerbehoefte berekend en vergeleken met de voorzieningen die in het plan zijn opgenomen.

Het kan zijn dat in de visie van de initiatiefnemer de genormeerde parkeerbehoefte van de in het plan opgenomen functies afwijkt van de werkelijke parkeerbehoefte. Het is dan aan de initiatiefnemer om dit aan te tonen en goed te onderbouwen.

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte van een bouwontwikkeling op het eigen terrein wordt opgelost. Soms is dat niet mogelijk en het is ook niet altijd strikt noodzakelijk. De gemeente kan onder andere de parkeerdruk en eventuele beschikbare parkeerruimte binnen loopafstand in de omgeving, meewegen. Dat geldt ook voor functies waarvan de parkeerplaatsen onderling uitwisselbaar zijn. Daarnaast kan de gemeente in afwijkende situaties maatwerk toepassen. Aan de hand van de informatie wordt vastgesteld hoeveel parkeerplekken de initiatiefnemer op eigen terrein moet realiseren.

De stedenbouwkundige regels uit de gemeentelijke bouwverordening zijn in verband met het bepaalde in de Reparatiewet B2K2014 (Stb. 2014, 458) op dit plan niet meer van toepassing. De parkeernormregeling zit volledig in dit bestemmingsplan.

#### *Toets aan parkeernormen*

Een verdichtende stad zorgt met het huidige mobiliteitspatroon voor meer mobiliteit en logistieke bewegingen zoals woon-werkverkeer, bevoorrading, pakketbezorging, bouw en bezoek. Om te voorkomen dat de bestaande wegen dit extra verkeer niet meer kunnen verwerken wordt ingezet op een mobiliteitstransitie met als doel dat er ten opzichte van de huidige situatie er door de verdichting geen extra verplaatsingen bijkomen. Relatief veel verplaatsingen met de auto vinden plaats over korte afstanden. Voor veel van deze ritten zijn andere vervoerswijzen een goed alternatief. Bij het ontwerp van de nieuwbouw en ontwerp openbare ruimte is nadrukkelijk aandacht voor deze alternatieven. Zo worden fietsenbergingen gerealiseerd op de begane grond en zijn deze snel en veilig ontsloten. Er zijn goede loop- en fietsroutes naar belangrijke bestemmingen zoals scholen, voorzieningen en OV-haltes. Het plangebied ligt op korte loopafstand van tramlijn 9, waarmee een directe verbinding is naar het centrum van Den Haag en NS-stations. In het ontwerpproces hebben we aandacht voor het verbeteren van de loop- en fietsroutes richting de tramhalte.

Het aantal parkeerplaatsen op straat wordt verminderd om meer ruimte te bieden aan bijvoorbeeld lopen, groen, spelen en afvalinzameling. Het parkeren vindt daarom voor de nieuwbouw plaats binnen het bouwblok en/of het centrale parkeergebouw. De bewoners en bezoekers van de renovatiewoningen vindt plaats in de openbare ruimte, net zoals voor de te handhaven woningen. We zorgen ervoor dat er voldoende parkeerplaatsen op straat voor deze doelgroepen beschikbaar blijven. De parkeernormen uit de Nota Parkeren zijn zowel voor het parkeren op eigen terrein als het parkeren op straat leidend. In de parkeergarages komt ook ruimte voor deelmobiliteit, dit mag maximaal 30% van de parkeervraag voor bewoners van de nieuwbouw zijn. Om de parkeersituatie te reguleren gaan we een parkeerregime invoeren. Bewoners van de nieuwbouw komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning of bezoekersparkeervergunning. Bewoners van de te handhaven woningen komen wel in aanmerking voor een parkeervergunning, mits zijn geen beschikking hebben over parkeren op eigen terrein, en/of bezoekersparkeervergunning.

Het uitgangspunt is om de entrees naar de parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. Op wijkniveau ontstaat hierdoor meer ruimte voor langzaam verkeer. Voor de ingang van het centrale parkeergebouw leggen we een extra weg aan, die direct aansluit op de Melis Stokelaan zodat de rest van de wijk zo min mogelijk belast wordt.

Voor de parkeerbalans is iets breder gekeken dan het plangebied. Dit omdat in de huidige en toekomstige situatie een deel van de bestaande woningen buiten het plangebied gebruik maken van parkeerplaatsen binnen het plangebied. Het uitgangspunt is dat de renovatiewoningen en te handhaven woningen, inclusief hun bezoekers, gaan parkeren op openbare straat en het parkeren voor de nieuwbouw plaatsvindt op eigen terrein. Voor het parkeren op eigen terrein wordt nog bekeken of dit in één grote parkeervoorziening binnen het plangebied gaat plaatsvinden (variant 1) of verdeeld wordt over twee locaties (variant 2). Voor beide varianten is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met een maximum percentage deelmobiliteit van 30% en dubbelgebruik op openbare straat. Dubbelgebruik houdt in dat een parkeerplaatsen door verschillende doelgroepen kan worden gebruikt. Zo kan bijvoorbeeld overdag een werknemer van de voorzieningen parkeren en is deze parkeerplaats 's avonds weer beschikbaar voor bewoners of hun bezoek. Onder bestaande bouw vallen twee flats tussen de parallelweg Melis Stokelaan en Schepersdreef, bezoekersparkeren Kloveniersdreef en de zorgwoningen en voorzieningen aan de Dorpersdreef. De aantallen nieuwbouwwoningen en parkeerplaatsen kunnen gedurende de planvorming nog wijzigen, het uitgangspunt is wel dat de parkeerbehoefte altijd volledig op eigen terrein moet worden opgelost.



Parkeerbehoefte		Parkeeraanbod	Variant 1	Parkeeraanbod	Variant 2
Fase 1A (renovatie)	64	Fase 1D	240	Fase 1B	52
Fase 1B (nieuwbouw)	69	Openbare straat	148	Fase 1D	240
Fase 1C (nieuwbouw)	61			Openbare straat	148
Fase 1D (nieuwbouw)	28				
Fase 1E (renovatie)	45				
Bestaande bouw	94				
Dubbelgebruik	-56				
Totaal	305		388		440

Bij beide varianten is sprake van een sluitende parkeerbalans en een overschot aan parkeren. Het overschot aan parkeerplaatsen wordt gebruikt om te zijner tijd het tekort aan parkeerplaatsen is fase 4 op te lossen. Fase 1A, fase 1E en de bestaande bouw parkeren op openbare straat. Rekening houdend met dubbelgebruik zijn hiervoor 147 parkeerplaatsen nodig. In het schetsontwerp openbare ruimte zijn nu 148 parkeerplaatsen opgenomen. Voor de openbare ruimte is dus ook sprake van een sluitende parkeerbalans.

#### *Fiets parkeren*

De aantrekkelijkheid van een reis per fiets wordt mede bepaald door de beschikbaarheid en kwaliteit van de fietsparkeervoorziening bij herkomst en bestemming. Daarnaast wil de gemeente voorkomen dat de kwaliteit van de buitenruimte onder druk komt te staan doordat fietsen teveel geparkeerd worden op plaatsen met een intensief gebruik van de openbare ruimte. Om die reden gaat de gemeente uit van het faciliteren en sturen op het stallen van fietsen bij belangrijke bestemmingen of bestemmingsgebieden, zoals NS-stations en de binnenstad. Daarnaast hanteert de gemeente fietsparkeernormen bij nieuwbouw en verbouw van kantoren, bedrijven en voorzieningen. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van het stallen van fietsen is vastgelegd in de "Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016" (RIS294386).

#### *Fietsparkeernormen*

De gemeente Den Haag heeft in de "Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016" normen vastgesteld voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen bij kantoren, bedrijven en voorzieningen. Deze fietsparkeernormen worden toegepast bij nieuwbouw en verbouw waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Het hanteren van fietsparkeernormen is nodig om het fietsen in Den Haag te stimuleren en het beslag van het fietsparkeren op de schaarse openbare ruimte te kunnen reguleren. Bij de bepaling van de fietsparkeernormen is het faciliteren van het groeiende fietsgebruik het uitgangspunt geweest.

Voor het fietsparkeren bij woningen is de eis uit het bouwbesluit van toepassing, waarin is aangegeven dat bij woningen een berging aanwezig is. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een woongebouw kan in de aanvraag verzoeken om afwijking van de prestatie-eisen die het Bouwbesluit stelt aan buitenbergingen, anders genoemd verzoeken om toepassing van gelijkwaardigheid. In de "Beleidsregels Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017" (RIS297288) staat aangegeven onder welke voorwaarden collectieve fietsstallingen kunnen worden gebouwd in plaats van afzonderlijke fietsbergingen per woning.

De fietsparkeerbehoefte van een ontwikkeling met een niet-woonfunctie wordt berekend aan de hand van het bouwplan en de daarbij behorende parkeernorm. Voor het vaststellen van de fietsparkeereis wordt vervolgens de berekende parkeerbehoefte afgezet tegen de specifieke kenmerken en grootte van het bouwplan en tegen de omgeving van het bouwplan. Indien er concrete aanleiding bestaat om de berekende fietsparkeerbehoefte bij te stellen, is het aan de ontwikkelaar om aan te tonen op grond waarvan dat nodig is. Dubbelgebruik kan daar bijvoorbeeld een aanleiding voor zijn. Aan de parkeereis kan op eigen terrein worden voldaan of door middel van een storting in het fietsparkeerbonds (of een combinatie). Fietsparkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd dienen goed bereikbaar en comfortabel te zijn. Bij afkoop van de fietsparkeereis door middel van een storting in het parkeerbonds, dient de gemeente te voorzien in de behoefte van fietsparkeerplaatsen door realisatie en exploitatie van (openbaar toegankelijke) fietsparkeervoorzieningen. Tenslotte worden de afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente vastgelegd voor de nieuw- en verbouwplannen waarmee het beoogde gebruik van de fietsparkeeroplossingen kan worden bewaakt.



## 3.7 Wonen

### 3.7.1 Regionale woonvisie

De metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is in 2015 van start gegaan. De MRDH bestaat uit twee pijlers, de Vervoersautoriteit en het Economisch Vestigingsklimaat. In de Metropolitan Review Rotterdam The Hague (OESO) wordt gesteld dat er kansen liggen voor een betere samenwerking op het gebied van wonen in de regio. Hierdoor lijkt het voor de hand liggend om een woonvisie op te stellen voor dit grotere gebied. Wonen behoort op dit moment echter nog niet tot het takenpakket van de MRDH. De regio Rotterdam-Rijnmond heeft in 2014 een regionale woonstrategie opgesteld, die geldig is tot 2020. Wegens bovenstaande redenen is het opportuun om met de Haaglandengemeenten een eigen regionale woonvisie op te stellen. De Haaglandgemeenten hebben de Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021 opgesteld.

Daarin zijn verschillende uitdagingen en opgaven beschreven. De regionale ambities zijn het opstellen van een regionaal woningbouwprogramma, voldoende betaalbare woningen aanbieden, duurzaam bouwen, levensloopgeschikt bouwen en het werken aan leefbare en prettige woonwijken. Het bestemmingsplan is niet in strijd met ambities uit de regionale woonvisie

### 3.7.2 Woonvisie Den Haag 2017-2030

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

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

De gemeente Den Haag gaat voor de langere termijn uit van een jaarlijks netto bouwprogramma van 2000-2500 woningen. De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

De woonvisie zet in op:

1. Een meer sociaal-inclusieve stad.
2. Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.
3. Een meer toekomstbestendige woningvoorraad. Dit heeft zowel betrekking op de duurzaamheid van woningen als op de levensloopbestendigheid van woningen.

Ad 1. Een meer sociaal-inclusieve stad.

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

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

- 30% sociale huurwoningen voor de hele stad;
- 20% middeldure huurwoningen;
- en een streven naar 20%betaalbare koop.

Daarbij sturen we op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad. Ook

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

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

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

Ad 3. Een meer toekomstbestendige woningvoorraad.

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

#### *Woonagenda 2020-2023*

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

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

- maatregelen om de realisatie en het behoud van goedkope en middeldure woningen te borgen;
- maatregelen om de sociale huurwoningen in Den Haag beter te verdelen;
- maatregelen om de leefbaarheid in wijken te beschermen door een rem op de bouw van kleine woningen (kleiner dan 40/50 m<sup>2</sup>) en het beperken van de mogelijkheid tot bouwkundig splitsen (zie paragraaf 3.7.3);
- maatregelen voor specifieke doelgroepen waaronder onmisbare beroepsgroepen, woonwageneigenaren, zorgdoelgroepen en studenten.

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

- De jaarlijkse bouwambitie is verhoogd. De norm van 30% sociale woningbouw wordt gehanteerd bij nieuwbouw projecten.
- Er wordt gestreefd naar 20% betaalbare koopwoningen in nieuwbouw.
- Op beperkte schaal voert de gemeente een actief grondbeleid als dat helpt om de bouw van sociale huur en starterswoningen te ondersteunen.
- Het verbouwen van een woning tot 2 of meer zelfstandige woningen (bouwkundig splitsen) kan alleen nog in een beperkt aantal gebieden en onder bepaalde voorwaarden. Ook de regels voor kamerbewoning en kamerverhuurders worden strenger. Dit voorkomt negatieve gevolgen voor het karakter en de leefbaarheid van buurten.
- Er is in Den Haag een groot tekort aan bepaalde beroepsgroepen zoals leraren, agenten en zorgpersoneel. Daarom experimenteert de gemeente met manieren om deze beroepsgroepen te helpen bij het vinden van huisvesting. Zo maken we het aantrekkelijker om deze beroepen uit te oefenen in Den Haag.
- Er komen extra maatregelen voor het huisvesten van specifieke groepen zoals studenten,

zorgdoelgroepen, ouderen en arbeidsmigranten.

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is in lijn met de woonagenda.

### **3.7.3 Bouwkundig splitsen**

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

Op 15 maart 2019 is de Woonagenda 2019-2023 vastgesteld. In deze agenda staat het stedelijk beleid met betrekking tot bouwkundig splitsen.

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

Het plangebied van de Dreven valt niet onder de gebieden waar bouwkundig splitsen mogelijk is.

## **3.8 Economie**

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

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

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

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

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

#### *Conclusie*

Dit bestemmingsplan is in lijn met de economische visie.

### **3.8.1 Bedrijven**

#### *3.8.1.1 Kleinschalige bedrijvigheid*

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

Met dit actieprogramma wordt ingezet op de realisatie van kleinschalige bedrijfshuisvesting. Om de ondernemers die actief zijn in de ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zo goed als mogelijk te faciliteren, ligt de focus op de categorieën verzamelgebouw, bedrijventerrein en solitaire panden. Gestreefd wordt naar het toevoegen van bedrijfsruimte in de stadsdelen Escamp, Scheveningen, Segbroek, Loosduinen en Centrum. Uit onderzoek van de Stec Groep naar de behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimte in Den Haag (2016) blijkt dat zij op basis van een aanbodanalyse en vraagruimte een uitbreidingsvraag verwachten van ca. 30.000 tot 50.000 m<sup>2</sup> in de periode tot en met 2026. Kleinschalige bedrijfsruimte in dit soort panden is van belang omdat nabijheid van de eigen woning en het verzorgingsgebied belangrijke locatie-eisen zijn van gebruikers van dit type bedrijfsruimte.

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

Bedrijfsverzamelgebouwen zijn belangrijk voor startende ondernemers als betaalbaar onderkomen. De gemeente brengt mogelijke locaties voor nieuwe kantoren en bedrijven in kaart en stimuleert de ontwikkeling er van. Voor bedrijven in de maakindustrie denkt de gemeente mee in de huisvestingsmogelijkheden.

Mogelijkheid van bedrijfsruimten in de wijken gaat conform de locatietypologie in de functiemengingstrategie (RIS 127027). De typologie komt er op neer dat bedrijfsruimte groter dan +/-500 m<sup>2</sup> zich alleen op een bedrijventerreinen kan vestigen. De bedrijvigheid tussen 100 en 500 m<sup>2</sup> moet zich kunnen vestigen langs de doorgaande wegen in Den Haag. Kleinschalige bedrijvigheid met minder dan +/-100 m<sup>2</sup> moet zich kunnen vestigen in de woonstraten in de buurt.

#### *Conclusie*

Het doel van bestemmingsplan 'Dreven 1' is het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur en een actueel juridisch-planologisch kader te bieden. In het plangebied zijn diverse bedrijfsmatige activiteiten bestemd via gemengde bestemmingen. Als bijlage bij de regels is de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging opgenomen waarin toegestane bedrijven in de categorieën A en B genoemd zijn.

### 3.8.1.2 Functiemengingstrategie

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie 'Functiemengingstrategie (Rv 88 - 2005; RIS127027): Mengen van bedrijven en wonen' komt de functiemenging van praktijk- kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde. Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Een werkruimte (kantoor/bedrijf/praktijk) kleiner dan ongeveer 100 m<sup>2</sup> mag gevestigd zijn in woonstraten. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m<sup>2</sup> geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk - en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

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

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

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

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

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- Categorie B betreft de activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- Categorie C betreft activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

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

Zie hiervoor ook de 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' in de bijlagen bij de regels.

## 3.8.2 Horeca

### 3.8.2.1 Horecavisie

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

In de horecavisie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ontwikkeling van de Haagse economie en groei van werkgelegenheid;
- Ruimte voor vernieuwing en innovatieve concepten;

- Een gelijk speelveld voor ondernemers;
- Een toegankelijk en veilig horecaklimaat;
- Meewegen van bewonersbelangen in beleidskeuzes.

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

#### *Horecavisie: uitwerkingsplan 2021-2023*

Het Uitwerkingsplan 2016-2019 (RIS 288643) maakt de vertaling van de Horecavisie naar concrete acties. In het uitwerkingsplan zijn een aantal regels en locaties specifiek benoemd.

#### Horeca in winkelgebieden

Den Haag streeft naar een optimale verhouding tussen winkels en horeca die winkelgebieden versterken. Daghoreca kan bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een winkelgebied. Op een aantal pleinen kan de levendigheid in de avonduren worden versterkt, waardoor de verblijfstijd van de bezoeker wordt verlengd. Gekozen wordt nu voor het uitgangspunt van maximaal 30% horeca in winkelgebieden. Op sommige locaties is een concentratie tot maximaal 60% horeca wenselijk. Dat is in onderhavig plangebied echter niet aan de orde. Het percentage heeft betrekking op het totaal aantal panden (niet-woningpanden) in het betreffende winkelgebied.

#### Horeca in de winkelstraten (max. 30%)

Een goede balans tussen winkels/dienstverlening en horeca is nodig om een winkelgebied haar specifieke karakter en aantrekkingskracht te laten behouden. Concreet betekent dit: voldoende (dichtheid aan) winkels en daarnaast andere publiekgerichte functies zoals horeca, die overdag geopend zijn en de levendigheid en het winkelkarakter versterken. Om deze reden wordt een generiek uitgangspunt vastgesteld: maximaal 30% horeca in winkelgebieden binnen de hoofd-winkelstructuur. Om de dagfunctie van het gebied te versterken, en daarmee dichte puien overdag te voorkomen, is uitbreiding van het bestaande horeca-aanbod tot maximaal 30% van het aantal panden alleen mogelijk in de categorie 'licht'.

In het betreffende plangebied "Dreven 1" wordt voldaan op het horecabeleid zoals verwoord in de horecavisie. Het bestemmingsplan maakt geen horeca mogelijk in het plangebied.

### **3.8.3 Kantoren**

Het kantorenbeleid is vastgelegd in de nota 'Kantorenstrategie Den Haag 2018-2025, de gebruiker centraal 2.0' (RIS 300807). De oude kantorenstrategie uit 2010 (RIS 170032) had als doel om het overaanbod van kantoorruimte in Den Haag en de regio te verminderen, door transformatie van kantoren naar ander vastgoed te stimuleren.

Echter, de Haagse kantorenmarkt is in korte tijd sterk veranderd. De vraag naar kantoorruimte neemt toe, terwijl het aanbod (met name) door het succes van de kantorentransformatie afneemt. Er is nu al sprake van kwalitatieve tekorten en onvoldoende aanbod in bepaalde segmenten, bijvoorbeeld bij kantoorverzamelgebouwen.

Daarnaast verandert de aard van de vraag onder invloed van de 'nieuwe economie'. Het gaat nu steeds vaker om kleine bedrijven, start-ups en doorgroeierende bedrijven. Het Midden en Kleinbedrijf (MKB) is hierdoor een belangrijk onderdeel van de Haagse economie en is op zoek naar passende kantoorruimte op een locatie die goed bereikbaar is met het OV, centraal gelegen en dichtbij andere bedrijven en voorzieningen.

Belangrijke elementen van de kantorenstrategie zijn het aanhouden van een planvoorraad van 200.000 m<sup>2</sup> bvo voor nieuwbouw, het terughoudend omgaan met transformaties van panden boven de 1500 m<sup>2</sup> bvo, het respecteren van bestaande transformatieplannen, het stimuleren van verduurzaming en het verruimen van bestemmingsmogelijkheden. Het Central Innovation District en de Internationale Zone zijn de (inter)nationale toplocaties voor kantoren binnen Den Haag.

De kantorenprogrammering is per gebied voor de komende jaren gepresenteerd. Voor het betreffende plangebied 'Dreven 1' is niet in de vestiging van zelfstandige kantoren voorzien.

## **3.9 Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg**

---

### 3.9.1 Onderwijs

#### *Onderwijs*

Voor onderwijs worden in de "Haagse Educatieve Agenda 2018 – 2022, Ontwikkelkansen in Den Haag" (RIS298592) beleidsambities beschreven. Belangrijke ambities zijn het streven naar meer kansengelijkheid, het aantrekken en opleiden van voldoende, vakbekwame en innoverende onderwijsprofessionals, kinderen leren samenleven, het stimuleren van onderwijs dat bijdraagt aan de economie van de stad, het creëren van een brede leer- en ontwikkelomgeving, het bieden van een passende plek voor iedere leerling en het realiseren van voldoende en toekomstbestendige schoolgebouwen.

#### *Onderwijshuisvesting*

Wat betreft onderwijshuisvesting voor primair, (voortgezet) speciaal- en voortgezet onderwijs bieden de nota "Onderwijshuisvesting in Den Haag, Op weg naar een stedelijk integraal huisvestingsplan" (RIS301793) en het Integraal Huisvestingsplan (IHP) Onderwijs 2020 – 2030 (RIS304176) het richtinggevend kader. Op het gebied van onderwijshuisvesting streeft de gemeente naar voldoende onderwijshuisvesting van goede kwaliteit die toekomstbestendig is (in gebruik, maar bijvoorbeeld ook qua duurzaamheidsprestaties) op toegankelijke plekken. Hierdoor wordt met een zo evenwichtig mogelijke spreiding over de stad een goed onderwijsaanbod mogelijk gemaakt. Nieuwe schoolgebouwen worden, in aansluiting op de toenemende behoefte aan onderwijshuisvesting in de stad, gerealiseerd op basis van een goede afstemming van vraag en aanbod.

#### *Kinderopvang*

Met het raadsvoorstel van 24 april 2014 (rv 45, RIS 271202-140408) heeft de raad besloten om bij nieuwbouw van schoolgebouwen waar gewenst en mogelijk tegelijkertijd rendabel (vervangende) nieuwbouw te realiseren van accommodaties voor kinderopvang. Den Haag streeft ernaar om kinderopvangcentra in, of direct nabij, scholen in stand te houden en, indien dit nodig blijkt, verder uit te breiden. De samenwerking tussen onderwijs en kinderopvang in kindcentra neemt steeds meer toe en zal intensiever worden. De gemeente kan hierin een faciliterende rol spelen.

#### *Peuterspeelzaalwerk*

De gemeente Den Haag streeft in haar huisvestingsplannen naar de vestiging van voorscholen: een peuterspeelzaal en een (Gemeentelijk Onderwijs Achterstand of GOA-)basisschool die dezelfde voor- en vroegschoolse educatieve programma's gebruiken. Voor deze samenwerking is het wenselijk dat de peuterspeelzaal in of nabij de samenwerkende basisschool is gehuisvest. Als een basisschool in de toekomst nieuwbouw pleegt of wordt verplaatst, moet ook de huisvesting van de samenwerkende peuterspeelzaal daarop worden afgestemd.

In het plangebied toelichting Bestemmingsplan 'Dreven 1' liggen geen GOA-basisscholen.

### 3.9.2 Welzijn en zorg

Beleidsplan Zorg, Jeugd en Volksgezondheid "Gezond en Veerkrachtig" Den Haag 2019-2022 (RIS303812)

Den Haag is de stad waar iedereen erbij hoort en zelfstandig mee kan doen in de eigen wijk en in de stad. De juiste ondersteuning en hulp is toegankelijk, betaalbaar, dicht bij huis en tijdig. Informatie, advies, hulp en ondersteuning vinden zoveel mogelijk in de wijk plaats. We zetten in op een verschuiving van (gespecialiseerde) hulp en ondersteuning bij een instelling, naar brede passende ondersteuning in de eigen leefomgeving.

In 2018 zijn het Centrum Jeugd en Gezin, de Wmo-uitvoeringsorganisatie en het Centraal Coördinatiepunt samengevoegd tot één wijkgerichte organisatie Jeugd en Maatschappelijke Ondersteuning (JMO). Inwoners van alle leeftijden kunnen hier terecht voor alle hulp en ondersteuning, inclusief de periodieke onderzoeken voor kinderen, voor vragen over jeugdgezondheidszorg, opvoeding en jeugdhulp.

Voor inwoners in een kwetsbare positie komt er een basisinfrastructuur van het Haagse welzijn, waar zij terecht kunnen voor informatie over alle voorzieningen in de wijk, voor vragen over welzijn en ondersteuning. Deze ondersteuning wordt geboden vanuit de Servicepunten XL. Aan de hand van de kenmerken van de wijk wordt een aantal Servicepunten XL doorontwikkeld.

Het brede kader van dit nieuwe beleidsplan maakt het mogelijk om het Beleidsplan Jeugd 2018-2020 'Haagse jeugd samen aan zet' (RIS298573) hieraan te verbinden. Met dit beleidsplan wordt voldaan aan de wettelijke verplichting zoals die is verwoord in de Wet maatschappelijke ondersteuning, de Jeugdwet én de Wet publieke gezondheid.

### 3.9.3 Maatschappelijke voorzieningen

#### 3.9.3.1 Publieke Gezondheidszorg

In het verlengde van de Wet Publieke Gezondheid (WPG) heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening, en moet zij zorgen voor voldoende toegankelijkheid van voorzieningen. Het is dus een taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat in de stad voldoende aanbod van zorg aanwezig is en dat deze bereikbaar is voor bewoners. Het bestemmingsplan faciliteert de behoefte aan zorgvoorzieningen door in de ruimtelijke vormgeving van de wijk de 'fysieke kwaliteit' te bewaken en zo een gezonde leefomgeving voor burgers te bewerkstelligen.

Van gemeentewege wordt gestreefd naar multidisciplinaire samenwerking binnen de eerstelijnszorg. In iedere wijk is idealiter een kristallisatiepunt van zorg gesitueerd van waaruit naast zorg ook (zorg)informatie en (zorg)diensten kunnen worden geleverd.

Naast bovenstaande algemene (zorg)voorzieningen zijn er ook voorzieningen nodig voor burgers die minder bedeed zijn. Niet alleen in economische zin maar vooral mensen die vanwege verstandelijke of fysieke beperkingen moeite hebben zelfstandig te wonen. Het is belangrijk om ook voor deze mensen woningen ter beschikking te hebben waar ze al dan niet met begeleiding kunnen wonen. Daarnaast is er behoefte aan voorzieningen waar deze mensen gezamenlijk onderdak kunnen vinden in de vorm van een opvang.

## 3.10 Sport en recreatie

### 3.10.1 Sport

Sportnota 2015-2030 (RIS 283153)

De Haagse sport is aantrekkelijk, toegankelijk en bereikbaar voor alle Hagenaars. De Hagenaar moet een leven lang kunnen sporten. Om dat te bereiken is het van belang aan te sluiten op de wensen, behoeften en mogelijkheden van alle inwoners. Dit betekent dat drempels, die sommige groepen ervaren om te sporten, moeten worden weggenomen. En ook dat er aansluiting wordt gezocht met andere terreinen, organisaties en maatschappelijke doelen.

Om dit mogelijk te maken, moeten inspanningen geleverd worden door:

- Sport-inclusief denken: het besef dat sport en bewegen kan helpen bij tal van maatschappelijke vraagstukken dient breed omarmd te worden, zowel in de sport als in andere sectoren.
- Maatwerk en innovatie: de huidige samenleving - die zich kenmerkt door complexiteit, diversiteit en snelle veranderingen - vraagt om de inzet op slimme verbindingen en passende methoden die aansluiten bij de stad, bij specifieke organisaties en bij de wijk en zijn bewoners.
- Eigentijdse sportvoorzieningen: de verwachte bevolkingstoename in Den Haag vraagt om efficiënt ruimtegebruik. Dat betekent nadrukkelijke inzet op multifunctionele, duurzame en laagdrempelige sportvoorzieningen, op medegebruik en op sportief gebruik van buitenruimte.
- Verenigingssport benadrukken: de sportverenigingen vormen het fundament van de Haagse sport en moeten worden gekoesterd en ondersteund, zonder daarbij andere sportverbanden (de zogeheten anders en niet georganiseerde sport) en sportbehoeften te veronachtzamen.

Het aantal inwoners van Den Haag stijgt de komende jaren verder en de gemeente wil dat de sportdeelname (aanzienlijk) toeneemt terwijl de daadwerkelijke behoefte in het algemeen afneemt. Dit betekent dat de beschikbare sportruimte behouden moet blijven en voor zover mogelijk efficiënter worden gebruikt. Hiervoor zijn diverse maatregelen te treffen, zoals herontwikkelingen van bestaande terreinen, aanleg van kunstgras, realiseren van tijdelijke sportvoorzieningen e.d. Voor wat betreft de fysieke situatie dient er aandacht te worden besteed aan:

- Het optimaliseren van de toegankelijkheid van de sportaccommodaties voor Hagenaars met een beperking;
- efficiënt gebruik van sportaccommodaties bevorderen;



- Verbetering kwaliteit (verenigings)accommodaties door stimuleren van onderhoud en energiebesparende maatregelen:
  1. Stimuleren van de aanpak van het onderhoud van verenigingsopstallen.
  2. Stimuleren voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen op/aan verenigingsaccommodaties.
- Verbeteren van de toegankelijkheid van sportparken door het wegnemen van hekken;
- Voortzetten van de lijn om laagdrempelige sportieve mogelijkheden in de buitenruimte te realiseren;
- Het ondersteunen van de maatschappelijke wijkfunctie van sportverenigingen.

In "Dreven 1" biedt binnen de bestemming Gemengd mogelijkheden voor de vestiging van bijvoorbeeld sportscholen

### 3.10.2 Spelen

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

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

Onderstaande tabel geeft invulling aan de nieuwe richtlijn:

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

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

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

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

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

Bron: Bevolkingsprognose Den Haag 2006-2022 blz.96

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

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

1. een centrale, sociaal veilige plek in de buurt, dus geen 'overhoek'
2. woningen moeten gericht zijn op het spelen, sociale controle (belangrijk voor meisjes)
3. speelruimte combineren met een ontmoetingsplek of groen
4. verkeersveiligheid rondom een speelplek
5. speelplekken dienen bruikbaar en toegankelijk zijn voor kinderen met en zonder handicap.

In dit bestemmingsplan worden binnen diverse bestemmingen speelvoorzieningen al of niet met een functieaanduiding toegestaan.

### 3.11 Duurzaamheidsbeleid

*Kadernota duurzaamheid - schone energie in een groene stad (5 maart 2019, RIS 301829).*

Deze nota beschrijft op hoofdlijnen hoe Den Haag de energievoorziening, leefomgeving, mobiliteit en het afval- en grondstoffengebruik duurzaam en daarmee toekomstbestendig wil maken. Op elk wordt hierna ingegaan.

#### Energietransitie

De Kadernota geeft aan dat Den Haag streeft naar actieve invulling van het klimaatakkoord van Parijs. Hiermee sluit de gemeente aan op de besluiten van de Rijksoverheid die op energieterrein zijn genomen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Minder energie verbruiken en
- Meer gebruik maken van schone energie.

In het navolgende wordt op elk ingegaan.

De omschakeling van fossiele naar duurzame en daarmee schone energie wordt beschreven in het Stedelijk EnergiePlan (RIS306869). Dat streeft naar een klimaatneutrale stad in 2030 en hiervoor zijn een aantal zaken noodzakelijk.

- Er moeten duurzame bronnen worden gerealiseerd om vervolgens de panden hierop aan te sluiten. Duurzame bronnen waar in Den Haag op wordt ingezet zijn elektriciteit, geothermie, aquathermie en restwarmte.
- Om deze duurzame energie vervolgens te kunnen gebruiken is het van belang netwerken aan te leggen en het elektriciteitsnet te verzwaren.
- Naast gebruik van duurzame energie is ook energiebesparing (isolatie, duurzaam gedrag) van belang omdat juist dit een bijdrage kan leveren aan de haalbaarheid, betaalbaarheid en financierbaarheid van de energietransitie. De markt kan hier zelf zijn werk doen maar de gemeente geeft daarbij zelf het goede voorbeeld door het verlagen van de energievraag van gemeentelijke gebouwen.

De Transitievisie warmte (RIS310442) werkt vervolgens de uitgangspunten van het Stedelijk Energieplan Den Haag verder uit. Hierbij wordt vooral gefocust op wijkniveau.

- Veel huizen en gebouwen binnen de wijken zijn niet in eigendom van de gemeente zodat er veel wordt verwacht van burgers, ondernemers en betrokken partners.
- De Transitievisie biedt ondersteuning door per buurt of wijk in kaart te brengen of er een keuze voor energieopwekking voor de hand ligt of dat er meerdere opties zijn. Er zijn immers meerdere wijzen om over te stappen van fossiele naar schone energie en bij de verschillende keuzes horen soms ook andere overstapsnelheden. Mogelijkheden zijn warmtepompen, hybride warmtepompen en warmtenetten.
- Verder geldt voor iedere buurt in Den Haag dat men aan de slag kan met isolatie, de overstap naar inductie koken en het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

#### Leefomgeving en klimaatadaptatie

De omgang met de groei van de stad en met de klimaatverandering dient volgens de Kadernota gepaard te gaan met de ambitie om een gezonde, aangename leefomgeving te creëren. Dit vraagt een maximale inzet op

- Klimaatbestendigheid (omgaan met wateroverlast, hitte en droogte) en
- Een sterke vooruitgang in milieukwaliteit.

In het navolgende wordt op elk ingegaan.

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

- De aan te leggen groenvoorzieningen in de stad zullen aan kwaliteitseisen moeten voldoen, zodat zij toekomstbestendig worden.
- In intensiveringsgebieden zullen zij in, op, en aan gebouwen een belangrijk middel zijn om bij te dragen aan de verschillende functies van groenvoorzieningen in de stad (natuurontwikkeling, bijdragen aan klimaatbestendigheid, aanbieden plekken voor rust en ontspanning).

Voorts wordt ingezet op schone lucht en bodem, een aangenaam omgevingsgeluidsniveau en externe veiligheid. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen in de stad op een verantwoorde wijze worden mogelijk gemaakt. Daar hoort ook een afgewogen gebruik en beheer van ondergrond bij.

De Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) biedt ontwerpprincipes om gebouwen en de buitenruimte klimaatbestendig te ontwerpen en in te richten. Wateroverlast en de schade die daardoor veroorzaakt wordt zijn per locatie te analyseren middels de stresstesten in de klimaatatlas. De sponswerking van de stad moet vergroot worden om de gevolgen van klimaatverandering te beperken. Dat wordt bereikt middels het vasthouden - bergen - infiltreren en/of hergebruiken of - eventueel vertraagd afvoeren van hemelwater. Oplossingsrichtingen zijn sterk afhankelijk van lokale omstandigheden zoals grondwaterstanden en typen ondergrond (zand of veen). Een oplossing vraagt daarmee altijd om maatwerk.

Het rapport Haagse Hitte (RIS299474) toont het hitte eiland en de overlast in Den Haag aan.

- Naast maatregelen op en aan gebouwen die gericht zijn op het buitenhouden van de zomerse zon of verkoeling (zonwering, overstekken, groene daken, verticaal groen, geveluintjes) bieden;
- Bomen schaduw en verkoeling in de zomer;
- Bij het bomenbeheer zal klimaatbestendigheid een randvoorwaarde gaan vormen.

Voor Den Haag zijn de effecten van droogte onderzocht in een Droogtestudie (RIS306855). De studie geeft aan dat verschillende delen van de stad kwetsbaar kunnen zijn voor diverse effecten van droogte. Droogte wordt beperkt door de maximale sponswerking in de stad te benutten door oplossingen in

- Groenvoorzieningen;
- Bodembuffers;
- Wateraanvoer via het (stedelijke/regionale) oppervlaktewatersysteem.

### **Mobiliteit**

Den Haag zet in de Kadernota op een schoon en efficiënt mobiliteitssysteem. Hiervoor is een verandering van dit mobiliteitssysteem noodzakelijk: de mobiliteitstransitie, welke is vastgelegd middels de Strategie Mobiliteitstransitie 2022-2040 (RIS310664).

De strategie is opgebouwd uit de volgende vier thema's.

- De compacte stad;
- De menselijke maat;
- Stadsvriendelijke vervoerswijzen;
- De regionale context.

Binnen het thema 'stadsvriendelijke vervoerswijzen' wordt ingegaan op duurzame mobiliteit. Hierin staan duurzame mobiliteitsoplossingen centraal die zo min mogelijk schade brengen aan mens en milieu, en die ten dienste staan van het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dat betekent onder andere dat wordt uitgegaan van het STOMP-principe: Stappen-Trappen-OV-MaaS-Privéauto.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte én de gebouwen wordt in de eerste plaats gekozen voor de voetganger en fietser, gevolgd door het openbaar vervoer, deelmobiliteit en privéauto. Zo vormt de mens het startpunt. Lopen is de basis, voor wat langere afstanden bieden fiets, openbaar vervoer en auto de uitkomst. De privéauto geldt als sluitstuk, deze neemt namelijk de meeste ruimte in beslag. Om de noodzakelijke doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem te bewaken, zijn zes doelstellingen voor mobiliteit geformuleerd, waaronder schone mobiliteit; er wordt ingezet op een klimaatneutrale stad in 2030 en op emissievrije mobiliteit. Dat wordt gedaan door

- de realisatie van schoner vervoer;
- het terugdringen van het aantal en de lengte van verplaatsingen ;

- door meer verplaatsingen lopend, fietsend en met het openbaar vervoer te laten plaatsvinden;
- daarnaast wordt gestreefd naar schone en emissievrije stadslogistiek, taxi- en doelgroepenvervoer.

Luchtvervuiling heeft ernstige gevolgen voor de gezondheid van onze inwoners en bezoekers. In Den Haag wordt daarom gestreefd de norm van de Wereldgezondheidsorganisatie voor luchtkwaliteit na. In de Aanpak schoon vervoer (RIS303606) wordt daarom versneld ingezet op schonere voertuigen voor een gezondere lucht. De inrichting van (de omgeving van) gebouwen kan hier actief aan bijdragen door ruimte te reserveren en voorzieningen te treffen voor bijvoorbeeld (deel)fietsen en laadpunten voor elektrische voertuigen. Om de luchtkwaliteit in het centrum te verbeteren kent Den Haag diverse milieuzones. Deze gelden onder andere voor vrachtverkeer, bussen, dieselauto's en oude brommers en worden stapsgewijs aangescherpt. Vanaf 2025 moet alle logistiek in de binnenstad emissieloos plaatsvinden (Milieu Zones Den Haag RIS305702).

#### **Afval en grondstoffen**

Den Haag draagt met de vaststelling van het Grondstoffenplan (RIS310284) bij aan het Rijksdoel-100% gebruik van hernieuwbare grondstoffen in 2050 (met als tussenstap 50% secundair materiaalgebruik in 2030). De visie van de gemeente is dat afval als grondstof waarde heeft en zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycled moet worden. Dit vraagt om een andere aanpak op het gebied van inzameling, verwerking, inkoop, ontwerp en bouwen en slopen.

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

- Het eerste uitgangspunt is dat aan de slag wordt gegaan met vraaggericht inzamelen. Dit houdt in dat specifiek afval wordt ingezameld waar lokale ondernemers vraag naar hebben zodat ze dit weer kunnen verwerken in nieuwe producten.
- Het tweede uitgangspunt is dat er wordt ingezet op zoveel mogelijk waardebehoud van afval en waar mogelijk waarde toevoegen, het zogenaamde upcyclen.
- Tot slot moet afval zoveel mogelijk lokaal worden ingezameld en verwerkt. Als het binnen de gemeentelijke grenzen niet lukt, dan in samenwerking met de regio. Circulariteit van projecten worden getoetst middels de R-ladder. Dit is een meetinstrument met negen vormen van circulariteit. Voorbeelden zijn re-use (producten hergebruiken) en recycle (materialen verwerken tot nieuwe kwaliteit).

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

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

Het aanbieden en ophalen van afval brengt een ruimtevraag met zich mee. De opstelplekken en aanrijroutes moeten voldoen aan de daarvoor geldende randvoorwaarden, zoals geformuleerd in onder andere het handboek openbare ruimte ([www.hor.denhaag.nl](http://www.hor.denhaag.nl)). Afvalscheiding van de acht prioritaire stromen wordt zoveel mogelijk in de stad gestimuleerd. In de laagbouw doen we dit veelal via huis-aan-huisinzameling. Dit vullen we zowel bij laagbouw als gestapelde bouw aan met afvalsorteerstraatjes in de openbare ruimte. In de gestapelde bouw en hoogbouw kan gescheiden inzamelen uitdagend zijn, omdat er inpandig vaak beperkt ruimte is. Waar mogelijk worden nieuwe pilots opgezet met alternatieve inzamelmethoden.

Daarnaast zal de gemeente bij gebiedsontwikkeling met gronduitgifte het circulair gebruik van materialen en grondstoffen stimuleren middels gunningscriteria in ontwikkelcompetities. Grote winst is te behalen met slimme, modulaire ontwerp oplossingen in bouwprojecten. Er wordt daarbij onder andere ingezet op biobased bouwen (gebruik maken van materiaal dat CO2 opslaat en hernieuwbaar is) en geïndustrialiseerd conceptueel bouwen (bouwproductie versnellen en milieu-impact verlagen).

## Hoofdstuk 4 Wet en regelgeving

### 4.1 Inleiding

De Wet milieubeheer schaaft onder milieu het belang van de bescherming van mensen, dieren, planten en goederen, van water, bodem en lucht en van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de beheersing van het klimaat. In de ruimtelijke context gaat het om het fysieke milieu, de fysieke ruimtelijke omgeving. Voor de inkadering van milieu gebruikt men dan vaak de begrippen:

- 'milieuhygiëne': gericht op het bestrijden van milieuhinder van geluid, lucht, geur, stank, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's;
- 'ecologische duurzaamheid': bestaat naast milieuhygiëne uit aspecten van aardkunde, hydrologie, cultuurhistorie, natuur en klimaat en energie, die bij aantasting niet of zeer moeilijk te herstellen zijn;

In dit hoofdstuk komen aan de orde: de milieueffectrapportage, externe veiligheid, geluid, lucht, natuurbescherming en bodem.

### 4.2 Milieutoets

#### *Wijzigingswet Wet milieubeheer*

De wijzigingen van de m.e.r.-richtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wijzigingswet Wet milieubeheer. In deze wet zijn alleen de noodzakelijke wijzigingen vastgelegd. Met name wordt géén gebruik gemaakt van de mogelijkheid om ondergrenzen voor de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan te geven.

De procedurele en inhoudsvereisten voor de m.e.r.-beoordeling waren al grotendeels vastgelegd in de wetgeving tot nu toe. Zo was al geregeld dat de m.e.r.-beoordelingsbeslissing binnen 6 weken moet plaatsvinden. Nu is in artikel 7.16 een uitgebreide lijst van te overleggen gegevens opgenomen voor initiatiefnemers. Maar deze verschillen niet heel veel van wat gebruikelijk is.

#### *Aanpassing van het Besluit m.e.r.*

Met de aanpassing van het Besluit m.e.r., zoals deze 7 juli 2017 in werking is getreden, gelden deze procedurele en inhoudsvereisten ook voor activiteiten onder de drempelwaarden, dus in het geval van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het belangrijkste verschil met een m.e.r.-beoordeling voor gevallen boven de drempelwaarde is dat het bevoegd gezag geen mededeling hoeft te doen van zijn beslissing omtrent de vraag of een MER moet worden gemaakt door een kennisgeving en ter inzage legging niet nodig is. De beslissing dat er (g)een MER moet worden gemaakt, maakt uiteindelijk deel uit van het m.e.r.(beoordelings)-plichtige besluit (omgevingsvergunning of bestemmingsplan).

#### *Gevolgen voor de bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor afwijking of milieu*

Voor de formeel m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten boven de drempelwaarden is er qua procedure niet zo heel veel veranderd. Hier moest altijd al een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden gepubliceerd. Nieuw is wel dat eventuele mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen bij de beoordeling, maar dat moet dan wel worden vastgelegd in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Voor vormvrije m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten geldt nu, net als bij formele m.e.r.-beoordelingsplichtige projecten, dat bij besluiten op aanvraag (aanmeldingsnotitie) er binnen 6 weken moet worden beslist of een MER moet worden gemaakt. Waar het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is moet nu (net als bij een formele m.e.r.-beoordeling) ook bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit c.q. -plan een m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn genomen. Deze hoeft niet apart te worden gepubliceerd, maar zal in de praktijk wel meegaan bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit c.q. -plan.

#### *Stedelijke ontwikkelingsprojecten*

Dat een m.e.r.-beoordelingsbeslissing moet worden gemaakt is een aandachtspunt voor een aantal activiteiten die in kolom 1 vallen. Een belangrijk voorbeeld is categorie D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r., stedelijke ontwikkelingsprojecten: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Als de gevalsomschrijving (drempelwaarde) niet meer bepalend is voor de noodzaak van een m.e.r.-beoordelingsbeslissing valt hier opeens heel veel onder.

#### *Samenvatting*

Uit voorgaande blijkt dat bij veel (meer) plannen een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, bestaand uit een apart besluit in een zo vroeg mogelijke planfase op basis van een zelfstandig document waarin expliciet wordt aangegeven of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Omdat er geen drempelwaarden meer gelden en er geen duidelijke definitie van stedelijke ontwikkelingsprojecten is opgenomen, is het bij het mogelijk maken van een paar woningen al snel een discussiepunt 'wel of geen stedelijk ontwikkelingsproject'.

Door de omgevingsdienst wordt beoordeeld of voor de genoemde activiteiten welke in het Besluit milieueffectrapportage zijn opgenomen eerst een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Daar is wel enige nuancering op zijn plaats. Uit uitspraken van de Raad van State volgt namelijk dat er wel sprake moet zijn van activiteiten met een zekere omvang. Er begint zich al wel een zekere lijn af te tekenen in de jurisprudentie, maar veel blijft afhankelijk van de aard en omvang van het concrete project en het gebied waarbinnen dit plaatsvindt.

De Afdeling heeft daarin bijvoorbeeld expliciet overwogen dat dat het geval is voor de ontwikkeling van volumineuze detailhandel met een oppervlakte van 17.000 m<sup>2</sup> (ABRvS 24 december 2014, 201307608/1/R1, r.o. 20.3) en 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, 201404713/1/R3, r.o. 13.2). Onduidelijk is of een nieuw muziekcentrum (ABRvS 28 november 2012, 201112213/1/R4, r.o. 5), 14 woningen (ABRvS 19 december 2012, 201201154/1/R4, r.o. 8.3 en 17 woningen (ABRvS 20 februari 2013, 201208192/1/R3, r.o. 5.3) als een stedelijk ontwikkelingsproject laat kwalificeren.

#### **Natura 2000 gebieden**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Onder het Westduinpark wordt "Westduinpark & Wapendal inclusief Bosjes van Poot" verstaan. In onderstaande kaart zijn de verschillende deelgebieden op kaart weergegeven. Westduinpark & Wapendal maken deel uit van een aaneenschakeling van Natura-2000 gebieden die in het duinlandschap langs de Noordzeekust zijn gelegen (de aaneenschakeling is hier en daar onderbroken door onder andere bebouwing, zoals steden als Den Haag of Katwijk). Ten noorden van het Westduinpark ligt het Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide en ten zuiden ligt het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen.



Afbeelding: deelgebieden in het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal

Er bevinden zich geen Natura-2000 gebieden in of nabij het plangebied, waardoor er geen effect is op de Natura 2000-gebieden door de voorgestane planologische ontwikkeling.

#### Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied van Dreven 1 naar woningbouw en commerciële functies valt te kwalificeren als een stedelijke ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., en valt binnen de beoogde gebieden voor de transformatie van Den Haag Zuidwest waarvoor een PlanMer is opgesteld. Het bestemmingsplan vormt Dreven 1, tezamen met bestemmingsplan Zichten 2, 3 en 7, één van de eerste ruimtelijke ontwikkelingen waarin het PlanMER Zuidwest in voorziet en is daarmee project-MER plichtig. In deel C van het PlanMER Zuidwest is een project-MER opgenomen.

Aangezien de ontwikkeling van Dreven 1 valt binnen de bandbreedte van de onderzochte effecten van het PlanMER, welke als bijlage aan de toelichting van dit plan is toegevoegd, is ervoor gekozen het bestemmingsplan Dreven 1 hieraan te toetsen. De activiteiten die mogelijk worden gemaakt met voorliggende ontwikkeling en planologisch worden vastgesteld met dit bestemmingsplan zijn, gelet op de kenmerken, plaats van de activiteiten en kenmerken van de potentiële effecten, in lijn met het PlanMER Zuidwest.

Uit de toets aan het PlanMER Den Haag Zuidwest blijkt dat er nog een groot aantal maatregelen voor de ontwikkeling van Dreven 1 uitgewerkt moeten worden. Deze maatregelen zullen bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en het opstellen van de omgevingsvergunningen worden opgepakt, om zo negatieve effecten te beperken en positieve effecten te versterken. Voor een aantal getoetste aspecten uit het PlanMER, zoals ontmoetingsplekken, voorzieningen, parkeren, een gescheiden rioleringsstelsel en duurzame energieopwekking zijn aanbevelingen gedaan om met behulp van latere deelplannen en/of monitoring alsnog te voldoen aan de voorspelde effecten uit het MER Zuidwest. De aanbevelingen per deelthema worden genoemd in de specifieke paragrafen in hoofdstuk 4 van de toelichting.

### 4.3 Externe veiligheid

#### Toetsingskader



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

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

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

### Risicovolle inrichtingen

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

Tot risicovolle inrichtingen behoren ook LNG- en waterstoftankstations en windturbines. Hierop is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. Voor dergelijke objecten zijn wel rekenmethoden vastgelegd om de veiligheidscontouren te bepalen. Hierbij worden vergelijkbare grenswaarden (PR  $10^{-6}$ ) gehanteerd.

Voor de opslag van explosieven wordt geen risicobenadering maar een effectbenadering gehanteerd.

Op grond van artikel 2.6.6 (veiligheidszones munitieopslag civiele inrichting) van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening worden drie veiligheidszones aangewezen.

Voor zowel LPG- als LNG-tankstations heeft het Rijk aanvullend effectgericht beleid geformuleerd door middel van het vaststellen van circulaire. In de circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen (beperkt) kwetsbare objecten en zeer kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een verzorgingstehuis en een kindercrèche). Mensen op hoge leeftijd en kleine kinderen zijn beperkt zelfredzaam. Daarom moet voor dergelijke verblijfsobjecten een grotere afstand tot het vulpunt van een LNG- of LPG-installatie aangehouden worden tenzij aanvullende maatregelen aan de gebouwen worden getroffen.

Aan de effectbenadering wordt verder vormgegeven in het kader van de Omgevingswet.

### Vervoer gevaarlijke stoffen

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

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

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

Aan het bouwen van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in een veiligheidszone of een plasbrandaandachtsgebied zijn eisen gesteld op grond van artikel 2.3 eerste respectievelijk tweede lid van de Regeling Bouwbesluit 2012. Paragraaf 2.3 van deze regeling is eveneens op 1 april 2015 in



werking getreden (Stb. 2015, 92). In beide gevallen moet zijn voldaan aan de artikelen 2.5 t/m 2.9 van voornoemde regeling. Aanvullend moet het mechanisch ventilatiesysteem van een, als beperkt kwetsbare object aan te merken, bouwwerk binnen een veiligheidszone zijn uitgerust met een voorziening waarmee dat systeem bij een calamiteit handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 2.10 van de regeling).

Deze bepalingen gelden niet voor bouwwerken met een hoge infrastructurele waarde als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (bijvoorbeeld telefoon- of elektriciteitscentrale).

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

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico onderscheidt het Bevt situaties waarin een 'volledige' verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is en situaties waarin met een beperktere verantwoording kan worden volstaan. Met een beperkte verantwoording kan worden volstaan wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de toelichting moet worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg (bestrijdbaarheid). Deze verplichting geldt ongeacht of het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen het invloedsgebied van de betreffende transportroutes. Op het vraagstuk zelfredzaamheid moet worden ingegaan wanneer (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen het invloedsgebied van een dergelijke weg zijn geprojecteerd.

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad een routeringsbesluit voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld (raadsvoorstel, RIS258608 en besluitenlijst, RIS260481 onder E.2). Dit routeringsbesluit is gewijzigd (RIS302166) en bij besluit van 16 mei 2019 door de gemeenteraad vastgesteld (besluiten-lijst RIS302538 onder G.10). De wijziging is op 1 oktober 2019 in werking getreden. Vanaf die datum zijn de venstertijden voor het vervoer van routeplichtige stoffen (zoals LPG en propaan) op de Utrechtsebaan en de Benoordenhoutseweg komen te vervallen. Doorgaand vervoer van routeplichtige stoffen is niet meer mogelijk behoudens voor het bevoorraden van de LPG-tankstations aan de Prof. B.M. Teldersweg en de Rijksstraat 447 (Wassenaar) door middel van een ontheffing.

### **Buisleidingen**

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

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

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

1. Indien het bestemmingsplan betrekking heeft op het gebied tussen de 100% letaliteitszone en de 1% letaliteitszone van de buisleiding, of
2. Wanneer het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (OW) bedraagt of het groepsrisico (uitgedrukt in relatie tot de OW) met minder dan 10% toeneemt en tevens onder de oriëntatiewaarde blijft.

### **Gemeentelijk beleid**

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

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

2. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op vier gebiedstypen: woongebieden, buitengebieden, gemengde gebieden, risicoarme bedrijventerreinen (inclusief buitengebieden) en bedrijventerreinen met risicovolle bedrijven/inrichtingen.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen in woongebieden staat de veiligheid voorop. In woongebieden worden dan ook geen nieuwe risicobronnen van betekenis, zoals LPG-tankstations, toegelaten.
4. Op de bedrijventerreinen hanteert de gemeente een minder streng veiligheidsregime en is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting (lichtere vorm van risicovolle bedrijven) onder voorwaarden mogelijk.
5. Bij externe veiligheidsknelpunten, besteedt de gemeente eerst aandacht aan bronmaatregelen om het risico te verkleinen. Pas daarna komen effectmaatregelen aan de orde.

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

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

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

#### **Onderzoek en conclusie**

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

In het PlanMER van Den Haag Zuidwest is geconstateerd dat er binnen Zuidwest geen ontwikkelingen zijn beoogd waarmee het plaatsgebonden risico toeneemt, maar het groepsrisico kan wel toenemen door de verdichting. Dit laatste heeft betrekking op het LPG-tankstation aan de Lozerlaan 1555, twee hogedruk aardgastransportleidingen (ter hoogte van de Lozerlaan) en het transport van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan. In de structuurvisie zijn geen spelregels opgenomen die deze risico's moeten voorkomen of beperken.

Op basis hiervan is het aspect externe veiligheid voor heel Zuidwest negatief beoordeeld.

##### *Toets Dreven 1 aan PlanMER Den Haag ZuidWest*

Uit de toets van Dreven 1 aan het PlanMER Den Haag Zuidwest volgt dat er voor Dreven 1 geen aandachtspunten zijn ten aanzien van externe veiligheid door de grote afstand tot potentiële risicobronnen en transportroutes. De effecten zijn in lijn met wat in het PlanMER Zuidwest is voorspeld en vormen derhalve geen verandering op dit aspect.

Binnen Dreven 1 zijn geen ontwikkelingen beoogd waarmee in plaatsgebonden risico toeneemt, maar het groepsrisico kan wel toenemen door de verdichting. Aangezien het plangebied niet binnen het invloedsgebied van enig risicobron ligt, is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet vereist. Toetsing aan het gemeentelijk beleid kan daarom eveneens achterwege blijven.

Geconcludeerd wordt derhalve dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan Dreven 1.

#### **4.4 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, waarbij in artikel 1.2 lid 1 van het Besluit geluidhinder de geluidgevoeligre gebouwen worden benoemd.

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

#### *Wegverkeers- en spoorweglawaai*

Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen en spoorwegen een geluidszone, waarbinnen bepaalde normen gelden voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, en waarbinnen bij het opstellen van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Die verplichting geldt niet indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan de (spoor)weg reeds aanwezig of in aanleg is, met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen geluidsgevoelige gebouwen die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn. Daarnaast maakt de wet een uitzondering voor wegen waar de maximaal toegelaten snelheid 30 km/uur is. Deze wegen hoeven niet in het onderzoek te worden betrokken.

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

De wet bepaalt hierbij dat de vervanging niet zal leiden tot:

- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur of functie;
- een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

In het plangebied of in de directe omgeving zijn **geen** spoorwegen aanwezig. Met lawaai van railverkeer hoeft **geen** rekening te worden gehouden.

#### *Reconstructie van wegen*

Binnen het plangebied zullen de komende jaren naar verwachting geen straten ingrijpend gereconstrueerd worden.

#### *Industrielawaai*

In en rond het plangebied zijn geen industrieterreinen aanwezig waarop aangewezen inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd.

#### *Procedure hogere waarden*

Wanneer de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, is parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure ontheffing hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk. De hogere waarde procedure moet zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### Onderzoek en conclusie

Uit de toets van Dreven 1 aan het PlanMER Den Haag Zuidwest volgt dat er voor de ontwikkeling een quickscan geluid is uitgevoerd, waarmee het aspect geluid gedetailleerd in beeld is gebracht. De volgende resultaten zijn geconcludeerd:

- *Wegverkeerslawaai*: Door de extra woningen en parkeerplaatsen kan het verkeer en daarmee het wegverkeerslawaai lokaal iets toenemen. Door het doortrekken van de Baljuwdreef naar de Melis Stokelaan is het aannemelijk dat er meer hinder is van wegverkeerslawaai dan in de huidige situatie.
- *Railverkeerslawaai*: Binnen Dreven fase 1 is geen sprake van railverkeerslawaai.
- *Bedrijvenlawaai en lawaai vanaf sportvelden*: Binnen Dreven fase 1 kan er lokaal enige bedrijvenlawaai optreden binnen de bedrijfsruimte. Dit zijn echter kleinschalige bedrijven met maximaal milieucategorie 2, waardoor eventuele geluidhinder zeer beperkt is. Binnen Dreven fase 1 is er geen sprake van lawaai vanaf sportvelden door de afstand tussen de sportvelden en Dreven.
- *Geluidhinder vanaf school*: Binnen Dreven fase 1 is geen sprake van geluidhinder vanaf scholen.
- *Evenementenlawaai*: Naar verwachting is er geen sprake van evenementenlawaai binnen Dreven fase 1.
- *Cumulatieve geluidbelasting*: De cumulatieve geluidbelasting ten aanzien van wegverkeerslawaai, lawaai van sportvelden en lawaai van de nabijgelegen school blijft naar verwachting ongeveer gelijk.

Gelet op het bovenstaande blijkt uit de toets aan het PlanMER dat de effecten in lijn zijn met de voor Zuidwest voorspelde effecten in het PlanMER. Wel is in het kader van het bestemmingsplan Dreven 1 verder akoestisch onderzoek aanbevolen om een goed leefklimaat te kunnen garanderen.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### *Inleiding*

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

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof (PM10, deeltjes <10 µm) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden.

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

De definitie van 'in betekenende mate' is vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur. Projecten die de concentratie NO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In concentraties uitgedrukt betekent dit een verslechtering van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009, de datum waarop het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht werd. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het bestemmingsplan "Dreven 1" maakt de volgende ontwikkelingen mogelijk:

Het programma in Dreven fase 1 bestaat uit extra woningen, bedrijfsruimten in plinten en een parkeergarage. De volgende ontwikkelingen horen bij het programma: er worden 64 woningen gesloopt; 75 appartementen gerenoveerd; 191 woningen gebouwd: 24 grondgebonden woningen en 167 appartementen; 1.900 m<sup>2</sup> bvo aan commerciële ruimte gebouwd; 1.553 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte gerenoveerd; en een wooncomplex verbouwd tot een parkeergarage met 167 plekken (plandeel 1D).

### *Woningen*

De woningvoorraad wordt in Dreven fase 1 bijna verdubbeld (van 139 naar circa 266 woningen). Hiervoor worden circa 64 woningen gesloopt in 1B, 1C en 1D, 75 woningen gerenoveerd in 1A en circa 191 nieuwe woningen gebouwd in 1B en 1C. Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen.

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een beperkte wijziging van de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen (zie paragraaf 4.2) en daarmee tot wijzigingen in de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

De belangrijkste wet- en regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit betreft de Wet milieubeheer (Wm). Hierin zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd voor verschillende luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM10) de belangrijkste zijn. De wettelijke grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen.

Onder de Wm valt de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). In deze regeling zijn activiteiten opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of de ontwikkeling van kantoorruimte met een bruto vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>. Deze ontwikkelingen hoeven niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 266 woningen voor heel Dreven 1, gelet op Dreven 1B en 1C zullen er 191 woningen worden gerealiseerd. Daarmee valt de ontwikkeling binnen de regeling NIBM en is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit nodig, omdat er geen significante verandering in de achtergrondconcentraties wordt verwacht.

De Wereldgezondheidsorganisatie (of WHO) adviseert strengere normen dan de Europese Unie. De maximale normen voor fijnstof volgens de Wereldgezondheidsorganisatie bedragen 20 µg/m<sup>3</sup> voor PM10 en 10 µg/m<sup>3</sup> voor PM2,5. Aan deze normen wordt ter plaatse van het plangebied in 2030 voldaan. De verwachte oplevering van het bouwplan zal hmedio 2024 plaatsvinden waarbij de fijnstofconcentraties al richting de adviesnormen van de Wereldgezondheidsorganisatie verschuiven.

Met betrekking tot fijn stof PM10 blijkt uit dit rapport dat de ontwikkeling ten gevolge van het bestemmingsplan ten opzicht van de autonome ontwikkeling op alle plaatsten in het gebied een niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit heeft. De planbijdrage is kleiner of gelijk aan [1,2]  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Een toetsing aan de grenswaarde kan daarom achterwege blijven.

Met betrekking tot stikstofdioxide  $\text{NO}_2$  blijkt dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan voorstaat een niet in betekenende mate invloed heeft op de concentratie. De bijdrage is overal kleiner [1,2]  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer (zie ook bijlage 2 ) vormen geen beletsel voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Conclusie stikstofonderzoek

Uit de berekeningen van de realisatiefase en gebruiksfase blijkt dat het voornemen niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van enig Natura 2000-gebied. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Door het adviesbureau Antea is op 31 oktober 2023 een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het Stikstofonderzoek is toegevoegd in Bijlage 1 aan deze toelichting. Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2023 zijn de effecten m.b.t. stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Er zijn drie berekeningen uitgevoerd, voor de realisatiefase, de realisatiefase met 70% gebruik en de gebruiksfase. De stikstofdepositie is voor alle berekeningen niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Zie voor de resultaten ook de bijlagen van het stikstofonderzoek (zie bijlage 1 van de toelichting).

#### 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 neutraal beoordeeld.

#### Toets Dreven fase 1 aan MER

Aangezien er reeds niet of nauwelijks effecten op luchtkwaliteit optreden als gevolg van de herontwikkeling van Zuidwest, zal de ontwikkeling van alleen Dreven fase 1 niet leiden tot effecten op de luchtkwaliteit.

#### Conclusie

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

## **4.6 Natuurbescherming**

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het bijbehorende besluit in werking getreden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) regelt een vrijstelling van de vergunningplicht in artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt alleen voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie en niet voor eventuele andere effecten als gevolg van het project op Natura-2000 gebieden. De vrijstelling is verder uitgewerkt in het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn).

Wat valt onder de vrijstelling:

- het bouwen en slopen van een bouwwerk;
- het aanleggen, wijzigen en opruimen van een werk (bijvoorbeeld voor duurzame energieopwekking en grond-, weg- en waterbouw zoals pleinen, straten, het verplaatsen van grond in het kader van bouwrijp maken van een terrein, spoorwegen, waterstaatswerken, waterwegen, waterkeringen, energie-infrastructuur, telecommunicatieinfrastructuur, openbare hemelwater- en ontwateringsstelsels en vuilwaterriolen;
- De vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en afvoeren van bouwmaterialen en emissies van werktuigen op de bouwplaats)

Wat valt niet onder de vrijstelling:

- De productie van bouwmaterialen.

*Onderbouwing in de toelichting bij een bestemmingsplan*

---

De toelichting bij het Bsn geeft nog een tip voor de onderbouwing van stikstof in de aanlegfase in onze bestemmingsplannen, waar toch nog vaak om wordt gevraagd: "Deze partiële vrijstelling kan ook helpen bij het vaststellen van bestemmingsplannen door gemeenten. Als het bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld. Als gevolg daarvan kan bij de beschouwing van de stikstofemissies wat betreft de bouwfase gebruik worden gemaakt van de onderbouwing in de toelichting van het besluit." (citaat uit paragraaf 5.4 Nota van Toelichting Bsn). De Nota van Toelichting bevat in paragraaf 5 een uitgebreidere toelichting van de redenering waarom men de vrijstelling mogelijk acht. Als de definitieve tekst is vastgesteld zou je van die motivering dus gebruik kunnen maken in de toelichting bij je bestemmingsplan.

#### *Wettekst*

Zie voor de wettekst: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2021-140.html>

Lees ook deze blog voor meer achtergrond:

<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/wet-en-besluit-stikstofreductie-en-natuurverbetering-een-verlichting-voor-de-bouwsector/>

## **4.6 Groene waarden**

De wet- en regelgeving voor de groene waarden betreft de Wet natuurbescherming, de Wet milieubeheer, de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening.

De bescherming van de groene waarden kent in de wet- en regelgeving verschillende invalshoeken: gebiedsbescherming, soortenbescherming, bomenbescherming areaalbescherming en netwerkbescherming. Op elk van deze aspecten wordt hierna ingegaan.

### **4.6.1 Gebiedsbescherming**

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is de gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden, de zogenoemde Natura2000-gebieden, overgenomen uit de Natuurbeschermingswet 1998. Hieraan voorafgaand is in januari 2006 de formele aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart. Na deze aanwijzing is de gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en sinds 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming. Daarmee vervalt de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland.

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

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

#### Onderzoek en conclusie

Uit het PlanMER Den Haag Zuidwest volgt dat er geen ruimtebeslag op beschermde natuurgebieden plaatsvindt. De kortste afstand tussen het plangebied en een Natura 2000-gebied bedraagt 3,5 kilometer. Op basis hiervan is dit aspect in het PlanMER neutraal beoordeeld.

De toets van het bestemmingsplan aan het PlanMER Den Haag Zuidwest is in lijn met het bovenstaande. Geconcludeerd is dat door de ontwikkeling van Dreven 1 geen ruimtebeslag op beschermde natuur plaatsvindt.

#### Conclusie natuurtoets

In onderstaande tabel zijn de conclusies ten aanzien van beschermde Natura 2000-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.4 van de natuurtoets in bijlage 2 van de toelichting. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van bijzonder provinciaal landschap Midden Delfland of belangrijke weidevogelgebieden. Er zijn geen vervolgstappen aan de orde.

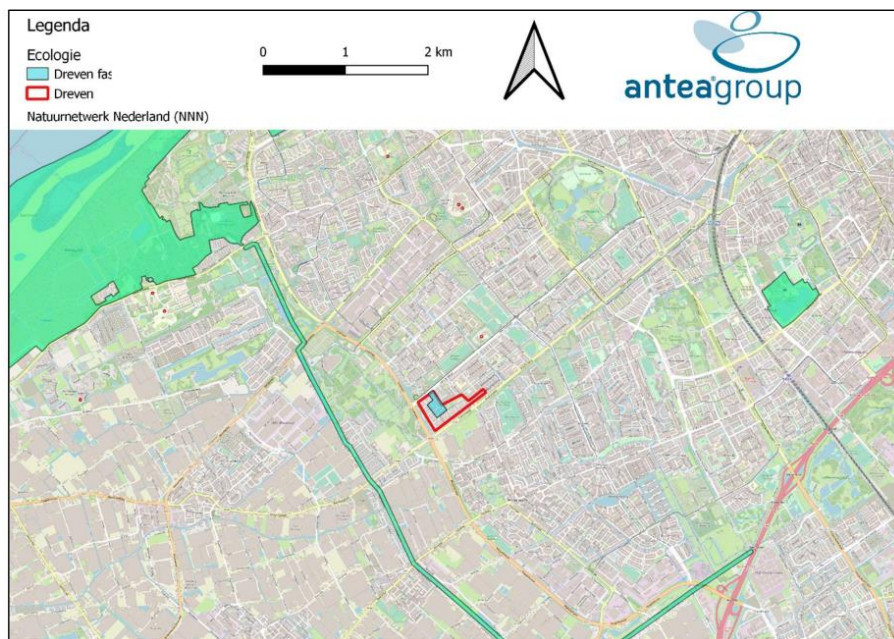
*Conclusies Natura 2000-gebieden.*

	Natura 2000
Zijn er Natura 2000-gebieden aanwezig waarop effecten kunnen optreden?	Ja, Westduinpark & Wapendal (op circa 3,5 kilometer afstand).
Treden er negatieve effecten op of zijn deze te verwachten?	Ja, er kan sprake zijn van verzuring en vermesting door stikstofdepositie.
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Ja, er dient een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.
Wnb-vergunning of akkoord van de provincie noodzakelijk?	Nog onbekend.



#### 4.6.2 Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op circa 1000 meter ten zuidwesten van het plangebied (zie onderstaand figuur). Aangezien er geen sprake is van externe werking in de provincie Zuid-Holland zijn vervolgstappen niet aan de orde.



Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN. Bron: QGIS-PDOK.

##### Conclusie natuurtoets

In onderstaande tabel zijn de conclusies ten aanzien van beschermde NNN-gebieden opgenomen. De onderbouwing van de conclusie is beschreven in paragraaf 2.5 van de natuurtoets in bijlage 2 van de toelichting.

##### Conclusies NNN-gebieden

	NNN
Op welke afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied?	Circa 1000 meter.
Is er sprake van toetsing van externe werking in de betreffende provincie?	Nee
Is er sprake van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of is dit te verwachten?	Niet bepaald, aangezien de provincie Zuid-Holland geen externe werking kent.
Zijn er vervolgstappen aan de orde?	Nee
Afstemming met het bevoegd gezag aan de orde?	Nee

##### Overig provinciaal beleid

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van bijzonder provinciaal landschap Midden Delfland of belangrijke weidevogelgebieden. Er zijn geen vervolgstappen aan de orde.



#### 4.6.3 Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming heeft de bescherming van planten- en diersoorten uit de Flora- en faunawet overgenomen. De wet gaat ervan uit dat zonder uitdrukkelijke toestemming geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten. Dit betekent dat het gaat om het effect van een handeling op beschermde soorten.

De wet kent een drie aparte beschermingsregimes voor:

1. soorten van de Vogelrichtlijn;
2. soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
3. andere soorten' die vanuit nationaal oogpunt zijn beschermd.

Hierbij hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden in de soorten die beschermd zijn. De wet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland, bijvoorbeeld door eisen te stellen aan de wijze en het tijdstip van uitvoering van bouwplannen waarbij men rekening houdt met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen en waardoor dieren niet onnodig worden verontrust. Ook legt de wet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling, voor andere soorten die strenger zijn beschermd (vleermuizen, vogels, eekhoorns) kan onder voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd.

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

Voor het plangebied van Den Haag Zuidwest is een quickscan uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende effecten in het PlanMER Den Haag Zuidwest geconstateerd:

- In Zuidwest zijn 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 van Zuidwest dient een bomeneffectenanalyse te worden 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 PlanMER is het aspect biodiversiteit neutraal beoordeeld. De kansen voor de biodiversiteit wegen niet op tegen de risico's.

##### Onderzoek en conclusie

Uit de toets aan het PlanMER volgt dat:

In Dreven fase 1 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.

De ontwikkeling van Dreven fase 1 draagt ook bij aan de recreatiedruk in bestaande parken door het toenemen van het aantal bewoners.

In de toets van Dreven 1 aan het PlanMER Den Haag Zuidwest is geconcludeerd dat nader ecologisch onderzoek is vereist om de eventuele effecten van het bestemmingsplan op beschermde

soorten in kaart te brengen. De effecten zijn naar verwachting in lijn met wat in het MER Zuidwest voorspeld is.

#### Conclusie natuurtoets

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels en vleermuizen.

Binnen het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels en vleermuizen. In tabel 3.1 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen. De onderbouwing van de conclusies zijn beschreven in paragraaf 2.3 van de natuurtoets opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

**Tabel 3.1 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.**

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Vogels met een jaarrond beschermd nest (huismus, gierzwaluw)	Ja, nestgelegenheid in de te slopen woningen gierzwaluw en schuilplaatsen in de te verwijderen hagen (enkel huismus).	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing, vogelhuisjes en platte daken.	N.v.t.	Ja, zie tabel 3.3	Nee
Zoogdieren (diverse soorten vleermuizen) - verblijfplaatsen	Openingen in gebouwen en spouwmuren geschikt als verblijfplaats voor gebouwwonende vleermuizen.	Ja, zie tabel 3.2	Nader te bepalen	Nog onduidelijk
<b>Vrijgestelde soorten</b>	Zie tabel 3.4			

In tabel 3.1 is aangegeven dat er nader onderzoek nodig is naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis. De beschrijving van dit nader onderzoek wordt in tabel 3.2 uiteengezet.

**Tabel 3.2. Beschrijving nader onderzoek.**

Soort	Onderzoeksmethode
Huisumus	Twee inventarisatiemomenten tussen 1 april en 15 mei, met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen. Ook is mogelijk om vier inventarisatiemoment uit te voeren in de periode 10 maart tot en met 20 juni.
Gierzwaluw	Drie gerichte veldbezoeken in de periode 15 mei -15 juli, waarbij minimaal 1 inventarisatie tussen 20 juni en 7 juli plaatsvindt.
Vleermuizen	Minimaal vijf bezoeken verspreid over het actieve seizoen van de soorten (tussen april en oktober).  Controle naar de oorsprong en status van ontheffingsaanvraag en permanente voorzieningen waarvoor de vleermuiskasten in het plangebied gerealiseerd zijn.

In tabel 3.3 is aangegeven dat een overtreding van de Wnb voor een aantal soorten op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Deze maatregelen zijn in tabel 3.3 uiteengezet. Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

**Tabel 3.3. Beschrijving maatregelen om overtreding van de Wnb te voorkomen.**

Soort(groep)	Maatregelen
Algemene broedvogels	Werken buiten het broedseizoen. Óf

#### 4.6.3.1 Zorgplicht

Uit paragraaf 2.3.11 van de natuurtoets blijkt dat er in het plangebied soort(groep)en aanwezig (kunnen) zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in tabel 3.4.

Tabel 3.4. Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Soort(groep)	Maatregel
Grondgebonden zoogdieren en amfibieën (alle soorten)	Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort en stapvoets maaien in de richting van een vluchtmogelijkheid

De bovenstaande tabellen zijn afkomstig uit de natuurtoets zoals bijgevoegd in Bijlage 2 van de toelichting behorende bij bestemmingsplan Dreven 1.

#### 4.6.4 Bescherming bossen

De Wnb beschermt geen houtopstanden binnen de bebouwde kom. Waar de grens van de bebouwde kom ligt, wordt bepaald door de gemeenteraad. Anders dan de naam wellicht doet vermoeden, gaat het hier niet om de grens van de bebouwde kom op grond van de Wegenverkeerswet. Aangezien de gemeente op 1 januari 2017 nog geen (nieuwe) komgrens op grond van deze wet heeft vastgesteld geldt volgens artikel 9.9 van de Wnb de komgrens zoals die door de gemeenteraad op 5 maart 1998 is vastgesteld onder de Boswet (RIS 021312).

Deze gebieden vallen per 1 januari 2017 onder de werking van de Wnb. Dit betekent dat duurzame instandhouding van het bos is verzekerd en wat bos is ook bos moet blijven. Financiële tegemoetkomingen (subsidies) van Rijk en Provincie zijn mogelijk. Bescherming vindt plaats door middel van een meldings- en herplantingsplicht.

#### 4.6.5 De Wet natuurbescherming: meld- en herplantingsplicht

De Wnb kent voor de meld- en herplantingsplicht voor het vellen van houtopstanden. Houtopstanden die onder de werking van de Wet natuurbescherming vallen, mogen alleen worden gekapt als aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Allereerst moet de kap van te voren worden gemeld. Voor dunningen is de meldings- en herplantingsplicht niet van toepassing. Anders dan onder de Boswet moet de kap vanaf 1 januari 2017 worden gemeld bij Gedeputeerde Staten van de provincie. Provinciale staten kunnen bij verordening regels stellen over de melding en bepalen welke gegevens moeten worden verstrekt, de termijn en de wijze waarop moet worden gemeld en over de wijze waarop moet worden herbeplant. Na de (gemelde) kap dient de eigenaar van het bos ervoor te zorgen dat drie jaar na het kappen van het bos, hetzelfde areaal bos aanwezig is in de vorm van jonge beplanting. Het herbeplanten van het perceel kan plaatsvinden door aanplant, bezaaiing, natuurlijke verjonging of op andere wijze realiseren van een nieuwe houtopstand.

#### 4.6.6 Houtopstanden

Ook voor de reikwijdte van te beschermen houtopstanden is in de Wnb grotendeels aangesloten op de Boswet. Wederom geldt de meld- en herplantingsplicht voor houtopstanden van 10 are en groter en een bomenrij van 20 bomen. De term 'houtopstand' is gedefinieerd als een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. Niet voor alle houtopstanden die aan deze vereisten voldoen, geldt de meld- en herplantingsplicht. Net zoals onder de werking van de Boswet zijn bomen op erven en tuinen en een rij wilgen of populieren op of langs landbouwgronden uitgezonderd. Ook is in de Wet natuurbescherming gedacht aan de praktische problemen bij de productie van hout als biomassa. Populieren, wilgen, essen of elzen die zijn bedoeld voor de productie als houtige biomassa zijn uitgezonderd van de meld- en herplantingsplicht indien ten minste eens per tien jaar wordt geoogst, de beplanting na 1 januari 2013 is aangelegd en aan bepaalde beplantingseisen is voldaan. Italiaanse populieren, linden, paardenkastanjes en treurwilgen worden vanaf 1 januari 2017 -in tegenstelling tot voorheen onder de Boswet - wél beschermd.

##### Conclusie natuurtoets

Er is bij voorliggend planvoornemen geen sprake van aantasting van onder de Wnb beschermde houtopstanden. Er zijn voor wat de Wnb betreft geen vervolgstappen aan de orde. Gemeentelijk beleid omtrent de kap van bomen en/of bosschages kan echter wel van toepassing zijn (zie ook bijlage 1 natuurtoets).

#### 4.6.7 Bomenbescherming

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

#### 4.6.8 Bomenbescherming balans

Voor het plangebied Dreven, Gaarden en Zichten is al een bomenscan verricht. Er zijn 932 bomen in het plangebied aanwezig. Hiervan bevatten 43 bomen gebreken, aantastingen van schimmels of infecties. Het overgrote deel van de bomen heeft een normale conditie en een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. Meer dan de helft van de bomen 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.

Met opmerkingen [YA1]: Herschrijven

PM

Een bomenbalans in het plangebied is uitgevoerd, en is in bijlage x aan de toelichting toegevoegd. Per saldo geeft deze balans aan: PM.

#### 4.7 Bodem

Op 1 januari 2006 is de wijziging van de Wet bodembescherming (Wbb) in werking getreden. Vertrekpunt van de nieuwe Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie.

De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. Vroeger moesten alle functies van de bodem worden hersteld maar dit bleek in de praktijk lastig haalbaar. Hoge kosten en langdurige saneringen zorgden van stagnatie. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:

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

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

Wanneer economische of maatschappelijke omstandigheden rond de vervuilde locatie uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat risico's voldoende worden beheerst.

#### *Onderzoek en conclusie*

##### *Beschreven effecten uit het PlanMER Den Haag Zuidwest*

Het aspect bodem is neutraal beoordeeld in het PlanMER omdat er geen functies komen die een risico vormen voor de bodemkwaliteit en eventuele verontreinigingen gesaneerd worden. Geconstateerd is dat:

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

##### *Toets Dreven 1 aan PlanMER Den Haag ZuidWest*

De specifieke toets van het bestemmingsplan Dreven 1 aan het PlanMER is in lijn wat in het PlanMER Zuidwest is voorspeld. Eventuele verontreinigingen worden gesaneerd. Voorts is aanbevolen om voorafgaand aan de aanleg- en bouwwerkzaamheden bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Gelet op het bovenstaande worden er met de realisatie van het bestemmingsplan Dreven 1 geen significante effecten op de bodemkwaliteit verwacht, wat leidt tot een neutrale (0) score.

## **4.8 Wind en bezonning**

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

### **4.8.1 Wind**

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Dit treedt op rond hoge gebouwen wanneer er sprake is verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk maken. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. De gemeente sluit zich wat betreft beleid ten aanzien van wind aan bij de NEN 8100.

In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek nodig
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

### **4.8.2 Bezonning**

De realisatie bouwwerken kunnen gevolgen hebben voor de schaduwwerking in de omgeving. Binnen Nederland worden er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Gemeenten zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Gemeente Den Haag sluit grotendeels aan op de 'lichte TNO-norm'. De Haagse bezonningsnorm gaat er vanuit dat de ondergrens op twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10 graden, moet liggen. In afwijking van de lichte TNO-norm is in de Haagse norm de bezonning op gevels maatgevend, onafhankelijk van de plaats van de ramen. De Haagse bezonningsnorm is van toepassing op de omgeving van de te realiseren nieuwbouw en geldt voor bouwwerken vanaf een hoogte van 25 meter of indien de nieuwbouw ten minste 1,5 maal hoger is dan de gemiddelde hoogte van de omgeving. De realiseren nieuwbouw is weliswaar met maximaal 23 meter lager dan 25 meter, maar omwille van een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek uitgevoerd.

#### **4.8.3 Wind en bezonningsonderzoek Dreven 1**

PM

### **4.9 Waterparagraaf**

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing. Dit kan door compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw oppervlaktewater toevoegen in het plan, of nabij de locatie.

Kansen om de waterhuishouding te verbeteren worden beschreven en overlegd en zo mogelijk benut

#### **4.9.1 Watertoets**

Gemeente Den Haag, Staedion en Heijmans wensen te starten met de herstructurering van het gebied Dreven, Gaarden, Zichten in Den Haag Zuidwest. In De Dreven is een grote renovatie-, herstructurering- en verdichtingsoperatie gepland, verdeeld over meerdere fasen gedurende meer dan 10 jaar. De Dreven transformeert tot een stedelijke wijk in een groene setting, met een grote differentiatie aan woningtypen en een goed voorzieningenniveau. Dreven fase 1 is één van de eerste beoogde ontwikkelingen, gelegen in de wijk Bouwlust-Vrederust, in het zuiden van stadsdeel Den Haag Zuidwest. Voor Dreven fase 1 wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voor dit nieuwe bestemmingsplan wordt een watertoets doorlopen.

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders (in dit geval het Hoogheemraadschap Delfland en de Gemeente Den Haag) in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De gemeente heeft voldaan aan de watertoets. In bijlage 3 van de bijlagen bij de toelichting staat de watertoets uitgevoerd door Antea op d.d. 27 oktober 2023.

##### *Grondwater*

Binnen de gemeente Den Haag wordt een ontwateringsdiepte onder de bebouwing gehanteerd van 0,7 m -mv. Onder een kruipruimte dient een ontwateringsdiepte van 0,2 m te zijn, met als uitgangspunt een kruipruimte van 0,5 m diep. De ontwateringsdiepte varieert tussen 0,9 en 1,4 m -mv (zie paragraaf 12.5 Watersysteem) en vormt daarmee geen knelpunt voor de ontwikkeling.

##### *Watersysteem*

##### *Waterpeil en legger*

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG2007EHP1 en heeft een vast peil van -1,75 m NAP. Dit peil mag niet aangepast worden. In de toekomstige situatie zal dit peil dus gehandhaafd blijven. De bestaande inrichting van de leggerwatergang in het zuiden van het plangebied blijft gehandhaafd. Er is een stuk oppervlaktewater opgenomen in het plan wat 'doodloopt', dit is tegenstrijdig met de wensen van het Hoogheemraadschap. Het advies is om een verbinding te maken, het liefst via open water of anders via een duiker, om doodlopende watergangen te vermijden. Een watersysteem zonder doodlopende watergangen heeft de voorkeur vanuit het hoogheemraadschap voor het functioneren van het oppervlaktewatersysteem.

#### *Verhard- en onverhard oppervlak*

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe met 2.350 m<sup>2</sup> en het onverharde oppervlak af met circa 2.350 m<sup>2</sup>.

#### *Waterbergingsopgave*

Ten behoeve van de waterbergingsopgave zijn er eisen vanuit het hoogheemraadschap en vanuit de gemeente. Het hoogheemraadschap werkt conform de 'Watersleutel' en de gemeente heeft aspecten vanuit het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' vastgelegd in haar klimaatbeleid. De benodigde watercompensatie vanuit beide waterbeheerders wordt onderstaand uiteen gezet. Hierbij is het niet nodig om beide watercompensaties bij elkaar op te tellen, maar dient aan de grootste watercompensatie te worden voldaan.

#### Bepaling wateropgave volgens watersleutel HH Delfland

Op basis van de watersleutel (zie bijlage 1) blijkt dat door de toename van verharding en rekening houdend met het klimaat in totaal 851 m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden.

Als het realiseren van nieuw oppervlaktewater aantoonbaar niet mogelijk is binnen het plangebied kan dit ook worden ingevuld met het realiseren van 511 m<sup>3</sup> waterberging. De waterberging dient ingericht te worden conform de vasthoudmaatregelen van het hoogheemraadschap (zie paragraaf 3.3). Deze watercompensatie is benodigd op basis van de gegevens van verhard en onverhard oppervlak uit paragraaf 5.1. Als de oppervlakken verhard en onverhard in toekomstige ontwerpen veranderen, zal ook de benodigde watercompensatie veranderen. De watersleutel is onderverdeeld in 2 componenten: Het huidige klimaat (A) en een aanvullende opgave om te voldoen aan het klimaat in 2050 (B).

#### Bepaling wateropgave volgens Gemeente den Haag

Er geldt een compensatie van 50 mm/m<sup>2</sup> aan nieuwbouw. De toekomstige nieuwbouw bestaat uit de percelen 1A, 1B, 1C, 1D. Op basis van de gegevens van verhard en onverhard oppervlak uit paragraaf 5.1 is het totale oppervlak aan verharding: 4.800 + 3.900 + 3.000 + 2.700 = 14.400 m<sup>2</sup>. Hiervoor dient dus een compensatie van **14.400 m<sup>2</sup> \* 0,05 m = 720 m<sup>3</sup>** aan berging gerealiseerd te worden.

#### *Neerslag gebeurtenis 70 mm/uur*

In het kader van klimaatadaptatie is het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen' opgesteld en heeft de gemeente Den Haag dit als beleid vastgesteld in de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig'. Derhalve zijn de gestelde eisen in het convenant geen ambitie van de gemeente, maar hun beleid waaraan dient te worden voldaan. In het beleid van de gemeente is opgenomen dat 50 mm/m<sup>2</sup> bij een korte hevige bui (70 mm/uur) opgevangen dient te worden op privaat terrein. Hierbij wordt als randvoorwaarde gesteld dat het opgevangen water niet eerder dan na 24 uur wordt afgevoerd en dat de berging binnen 48 uur weer beschikbaar dient te zijn.

#### *Neerslag gebeurtenis 90 mm/uur*

Bij een neerslag gebeurtenis van 90 mm/uur is in het convenant en de wegwijzer opgenomen dat in het plangebied geen schade optreedt aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving. Enige hinder is hierbij wel toegestaan.

#### *Langdurige droogte*

Langdurige droogte mag niet leiden tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving. Hierbij dient ernaar gestreefd te worden dat 50% van het jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied geïnfiltreerd wordt. Daarnaast dient de inrichting van het plangebied afgestemd te worden met de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte.

#### Conclusie

Uit de vergelijking van de Watersleutel en het Convenant Klimaatadaptief Bouwen/De wegwijzer Den Haag blijkt dat de opgave van de gemeente Den Haag maatgevend is:

**De bergingsopgave voor de ontwikkeling Dreven fase 1 betreft 720 m3.**

Hiermee wordt ook voldaan aan de bergingsopgave van het waterschap die onderliggend nog steeds van kracht blijft.

Tabel 5-2 compensatie-eisen gemeente en hoogheemraadschap

Ontwikkeling	Beleid	Belang voor ontwikkeling	Opgave	Invulling opgave richtlijnen.
Dreven fase 1	Wegwijzer Den Haag klimaatbestendig	<i>Maatgevend</i>	720 m <sup>3</sup>	Invulling van opgave dient binnen plangebied van Dreven fase 1 gerealiseerd te worden.
Dreven fase 1	Watersleutel Hoogheemraadschap Delfland	<i>Onderliggend van kracht</i>	851 m <sup>2</sup> Of 511 m <sup>3</sup>	Hydrologische neutraal: dus in 1 <sup>e</sup> instantie binnen het plangebied. Eventueel kan worden gekeken naar berging in de nabijgelegen delen van de wijk, maar in ieder geval binnen hetzelfde peilvak. Een gebiedsbrede aanpak (integratie met andere ruimtelijke ontwikkeling) kan effectiviteit en mogelijkheden bieden om de waterberging makkelijker en veelzijdiger in te richten.

Voor de ontwikkeling betekent het dus dat er in ieder geval 720 m<sup>3</sup> waterberging binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden om in ieder geval aan het gemeentelijk beleid te voldoen.

In de volgende paragraaf (5.4 Klimaatadaptatie watertoets) is opgenomen hoe aan de bergingsopgave voldaan kan worden. Dit dient in een latere planfase ook verder uitgewerkt te worden.

**Klimaatadaptatie en invulling wateropgave**Invulling wateropgave plangebied Dreven fase 1

Het plangebied Dreven fase 1 voorziet in een toename aan oppervlaktewater van 900 m<sup>2</sup> waarmee in ieder geval wordt voldaan aan de wateropgave vanuit het hoogheemraadschap van Delfland, echter is deze wateropgave onderliggend van kracht en omdat de gemeentelijke wateropgave maatgevend is:

De maatgevende wateropgave bestaat uit 720 m<sup>3</sup> en dient volgens het beleid van de gemeente op privaat terrein geborgen te worden. Dit is in lijn met de volgorde voor waterrobuust ontwerpen: eerst vasthouden, bergen en gebruiken en dan afvoeren. Het is wenselijk om dit te combineren met groene ontwikkeling van de openbare ruimte.

Om 720 m<sup>3</sup> binnen de percelen (1A, 1B, 1C, 1D) te bergen kan gedacht worden aan het toepassen van retentiekragen, groene daken of andere inrichtingen van de te bouwen inrichting zolang hemelwater binnen het perceel wordt opgevangen waarbij na minimaal 24 en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit binnen het perceel weer beschikbaar is.

Het wordt aangeraden om in afstemming met de gemeente na te gaan in hoeverre het nieuwe te graven oppervlaktewater kan bijdragen aan de invulling van de gemeentelijke wateropgave. De nieuwe waterpartij biedt in omvang ruimte aan circa 450 m<sup>3</sup> water, uitgaande van een gemiddelde waterkolom van 0,5 m. Als er wordt ingestemd om het nieuw te graven water als onderdeel te zien van het 'privaat terrein' van 1 of meerdere percelen kan hiermee een deel van de gemeentelijke wateropgave voldaan.

Voor deze ontwikkeling wordt reeds voldaan aan de watercompensatie voor het Hoogheemraadschap en is voldoende ruimte om te voldoen aan de gemeentelijke wateropgave, mits daar in de definitieve inrichting van de percelen op bovenstaande wijze rekening mee wordt gehouden.

Klimaatadaptatie realiseren in het grote plangebied



Het huidige plangebied is onderdeel van een groter woningbouwproject binnen de gemeente Den Haag. Ten behoeve van het grotere project is een 'Nota van Uitgangspunten Dreven' opgesteld (d.d. april 2021). Hierin is de watersleutel voor het gehele project ingevuld. Hieruit blijkt voor het gehele project 3.912 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater gerealiseerd dient te worden of 2.347,3 m<sup>3</sup> aan waterberging. N.B. Het is onbekend hoe de ontwikkeling van Dreven fase 1, waarvoor deze watertoets is opgesteld, zich verhoudt tot de destijds ingevulde watersleutel voor het grotere woningbouwproject.

Door het hoogheemraadschap is in het overleg op 16 september 2021 aangegeven dat moet worden gekeken hoeveel watercompensatie voor het huidige plangebied noodzakelijk is (zie 'de kop 'waterbergingsopgave' in de vorige paragraaf van de watertoets) en of de geplande waterbergingslocaties voor het gehele project hieraan kunnen voldoen.

#### Uitwerking watersysteem

Het watersysteem is nog niet volledig in kaart gebracht. Op het moment van opstellen van de watertoets is nog onbekend hoe de nieuwe watergangen in de gehele wijk verbonden worden. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven doodlopende watergangen zo veel mogelijk te willen voorkomen. Derhalve dient in nadere ontwerpen bepaald te worden hoe de watergangen met de omgeving verbonden kunnen worden en hoe het watersysteem binnen het plangebied gaat werken.

#### Wateroverlast

In de huidige situatie word volgens de klimaatatlas van de gemeente Den Haag wateroverlast van 20 cm of meer verwacht aan de noordzijde van perceel 1D. Bij de inrichting van dit perceel dient enerzijds rekening te worden gehouden dat de overlast niet verergert als gevolg van afstromend regenwater vanaf het perceel, anderzijds dient het perceel zo ingericht te worden dat water op het maaiveld niet leidt tot schade aan bijvoorbeeld panden/kelders door overstroming van het perceel.

#### **Vuil- en hemelwater**

Ten aanzien van nieuwbouw dient de nieuw te leggen riolering, gescheiden gerealiseerd te worden. Dit betekent het realiseren van een vuilwaterriolering (vwa/dwa) en een hemelwaterriolering (hwa).

#### **Waterkwaliteit**

In de toekomstige situatie mag de waterkwaliteit niet verslechteren. Derhalve dient gewerkt te worden met niet-uitlogende materialen.

#### **Waterveiligheid**

Uit de legger van het hoogheemraadschap blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszones van waterkeringen bevindt. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

#### **Juridische borging**

In het bouwvlak voor de bestemming dient waterberging in de bestemming te worden opgenomen. Daar kan van worden afgeweken zodra met de gemeente is afgesproken dat de waterberging wordt ingevuld door open water binnen het peilvak.

In het bouwvlak dient waterberging in de bestemming mogelijk gemaakt te worden om aan de wateropgave te voldoen. Bij de keuze voor de definitieve inrichting dient meegenomen te worden hoe de bestemming water wordt opgenomen op de legger van het hoogheemraadschap en wat de beheereisen hiervoor zijn, zodat een beheerbare inrichting ontstaat. Binnen de groenbestemming dient de aanleg van oppervlaktewater ook mogelijk gemaakt te worden om de mogelijkheid te behouden om doodlopende watergangen te vermijden en om een beheerbare inrichting mogelijk te maken.



## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de bestaande situatie (hoofdstuk 2), het beleidskader (hoofdstuk 3) en de milieukwaliteitseisen (hoofdstuk 4) uiteengezet. Dit diende ertoe om de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen voor het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 wordt het plan beschreven en in paragraaf worden de in het plan opgenomen ontwikkelingen aangegeven. Aan de hand hiervan wordt in paragraaf 5.4 een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen gemaakt. Met deze keuze kan de opzet van het bestemmingsplan in paragraaf 5.5 en de bestemmingen globaal beschreven worden.

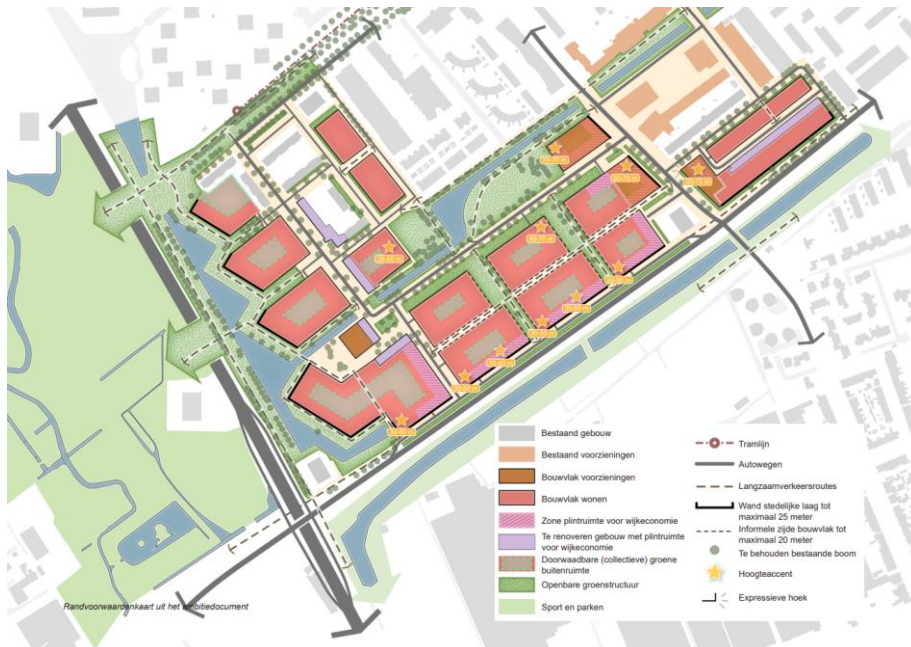
### 5.2 Beschrijving van het plan

#### 5.2.1 Beschrijving van het plan

Het college heeft op 07-05-2021 ingestemd met de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van De Dreven (RIS308508). Daarna heeft het college de commissie per brief geïnformeerd en is de NvU besproken in de commissie Ruimte van 13-07-2021. De volledige NvU is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Daarnaast is het projectdocument voor Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 is door het college, onder voorbehoud van goedkeuring door de raad van de bijbehorende grondexploitatie Dreven-Gaarden-Zichten fase 1 (SBK nummer ES-156), op 21 december 2021 vastgesteld (RIS311092) Dit is een uitvoeringsbesluit voor de eerste 10 jaar van de totale gebiedsontwikkeling Dreven-Gaarden-Zichten en de realisatie van ruim 50% van het beoogde programma.

Op basis van de randvoorwaarden uit de NvU zijn regels voor het plangebied opgesteld in dit bestemmingsplan. De randvoorwaarden kaart uit de NvU is hieronder opgenomen, daarna volgt een toelichting.



## 5.2.2 Functionele hoofdopzet

### Programma

In De Dreven is een grote renovatie-, herstructurering- en verdichtingsoperatie gepland, verdeeld over meerdere fasen gedurende meer dan 10 jaar. De Dreven transformeert tot een stedelijke wijk in een groene setting, met een grote differentiatie aan woningtypen en een goed voorzieningenniveau. Het uitgangspunt is om in totaal circa 1000 woningen te slopen en op deze plekken nieuwbouw te plegen, zodanig dat daar nog circa 1.600 woningen in diverse prijscategorieën aan kunnen worden toegevoegd.

In fase 1 worden extra woningen, bedrijfsruimten in plinten en een parkeergarage toegevoegd.

Ook wordt er nieuwe openbare ruimte aangelegd, waarbij het open wateroppervlak wordt vergroot. Planonderdeel 1B krijgt een collectieve binnentuin waaronder de parkeergarage voor dit complex is gesitueerd. In tabel x is het programma voor de gebouwde functies weergegeven.

Functie	Aantal / m <sup>2</sup> bvo
Woningen	Circa 266 woningen, waarvan:
Nieuwbouw (blokken 1B en 1C)	Circa 191 woningen
Renovatie (4 portiekflats 1A)	Circa 75 woningen
Overige functies	Circa 3453 m <sup>2</sup> ruimte voor bedrijven, waarvan:
Bedrijfsruimte Renovatie (stroken 1A)	Circa 1553 m <sup>2</sup> BOG/MOG: renovatie en transformatie van bestaande bedrijfsruimten in de plint.
Bedrijfsruimte nieuwbouw (blok 1D)	Circa 1900 m <sup>2</sup> BOG/MOG: ruimte voor bedrijven in de maakindustrie en -bedrijvigheid, in de plint van het parkeergebouw.
Parkeergarage (blok 1D)	De parkeerplaatsen zijn gelegen op de verdiepingen boven de plint

tabel x: programma gebouwde functie De Dreven fase 1

### Woningen

De woningvoorraad in de buurt De Dreven groeit zodanig dat er uiteindelijk meer dan een verdubbeling zal zijn van het aantal woningen in de huidige situatie. Het doel is om in te zetten op een gedifferentieerde woningvoorraad met aandacht voor de beoogde doelgroepen. Hiermee komen er woningen bij voor de doelgroepen in de sociale sector, middenhuur en betaalbare koop.

In fase 1 zullen er uiteindelijk circa 266 woningen zijn, ten opzichte van 139 in de huidige situatie. 64 woningen daarvan zullen worden geamoveerd, ten behoeve van de bouw van 191 nieuwe woningen in 1B en 1C. Voor een totaaloverzicht zie onderstaande tabellen x en x.

	totaal	1A	1B	1C	1D
Sloop	-64	-	-23	-23	-18
Renovatie	75	75	-	-	-
Nieuwbouw	191	-	120	71	-

Tabel x: Indicatie sloop-renovatie-nieuwbouw in De Dreven fase 1

	totaal	1A	1B	1C	1D
Sociale huur	120	-	120	-	-
Midden huur	24	-	-	24	-
Dure huur	-	-	-	-	-
Betaalbare koop	47	-	-	47	-
Totaal	191	-	120	71	-

Tabel x: Indicatie woningtypes nieuwbouw

Functie	Aantal / m <sup>2</sup> bvo
---------	-----------------------------

Woningen	Circa 266 woningen, waarvan:
Nieuwbouw (blokken 1B en 1C)	Circa 191 woningen
Renovatie (4 portiekflats 1A)	Circa 75 woningen
Overige functies	Circa 3453 m <sup>2</sup> ruimte voor bedrijven, waarvan:
Bedrijfsruimte Renovatie (blok 1A)	Circa 1553 m <sup>2</sup> BOG/MOG: renovatie en transformatie van bestaande bedrijfsruimten in de plint.
Bedrijfsruimte nieuwbouw (blok 1D)	Circa 1900 m <sup>2</sup> BOG/MOG: ruimte voor bedrijven in de maakindustrie en -bedrijvigheid, in de plint van het parkeergebouw.
Parkeergarage (blok 1D)	De parkeerplaatsen zijn gelegen op de verdiepingen boven de plint

tabel x: programma gebouwde functie De Dreven fase 1

#### Overige gebouwde functies

Voor de Dreven zal in voldoende maatschappelijk onroerend goed worden voorzien overeenkomstig de 'Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen'. Op basis van deze referentienormen zal een voorzieningenprogramma worden opgesteld op basis waarvan in de verdere uitwerking de opgave per type maatschappelijke voorziening nader zal worden ingepast. In planonderdeel 1A zal ruimte worden gecreëerd waar maatschappelijke functies alsmede bedrijfsfuncties kunnen landen. In planonderdeel 1D komt ruimte voor bedrijfsfuncties.

#### Programma plint Dreven 1A

De huidige commerciële ruimtes in de plint van Dreven 1A worden in fase 1 gerenoveerd en opnieuw ingevuld met BOG/MOG. Gezocht wordt naar maatschappelijke voorzieningen voor de buurt, dienstverlening en beperkt food en horeca. Het doel is om hier een buurtfunctie te behouden, gericht op ontmoeting. Er is in totaal 1553 m<sup>2</sup> beschikbaar om in te vullen met BOG en MOG.

#### Parkeergarage 1D

In de plint van plandeel 1D (de gebouwde collectieve parkeervoorziening) zijn bedrijfsruimten voorzien voor kleinschalige maakindustrie en bedrijvigheid. Hiermee wordt onder andere bedoeld bedrijvigheid in de ambachtelijke sector, dus de sector waarbij er gewerkt wordt met (kleine) machines, zoals fietsenmakers en meubelmakers (bron: NvU). Ook is er ruimte voor initiatieven zoals een kapper/beautysalon, het Staedion wijkkantoor, kleinschalige kinderopvang en andere culturele/sociaal buurtvoorzieningen. Deze functies hebben als doel om het parkeergebouw op maaiveldniveau te verlevendigen een daarmee tegelijkertijd bij te dragen aan een gezonde wijk economie.

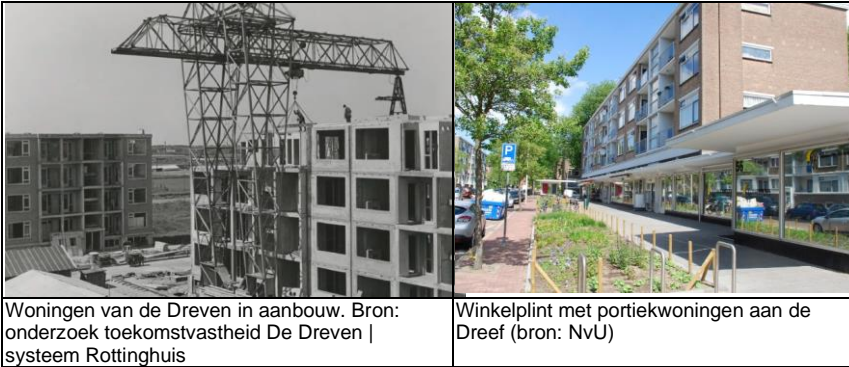
### 5.2.3 Stedenbouwkundige opzet

De Dreven verandert van een perifere suburbane tuinwijk in een stedelijke gezinsbuurt in een groene setting waar plaats is voor ontmoeting. Er is een gedifferentieerd woonprogramma met een accent op gezinnen.

#### Beschermde Stadsgezicht

De Drevenbuurt, gebouwd tussen 1956 en 1965, is sinds 2004 aangewezen als een gemeentelijk beschermd stadsgezicht uit de wederopbouwperiode (RIS 120560). Het aanwijzen van beschermd stadsgezichten is er op gericht om de meest waardevolle buurten en wijken als cultureel erfgoed te behouden.

In de Dreven is de oorspronkelijke opzet en architectuur nagenoeg ongeschonden bewaard gebleven. Het buurtwinkelcentrum heeft weliswaar een groot deel van haar functie verloren, maar is met behoud van de architectonische karakteristiek deels verbouwd tot woningen.

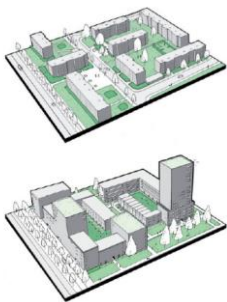


Voor de Dreven is door Staedion onderzocht of het haalbaar is de woningen te renoveren en verduurzamen binnen deze kaders. Dat blijkt economisch niet haalbaar, het levert niet de woningkwaliteiten op die in deze tijd gewenst zijn en er ontstaat onvoldoende differentiatie in woningtypologieën om de gewenste kanteling in de wijk te bewerkstelligen. Ook sloop/nieuwbouw in combinatie met de gewenste verdichting verandert de ruimtelijke opzet en verhoudingen zodanig dat niet alle monumentale kernwaarden kunnen worden behouden. Vanuit het oogpunt van monumentenzorg is dat een groot verlies, vanuit oogpunt leefbaarheid en ledigen van de Haagse woningnood is het winst. De conclusie na uitgebreid onderzoek is, dat de wens het aantal sociale woningen te vergroten maar tegelijkertijd het aandeel sociale woningen in de buurt te verkleinen, een verdichting vraagt die het behoud van de beschermde status onmogelijk maakt. Om herontwikkeling van De Dreven mogelijk te maken zal de beschermde status moeten worden opgeheven.

Bij de herontwikkeling wordt rekening gehouden met de kenmerkende kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht: de karakteristieke voormalige winkelbebouwing met portiekwoningen langs De Dreef; het orthogonale straten- en bebouwingspatroon met groene ruimte tussen de gebouwen en de diagonale zichtlijnen. De fraaie singel met bajonet in het hart van de wijk krijgt een nog prominentere positie in het geheel.

#### Ruimtelijke structuur

De openbare ruimte en de onderliggende infrastructuur zullen grotendeels worden heringericht met zoveel mogelijk behoud en versterking van de bestaande karakteristieke en waardevolle groenstructuren. Een goede verbinding en aansluiting op de omliggende stad en verduurzaming zijn daarin leidend evenals de omvorming van 'kwantitatief naar kwalitatief groen': van veelal ongebruikt 'kijkgroen' naar prettig 'gebruiks- en ontmoetingsgroen' dat tevens invulling geeft aan klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en gezondheid.



Afbeelding x: Principe verdichting bestaand (boven) en nieuw (onder). Bron NvU

Doordat het ontwerp voortborduurde op het huidige stratenpatroon, wordt fasering makkelijker en kunnen volwassen bomenlanen zoveel mogelijk behouden worden. Op drie plekken wordt ingegrepen in de ruimtelijke structuur:

- Door de voorgevelrooilijn van Dreven fase 1C aan de Gravendreef terug te leggen ten opzichte van de huidige situatie ontstaat ter plekke een breder profiel met meer ruimte voor groen, verblijfskwaliteit en het verbinden van recreatieve en langzaam-verkeersroutes.
- Het bouwblok van Dreven fase 1B zal -tezamen met de te renoveren portiekflat uit 1A- eenzijdige oriëntatie krijgen, hetgeen de woonkwaliteit en belevingswaarde van de openbare ruimte vergroot. Ook wordt het compacter van opzet waardoor een beter leesbaar en groter aaneengesloten parkgebied ter plaatse van de huidige singel zal ontstaan.
- De weg 'Baljuwdreef' zal rechtdoor getrokken worden, langs bouwblok 1C en parallel aan De Dreef, met een aansluiting op de Melis Stokelaan. De huidige achterkant van de portiekflat, behorende bij fase 1A zal straks als voorkant fungeren terwijl de huidige voorkant straks aan een groene binnentuin ligt, omsloten door vergelijkbare gebouwen, hetgeen typeperend voor de wijk.



#### Bouwhoogten

De hoogte-accenten (50-70m) en opstoppingen (9-12 lagen) vormen door hun afwisseling in hoogte gezamenlijk een stedenbouwkundig ensemble en sluiten qua morfologie en positie aan op de principes van bebouwing in Zuidwest. De hoogte-accenten liggen hoofdzakelijk langs de randen en grotere open ruimtes en dragen zo bij aan de oriëntatie en de vorming van een stevig stedelijk front aan de openbare ruimte.

De nieuwe bebouwing van het geheel van De Dreven kent een drietal hoogteaccenten: twee op de kop van de groene singel en één langs de Pachtersdreef. Daarvan maakt er één deel uit van fase 1, zijnde de toren van bouwblok 1B, gelegen op de kop van de singel.





#### Deelprojecten

##### Dreven 1A

Binnen de ontwikkellocatie Dreven 1A worden 75 portiekwoningen gerenoveerd, evenals de daaronder gelegen plint met commerciële en bedrijfsruimten. Uitgangspunt is dat deze flats aan de dreef, samen met de 2 eveneens te behouden portiekflats aan het pleintje, een ensemble vormen. Dit ensemble vertegenwoordigt de belangrijkste bouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden van oud-De Dreven, deels de reden van de beschermde status die het ooit bezat. Dankzij zorgvuldige inpassing van het oude ensemble ten opzichte van de nieuwe bebouwing blijft ook de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

##### Dreven 1B

Binnen de ontwikkellocatie Dreven 1B worden 23 woningen gesloopt. Uitgangspunt is op deze locatie circa 121 woningen in diverse woningtypes binnen het sociale segment te combineren in een halfopen stedelijk bouwblok met hoogbouwelement. Er zal een groene, collectieve binnentuin van hoge kwaliteit gerealiseerd worden. Hier wordt mede-inrichting en -beheer door de bewoners gestimuleerd.

Onder de binnentuin liggen parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenstalling. Het bouwblok krijgt een mix van woningtypes, gezinswoningen, appartementen, maisonnettes, etc. De 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 tot 70 meter. De woningen krijgen een kwalitatief uitzicht op de openbare ruimte, met voldoende afstand (ten minste circa 20m) tot een tegenoverliggende woning.

Op de begane grond kunnen, op de representatieve hoeken van de bouwblokken, ontmoetingsruimtes voor de bewoners van het bouwblok komen. Eén van de te behouden portiekflats van Dreven 1A bevindt zich aansluitend aan 1b en zal samen hiermee een nieuw ensemble vormen.





Impressie Dreven 1B (bron: MLA+, 2023)

#### Dreven 1C

Binnen de ontwikkellocatie Dreven 1A worden 23 woningen gesloopt. Uitgangspunt is op deze locatie circa 71 woningen te realiseren in een U-vormig bouwblok. Het bouwblok krijgt een mix van woningtypes, grondgebonden woningen met tuin en appartementen, zowel huur als koop. De 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. De mix van woningtypes in het bouwblok levert een afwisseling in hoogtes van 10 tot 17 meter. De woningen krijgen een kwalitatief uitzicht op de openbare ruimte, met voldoende afstand (ten minste circa 20m) tot een tegenoverliggende woning. Een deel van de woningen die op de begane grond gelegen zijn, krijgt een Delftse stoep als overgang tussen privaat en openbaar. Het woonblok wordt omzoomd door een groene haag.



Impressie Dreven 1C (bron: Van Wilsum Van Loon Architecten, 2023)

#### Dreven 1D

Binnen de ontwikkellocatie Dreven 1D worden 18 woningen gesloopt. Uitgangspunt is op deze locatie geen nieuwe woningen terug te bouwen maar te voorzien in een gebouwde parkeervoorziening voor de bewoners van de wijk, in het bijzonder de nieuwbouw van fase 1C. Om de wijk economie te stimuleren en een actief gebouw te realiseren op begane grondniveau, zijn er voorzieningen (bedrijfsruimten) voorzien in de plint.

#### 5.2.4 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 deels andere inrichting van zowel de bouwblokken als de buurt.

De bouwblokken van De Dreven fase 1 zijn goed bereikbaar. Parkeren van auto's van bewoners gebeurt deels onder de collectieve binnentuinen, deels in centraal gesitueerde parkeergebouwen en deels op straat.

Uitgangspunt is om entrees naar parkeergebouwen en parkeergarages van woonblokken zo dicht mogelijk bij de ontsluiting van de buurt te leggen. De entree van de parkeergarage van Dreven 1B is te bereiken via de straten De Dreef en Gravendreef waar de entree van de parkeergarages is gelegen. Het woonblok 1C en de parkeergebouw 1D zijn ontsloten aan de Baljuwdreef, welke een nieuw verloop krijgt met een directe aansluiting op wijkontsluitingsweg Melis Stokelaan. De bouwblokken zijn verder aan alle zijden bereikbaar voor langzaam verkeer. Parkeren van auto's van bewoners gebeurt deels onder de collectieve binnentuinen, deels in een centraal gesitueerd parkeergebouw 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.

Daarnaast is het doel om tussen de bouwblokken heldere routes voor recreatief/langzaam verkeer te leggen die de interne groenstructuur en openbare ruimte verbindt met de grootschaligere groenstructuur langs de randen en over de Lozerlaan naar het regiopark De Uithof.

### 5.2.5 Groen

Het vele groen wordt het meest genoemd door bewoners als uniek en gewaardeerd in de Dreven, zo blijkt uit de participatie. Het groen is ook van belang voor waterberging, voor klimaatadaptatie en om hittestress te voorkomen. Uitgangspunt is, ondanks de verdichting het totaal aantal m<sup>2</sup>'s groen en water zoveel mogelijk te behouden, maar de gebruikswaarde te verhogen door de openbare ruimte zodanig in te richten dat deze uitnodigt om te verblijven en gebruiken, er te spelen en in te bewegen en ontmoeten. De monumentale groenstructuren langs de Lozerlaan en rond de singel in het hart van de buurt worden behouden en versterkt.

De half gesloten stedelijke bouwblokken krijgen representatieve voorkanten richting de openbare ruimte en een uitnodigende kwaliteit naar het collectieve, groene binnenterrein. Uitgangspunt is het tot stand brengen van verbinding tussen de woningen en de openbare ruimte met als doel meer eigenaarschap en daarmee sociale veiligheid.

#### *Bajonetpark/Singel*

Het bestaande park krijgt door de gewijzigde bebouwingsstructuur ruimte erbij. Deze wordt ingezet om de structuur (openbaar/privé – bebouwd/onbebouwd) beter leesbaar te maken en voor het als gevolg van de intensivering noodzakelijke vergroten van het open waterareaal.

#### *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. De nadruk komt meer te liggen op verblijven dan op ontsluiten. Dit sluit ook aan bij de principes van Duurzaam Veilig. Voetpaden hebben minstens 2,5 meter vrije doorloopruijme 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 belemmert. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk verharding gemeden ten gunste van groen.

De collectieve binnentuin van 1B vormt de gemeenschappelijke buitenruimte van de bouwblockgemeenschap 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.

#### 5.2.6 Water

Binnen het plangebied en de grotere uitgangspunten vanuit de NvU wordt extra wateroppervlak in het plangebied mogelijk gemaakt in het bajonetpark/de singel. 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.

### 5.3 Duurzaamheid

#### 5.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Wet ruimtelijke ordening geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moeten houden. Het gaat daarbij niet alleen om procedureregels maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen.

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

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

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

Volgens het Barro zijn er in dit bestemmingsplan geen projecten van Rijksbelang aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

#### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Hierbij hoort een rijksbrede visie op de leefomgeving; de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zal vervangen. De ontwerp-NOVI heeft ter inzage gelegen van 20 augustus tot en met 30 september 2019. In de ontwerp-NOVI zijn 21 nationale belangen en opgaven benoemd, waarbij de volgende vier prioriteiten worden onderscheiden:

- Ruimte voor Klimaatadaptatie en energietransitie;

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

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

Het abstractieniveau van de ontwerp-NOVI is van een andere orde dan de thema's die in het plangebied spelen. Toch kan gesteld worden dat dit bestemmingsplan aansluit bij de uitgangspunten uit de ontwerp-NOVI.

## 5.4 Keuze en verantwoording van bestemmingen

### 5.4.1 Het digitale bestemmingsplan

Een belangrijk onderdeel van Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de digitaliseringsverplichting. De Wro bepaalt dat een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar moet zijn. Dit heeft onder meer geleid tot de introductie van twee nieuwe begrippen: 'digitale verbeelding' en de 'analoge verbeelding'.

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding (plankaart), regels en een toelichting en is digitaal raadpleegbaar. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de kaart en de regels.

De 'digitale verbeelding' is een interactieve raadpleegomgeving die o.a. via het internet ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) die de gehele inhoud van het bestemmingsplan ontsluit overeenkomstig de SVBP2012: Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 'van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Door een muisklik op een bepaalde plek verschijnen de bijbehorende regels voor die locatie in een nieuw tabblad in beeld. Onder de term digitale verbeelding wordt dan ook niet alleen het ruimtelijk beeld, maar ook de daarbij behorende juridische informatie (regels) verstaan. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Onder analoge verbeelding wordt verstaan: alle te verbeelden informatie van een ruimtelijk plan op papier. De term analoge verbeelding is dus een synoniem voor de tot nu toe altijd gebruikte term plankaart.

Op de bij het onderhavige bestemmingsplan "Dreven 1" behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. Er is daarbij onderscheid gemaakt in bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond van het plangebied heeft een bestemming. Deze wordt zichtbaar gemaakt door middel van een kleur, op de digitale verbeelding wordt de informatie in een aparte deel van het scherm zichtbaar, op de analoge verbeelding al dan niet in combinatie met een letter, ter aanduiding van de bestemming en een getal dat de maximale toegestane (goot- en nok)hoogte en/of bebouwingspercentage aangeeft. Op deze wijze is het mogelijk om te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden en opstellen binnen het plangebied. Elke op de verbeelding aangegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de plankaart. Aanduidingen geven dientengevolge, in samenhang met de regels, duidelijkheid over wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

Op de digitale en analoge verbeelding van de plankaart zijn bouwhoogten aangegeven. Gekoppeld aan bouwvlakken is een maatvoering voor (goot- en nok)hoogte, afgerond in meters en conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, opgenomen. De waarde op de plankaart geeft de maximaal toegelaten (goot- en nok)hoogte van een gebouw aan. Daarnaast wordt ook in de bouwregels van het bestemmingsplan een en ander bepaald over bouwhoogten.

Bij het bepalen van de daadwerkelijke hoogte van gebouwen is gebruik gemaakt van stereokartering met behulp van luchtfoto's. De maximaal toegelaten bouwhoogte kan afwijken van de daadwerkelijke hoogte van een gebouw: aan het vaststellen van een maximale bouwhoogte liggen stedenbouwkundige overwegingen ten grondslag.

Voorts wordt de opzet van het bestemmingsplan ingegeven door de relevante beleidskaders en omgevingsfactoren. In onderstaande tabellen (beslissingstabel) is aangegeven op welke onderdelen de in dit bestemmingsplan beschreven beleidskaders en omgevingsfactoren hun vertaling hebben gevonden in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze paragraaf vormt dan ook als het ware de schakel tussen de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende regels en plankaart.

#### 5.4.2 Keuze en verantwoording van de bestemmingen

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
<b>Ruimtelijk beleid</b>	
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.	De ladder voor duurzame verstedelijking is beschreven in hoofdstuk 5 paragraaf . De 'ladder voor duurzame verstedelijking' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.
De Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" zet in op een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk, goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur.	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.
De Verordening Ruimte laat uitbreiding van detailhandel slechts toe op plekken die gelegen zijn binnen bestaande winkelconcentraties en kantoren binnen de bestaande haltes van het Zuidvleugelnet.	Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe detailhandel mogelijk. De bestaande detailhandel ter grootte van 200m <sup>2</sup> wordt gehandhaafd. Daarnaast wordt lichte horeca mogelijk gemaakt met een maximale oppervlakte van 250m <sup>2</sup> .
<b>Cultureel erfgoed</b>	
Cultuur historische waarde	
De Erfgoedwet legt de verplichting op om in nieuwe bestemmingsplannen en bij wijziging van bestaande bestemmingsplannen met de archeologische waarden rekening te houden. Bestemmingsplannen moeten een juridische regeling bevatten die voldoende bescherming biedt tegen werkzaamheden die tot een versterking van het bodemarchief zouden kunnen leiden.	Op basis van onderzoeken (zie paragraaf 3.3.2.1) is de archeologische verwachting voor het bestemmingsplangebied Dreven fase 1 een archeologische verwachting. Op de plankaart is dit vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.
<b>Water</b>	
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027(ook wel 'WBP 6') is het strategisch werkplan van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap draagt zorg voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater, het beheer van de waterkeringen en het kwantiteitsbeheer van grondwater	Over deze ontwikkeling heeft vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden.
<b>Groen</b>	
Inzet is de Stedelijke Groen Hoofdstructuur (paragraaf Natuurbescherming) duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.	Het plan is hiermede in overeenstemming.
<b>Verkeer en parkeren</b>	
De Haagse Nota Mobiliteit hanteert een rangorde in haar wegenstructuur. Naast de hoofdwegen voor het doorgaande verkeer zijn er de wegen van een lagere orde die het verkeer tussen wijken en het buurtgebonden verkeer	De bestemming Verkeer-Hoofdverkeersweg is gericht op de hoofdverkeerswegen: De bestemming Verkeer-Straat ziet op alle straten in het plangebied: Alle straten in het plangebied die niet als hoofdverkeersweg of straat kunnen worden

bestemmingsplan Dreven 1 (ontwerp)

moeten afwikkelen: buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten). Verblijfsgebied ten slotte is openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan en waar de verkeersfunctie ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie	geclassificeerd, vallen onder de bestemming Verkeer-Verblijfsstraat. Verblijfsgebieden zijn als Verkeer-Verblijfsgebied aangegeven.
De nota "Parkeernormen Den Haag 2021" gaat mede in op het faciliteren van de parkeerbehoefte en het benutten van schaarse ruimte	In het plangebied wordt uitgegaan van parkeren deels op eigen terrein en deels op de openbare weg met een parkeerbehoefte volgens de Nota Parkeernormen.
<b>Wonen</b>	
De kern van de Woonvisie 2017-2030 is dat als Den Haag zich meer op de kaart wil zetten als woonstad, de stad zich moet versterken door telkens meer differentiatie in woonmilieus en woonsferen te creëren en de woonkwaliteit verhogen	In het plan wordt ingezet op de stedelijk gewenste verdichting. Het plan behelst circa 2600 woningen, waarvan circa 80% in de sociale woningbouw.  (Bovenstaande gegevens op basis van heel Dreven zie NvU Dreven)
<b>Economie</b>	
Bedrijven	De bestaande bedrijven kunnen binnen het plangebied gevestigd blijven
Detailhandel en Dienstverlening	De bestaande detailhandelsmetrage tot maximaal 200m2 wordt gehandhaafd. De bestemming dienstverlening biedt ruimte voor nieuwvestiging van dienstverlenende bedrijven
Horeca	In het plangebied is de vestiging van horeca in de categorie licht toegestaan tot maximaal 250 m2
Milieuzonering (paragraaf Keuze en verantwoording van bestemmingen) zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.	Solitaire bedrijfsvestigingen zijn onder de bestemming Gemengd mogelijk Hier zijn bedrijfsactiviteiten in de categorieën A en B toegestaan, zowel activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd als activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden.
<b>Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg</b>	
Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke Zorg	Dit bestemmingsplan maakt welzijnsvoorzieningen gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn, alsmede tentoonstellingsruimten en presentatieruimten mogelijk
<b>Sport en recreatie</b>	
Sport	De bestaande (binnen)sportvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan opgenomen.
Recreatie	Het bestemmingsplan maakt het realiseren van speelvoorzieningen mogelijk
<b>Overig</b>	
De in de parapluzoneringen opgenomen functies (verkoop van vuurwerk, seksinrichtingen) zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel is het algemene beleid ten aanzien van deze functies in de algemene regels van dit plan verwerkt. Op de parapluzonering ten aanzien van archeologie wordt in de tabel "cultureel erfgoed" nader ingegaan.	

## 5.5 Toelichting op de regels



De regels zijn als volgt ingedeeld:

1. Inleidende regels. De inleidende regels (artikelen 1 en 2) lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte et cetera) die moet worden gehanteerd.
2. Bestemmingsregels. De bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 6) bevatten voor elke bestemming een omschrijving van de bestemming en bouwregels. Als specifiek voor een bestemming een afwijkingsbevoegdheid geldt, is deze in het betreffende artikel opgenomen.
3. Algemene regels. De algemene regels (artikel 7 tot en met 10) bevatten voor alle bestemmingen geldende regels: algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels.
4. Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 12 en de slotregel in artikel 13.

#### 5.5.1 Inleidende regels

In ' worden belangrijke begrippen die in het plan veel voorkomen, nader gedefinieerd. Aandacht verdienen de begrippen aan-huis-gebonden bedrijf, en aan-huis-gebonden beroep. Wanneer in de bestemmingsregels wonen is toegestaan, is impliciet ook het uitoefenen van een aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep toegestaan.

Op basis van jurisprudentie mogen deze activiteiten:

- geen hinder voor de woonsituatie opleveren;
- naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
- geen detailhandel en/of horeca betreffen;
- geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.

In is aangegeven hoe afstanden en maten die in de regels worden voorgeschreven, moeten worden gemeten. Het definiëren van begrippen en de aanwijzingen voor het meten, vergroten de duidelijkheid en de rechtszekerheid. De regeling voor bestaand gebruik dat afwijkt van de bestemming is onderdeel van de algemene gebruiksregels.

#### 5.5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1

Deze bestemming heeft betrekking op de te handhaven bebouwing aan De Dreef 1A, inclusief het daartussen gelegen binnenterrein, waarop de bestemming met name bebouwing ten behoeve van ondergeschikte parkeervoorzieningen, bedrijfsmatige en maatschappelijke voorzieningen toelaat.

Artikel 4 Gemengd-2

Deze bestemming heeft betrekking op de te handhaven bebouwing aan De Schependreef 1D waarop de bestemming met name bebouwing ten behoeve van een parkeergebouw met bedrijfsmatige en maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 5 Groen

In deze bestemming is het aanwezige groen met een openbare functie opgenomen.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsstraat

Deze bestemming heeft betrekking op de in het plangebied opgenomen straten, die alle een verblijfsfunctie hebben.

Artikel 7 Wonen -1

Met deze bestemming wordt de beoogde nieuwbouw van appartementen mogelijk gemaakt. In het artikel is de verplichting opgenomen dat in totaal 54% van de woningen als sociale huurwoningen zullen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

Artikel 8 Wonen - 2

Deze bestemming is toegekend aan eengezinswoningen met een tuin. In tegenstelling tot de bestemming Wonen-1 bevat dit artikel dan ook een erfbouwingsregeling.

#### 5.5.3 Algemene Regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel: Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene bouwregels: De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. In de eerste plaats wordt hierin nu ook algemeen gesteld dat bouwwerken niet buiten bestemmings- en bebouwingsgrenzen mogen worden gebouwd. Kleine overschrijdingen van deze grenzen voor stoepen, kozijnen en dergelijke zijn wel toegestaan. Grote overschrijdingen van deze grenzen voor overstekende daken en soortgelijke delen van gebouwen zijn tot een bepaalde omvang ook toegestaan. Verder is algemeen voorgeschreven dat bouwwerken beneden peil uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak, dat deze ondergrondse bebouwing uit niet meer dan één bouwlaag mag bestaan en is de bouw van installaties voor mobiele telecommunicatie in principe toegestaan op alle gebouwen met uitzondering van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of gebouwen in een rijksbeschermd stadsgezicht. Afwijken van deze algemene bouwregels wordt geregeld in de algemene afwijkingsregels, in .

Artikel 14 Algemene gebruiksregels: In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen: het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of met de regels van het plan. Er is expliciet aangegeven dat onder zulk gebruik ook wordt begrepen het gebruik als opslagplaats voor voorwerpen, stoffen en materialen die niet meer bruikbaar zijn of niet meer worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld en het gebruik als sekswinkel, seksinrichting, paddoshop, belwinkel of garagebedrijf: functies die voorheen in de Leefmilieuvordering werden verboden of althans gereguleerd.

Als in de bestemmingsregels wonen is toegestaan, is impliciet ook het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep toegestaan. In de algemene gebruiksregels is ook een regeling vervat voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep:

- De activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn.

Op grond van de Wet milieubeheer vergunning- of zelfs meldingsplichtige activiteiten passen uiteraard niet in de woonomgeving. Maar ook indien een activiteit niet vergunning- of meldingsplichtig is, bestaat er kans op ongewenste overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld geluid- of geurhinder. Dit kan met name het geval zijn bij de meer ambachtelijke beroepen. Van geval tot geval dient de (kans op) hinder voor de woonsituatie te worden nagegaan. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat de hinder in principe niet onevenredig veel groter mag zijn dan in redelijkheid bij 'normale' bewoning (zonder beroepsuitoefening) het geval zou zijn.

- De activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning.

Van belang is dat het karakter van de woning duidelijk herkenbaar blijft en dat de nadruk niet komt te liggen op de beroepsuitoefening. Ter illustratie: reclame-uitingen, anders dan een bescheiden 'bordje naast de deur' of de uitstalling van goederen op het bijbehorende erf betekenen reeds dat aan het karakter van de woning afbreuk wordt gedaan.

- De activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen.

Detailhandel en horeca leveren in de regel een zodanig ongewenste verkeersaantrekkende werking op, dat het toelaten ervan in woongebied niet zonder meer passend wordt geacht.

- De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maar een deel van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.

Ook deze (direct meetbare) voorwaarde draagt eraan bij dat de eventuele hinder voor de omgeving wordt beperkt. Wanneer bijvoorbeeld de woning (vrijwel) geheel zou worden aangewend voor de beroepsuitoefening, is de kans op een ongewenste uitstraling naar de omgeving relatief groot.

Afwijken van de algemene gebruiksregels, ook het afwijken voor het meest doelmatige gebruik, wordt geregeld in de algemene afwijkingsregels, in Artikel 15 Algemene afwijkingsregels . Het bevoegd gezag kan in geringe mate afwijken van de maatvoering die in de bouwregels is bepaald en ook voor geringe afwijkingen in de begrenzing van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen. Verder is afwijken mogelijk voor de bouw van kleine nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en containers voor huishoudelijk afval..Ten slotte is afwijken mogelijk voor het bouwen beneden peil, buiten het bouwvlak.

Een belangrijk element van dit artikel is de afwijking van het algemene gebruiksverbod: het bevoegd gezag kan afwijken van het algemeen gebruiksverbod, indien strikte toepassing van het algemeen gebruiksverbod leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Wel moet dit andere gebruik aansluiten bij het gebruik conform de bestemming en mag toepassing van de afwijking niet leiden tot een bestemmingswijziging.

De algemene procedureregels regelen de procedure die het bevoegd gezag moet volgen als zij wil

---



afwijken.

**Overgangs- en slotregels**

Artikel 17 Overgangsrecht

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de inwerking treding van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden - dat wil zeggen waarvoor vergunning is verleend of nog te verlenen is - en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan afwijkt van dit plan.

Artikel 18 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald: 'Regels bestemmingsplan "Dreven 1"'

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt planologisch de ontwikkeling van maximaal 266 woningen mogelijk.

De bouw is aan te merken als een bouwplan, zoals aangewezen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is de gemeente op basis van artikel 6.12 Wro verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

Het bouwplan vindt plaats op percelen welke door de gemeente Den Haag in erfpacht zijn uitgegeven. Bij aanpassing van de erfpachtvoorwaarden ten behoeve van het nieuwe bouwplan wordt door de afdeling Erfpacht suppletie in rekening gebracht.

Kostenverhaal voor apparaatskosten en eventuele ingrepen in het openbare gebied wordt hier verzekerd via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.



## Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

### 7.1 Artikel 3.1.1 Bro-overleg

Het concept van het ontwerp-bestemmingsplan is op 14 juli 2023 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
3. Hoogheemraadschap van Delfland
4. Dunea
5. Omgevingsdienst Haaglanden
6. GGD Haaglanden
7. Politie Eenheid Den Haag
8. Veiligheidsregio Haaglanden
9. HTM Personenvervoer NV
10. Stedin B.V.
11. TenneT Regio West
12. N.V. Nederlandse Gasunie
13. Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage e.o.
14. Stichting Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

#### 2. Rijkswaterstaat Zuid-Holland

**Inhoud:**

Hartelijk dank voor het toesturen van het concept ontwerp- bestemmingsplan Dreven 1. Kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, zie ik geen aanleiding voor een reactie op dit plan.

Rijkswaterstaat blijft in de toekomst graag op de hoogte van ruimtelijke plannen in uw gemeente die een relatie hebben met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.

**Reactie:**

De ingekomen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

#### 3. Hoogheemraadschap van Delfland

**Inhoud:**

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het voorontwerp van het bestemmingsplan Dreven 1 in Den Haag toegezonden. U verzoekt Delfland een reactie kenbaar te maken op het voorontwerp van het bestemmingsplan.

*Waterbelang onvoldoende geborgd*

In het plan is het waterbelang onvoldoende geborgd en is nog onvoldoende invulling gegeven aan de uitgangspunten van goed waterbeheer, zoals vermeld in de Handreiking watertoets voor gemeenten. De meest actuele versie van deze handreiking is te vinden op onze website [www.hhdelfland.nl/regelen/watertoets-ruimtelijke-plannen/](http://www.hhdelfland.nl/regelen/watertoets-ruimtelijke-plannen/). In de bijlage van de handreiking zijn zeven waterthema's benoemd. Wij verzoeken u te beschrijven, hoe het plan zich tot deze thema's verhoudt.

Wij vragen u onderstaande aanpassingen op de verbeelding en in de regels en de toelichting te maken. Tevens gaan wij graag met u in overleg voor een nadere afstemming.

*Verbeelding en regels*

In de bovengenoemde handreiking, paragraaf 5, wordt op de borging van het waterbelang in ruimtelijke plannen ingegaan. Wij verzoeken u bij het opstellen van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan de handreiking als leidraad te hanteren. In paragraaf 5 zijn per waterthema de relevante aspecten, die belangrijk zijn om op te nemen in het bestemmingsplan, beschreven.

Voor de bestemming "water" in een bestemmingsplan is een voorbeeldartikel opgenomen in de handreiking, paragraaf 5.4, pagina 47. Wij verzoeken u (indien relevant) hierbij zo veel als mogelijk bij aan te sluiten.

Voor het plan geldt een wateropgave voor het compenseren van toename van verharding en voor het compenseren van klimaat effecten. Wij vragen u de wateropgave in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke bepaling te borgen, gekoppeld aan de aanvraag omgevingsvergunning, waarbij advies bij het waterschap moet worden gevraagd.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

In het plangebied liggen geen waterkeringen zoals bedoeld op de legger van het waterschap. Wij verzoeken u dit te beschrijven.

#### *Voorkomen van wateroverlast (waterkwantiteit)*

##### *Waterstructuur en doorstroming*

In het beoogde plan wordt het oppervlaktewater aangepast. Wij verzoeken u een situatietekening met maatvoering aan te leveren, waarin de bestaande situatie en nieuwe situatie van het oppervlaktewater uitgewerkt is. Daarnaast vragen wij u een beschrijving aan te leveren van het bestaande watersysteem en nieuwe watersysteem. Voor meer informatie over het watersysteem verwijzen wij u naar onze legger Legger - Delfland (hhdelfland.nl). Aanpassing aan het oppervlaktewater, zoals bijvoorbeeld het dempen en graven van water, de aanleg van duikers en de aanleg van bruggen, dient te voldoen aan de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Delfland. In de beleidsregels Dempen en graven, Kunstwerken in wateren en Werken in het profiel van wateren zijn de toetscriteria te raadplegen, waaraan het nieuwe ontwerp moet voldoen. Meer informatie over het thema "Voorkomen van wateroverlast" is te vinden in de bijlage van de Handreiking watertoets voor gemeenten, paragraaf B1.2.1 op pagina 12.

In het beoogde plan is het van belang, dat de structuur van het watersysteem door het ruimtelijk plan niet verslechtert en dat gewaarborgd blijft, dat de aan- en afvoercapaciteit en de doorstroming goed blijven functioneren. In het beoogde plan is onvoldoende aangetoond, of de doorstroming voldoende gewaarborgd is. Versnippering en doodlopende watergangen zijn niet toegestaan. Wij verzoeken u dit nader te onderbouwen.

In het plangebied wordt de gemengde riolering vervangen door een gescheiden riolering en daarmee wordt het hemelwater naar het oppervlaktewater afgekoppeld. Wij verzoeken u te onderbouwen, hoe met de afvoer van hemelwater omgegaan wordt en of de capaciteit van de watergang voldoende is.

##### *Wateropgave compensatie verharding en compensatie klimaat effecten*

Wij vragen u de wateropgave voor het plangebied door middel van het invullen van de watersleutel te bepalen en deze onderdeel van het bestemmingsplan te laten uitmaken. De watersleutel is te raadplegen via onze website Berekenen met de watersleutel - Delfland (hhdelfland.nl). Op onze website is ook meer informatie te vinden over het toepassen van de watersleutel.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf uit te werken, op welke manier de wateropgave ingevuld wordt. Hierbij dient ten minste de wateropgave voor de compensatie van toename van verharding in open oppervlaktewater gegraven te worden.

De wateropgave voor de compensatie van de klimaat effecten mag door middel van een vasthoudmaatregel. Bij de berekening van de wateropgave in het kader van de watertoetsprocedure (zoals met de watersleutel) wordt rekening gehouden met klimaatverandering, omdat gerekend wordt met de verwachte neerslag in 2050. Die opgave is gericht op het voorkomen van wateroverlast vanuit het oppervlaktewater in tegenstelling tot de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig, dat zich vooral op hemelwateroverlast richt. In samenspraak met de gemeente worden de eisen uit de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig en de wateropgave voor klimaat effecten, berekend met de watersleutel, naast elkaar gehanteerd. Omdat maatregelen voor beide doelen effectief kunnen zijn, hoeft alleen de grootste klimaatwateropgave gerealiseerd te worden.

Vanwege het belang voor de waterhuishouding hanteert Delfland richtlijnen bij de beoordeling van vasthoudmaatregelen. Deze zijn te vinden op [www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/beleid/](http://www.hhdelfland.nl/over-ons/beleid/beleid/). Wij verzoeken u in de waterparagraaf nader uit te werken, op welke manier de wateropgave ingevuld wordt en aan te tonen, dat aan de richtlijn voor vasthoudmaatregelen voldaan wordt. Daarbij is het belangrijk, dat de gekozen maatregel goed functioneert, past binnen het gebied en ook op de lange termijn betrouwbaar is. De eigenaar van het perceel is immers zelf volledig verantwoordelijk voor de aanleg, het functioneren en het in stand houden van de voorziening.

#### *Klimaatadaptatie*

Delfland en vrijwel alle gemeenten in zijn beheergebied hebben zich met de ondertekening van het "Convenant Klimaatadaptief Bouwen" gecommitteerd, om de huidige bouwopgave klimaatadaptief te ontwikkelen: verminderen van de kans op wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en vergroten van de biodiversiteit, zie ook Welkom | Bouw Adaptief.

De gemeente Den Haag heeft hiervan een vertaling in de "Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig" gemaakt. Wij vragen u dan ook, om de eisen vanuit de "Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig" in het plan te verwerken.

Ten aanzien van extreme neerslag geldt onder meer:

*"Bij nieuwbouw stellen we de eis dat er 50 mm van een korte hevige bui van 70 mm in 1 uur op privaat terrein tijdelijk kan worden opgevangen en dat na minimaal 24 uur en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit weer beschikbaar is."*

Wij verzoeken u in de toelichting op te nemen, op welke manier invulling aan de "Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig" gegeven wordt.

#### *Grondwater*

Wij vragen u de geschiktheid van het gebied voor het ruimtelijk plan met betrekking tot grondwater/bodem te onderbouwen. Tevens verzoeken wij u de effecten van het ruimtelijk plan (ondergrondse constructies) op het lokale grondwatersysteem/bodem te beschrijven (barrièrewerking).

#### *Onderhoud en bagger*

Wij vragen u te beschrijven, op welke wijze rekening met het onderhoud en de inspecteerbaarheid van het oppervlaktewater, aangrenzend aan het plangebied, gehouden is. In de legtekst zijn de vereiste beschermingszones (onderhoudsstroken) opgenomen, te raadplegen via onze website Legger - Delfland (hhdelfland.nl). Deze beschermingszones dienen vrijgehouden te worden van toekomstige werken. Voor eventuele werken in deze zones is een watervergunning nodig.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Wij verzoeken u een beschrijving van de effecten van de nieuwe ontwikkeling op de huidige chemische en ecologische watersysteemkwaliteit te geven. Een achteruitgang van de watersysteemkwaliteit en ecologie is niet toegestaan, bijvoorbeeld door de eventuele aanleg van aquathermie circulatiesystemen en doorstroomsystemen.

In het plangebied liggen kansen voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers. Wij vragen u te beschrijven, hoe hieraan invulling gegeven kan worden.

#### *Afvalwaterketen*

Wij verzoeken u te beschrijven en te onderbouwen:

- of de capaciteit van de riolering en het rioelgemaal in de toekomstige situatie voldoende is; Dit is om te voorkomen, dat er een toename op de kans van overstorten op het oppervlaktewater is.
- de kwantitatieve en kwalitatieve effecten van lozingen en de daardoor verwachte veranderingen op het oppervlaktewater/riolering, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwater en de aanleg van eventuele WKO-systemen;
- hoe in het plan met de afvoer van hemelwater omgegaan wordt ("de weg van het water").

#### *Watervergunning*

Naast advisering in het kader van de watertoets over dit bestemmingsplan is een watervergunning en melding nodig. Voor meer informatie over deze watervergunning en melding verwijzen wij u naar [www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/](http://www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/).

#### **Reactie:**

Er wordt op dit moment een watertoets opgesteld, waarbij deze reactie zal worden betrokken. Eventuele aanpassingen zijn afhankelijk van de resultaten van de watertoets en zal de Gemeente Den Haag nader afstemmen met het Hoogheemraadschap.

#### 4. Dunea

##### Inhoud:

Hierbij namens Dunea een reactie op het concept ontwerp-bestemmingsplan Dreven 1; In de wijk De Dreven heeft Dunea verschillende drinkwaterleidingen liggen. Op sommige van deze plekken staan in het ontwerp-bestemmingsplan nieuwbouwwoningen geprojecteerd. Deze zullen vervangen of verwijderd moeten worden. Graag kom ik met jullie in contact om de nieuwe wijkinrichting te bespreken en de daarbij behorende gevolgen voor de drinkwatervoorziening. Enerzijds hebben wij een grote vervangingsopgave en anderzijds zijn er veel nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Deze zou ik graag willen combineren zodat we op een duurzame manier het werk kunnen realiseren.

##### Reactie:

De reactie heeft betrekking op aspecten die van belang zijn bij de daadwerkelijke uitvoering van de bouwplannen. De reactie richt zich met name op de verschillende drinkwaterleidingen in de wijk. De Dreven, waarbij is opgemerkt dat mogelijk vervanging of verwijdering van deze leidingen noodzakelijk kan zijn.

Van het verzoek om op de hoogte te worden gehouden van de implicaties met betrekking tot de drinkwatervoorzieningen is kennis genomen. Wanneer de bouwplannen op een later tijdstip worden beoordeeld, zal dit aspect worden meegenomen in de afwegingen.

#### 5.1 Omgevingsdienst Haaglanden

##### Inhoud:

Wij hebben van u een verzoek om advies ontvangen. Het verzoek betreft het adviseren inzake concept ontwerp-bestemmingsplan Dreven 1 te Den Haag. Hierbij ontvangt u ons advies.

##### Geluid

In paragraaf 4.4 (Geluid) van de toelichting staat:

*“Uit de toets van Dreven 1 aan het PlanMER Den Haag Zuidwest volgt dat er voor de ontwikkeling een quickscan geluid is uitgevoerd, waarmee het aspect geluid gedetailleerd in beeld is gebracht...”*

Paragraaf 4.4 behandelt slechts de effecten van de verkeersgeneratie door het plan in het kader van een MER. Het betreffende onderzoek waarnaar verwezen wordt, ontbreekt tevens. Het plan ligt binnen de geluidzones van diverse wegen waardoor er conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op de planlocatie. In dit onderzoek dient tevens de geluidbelasting van de niet-gezoneerde 30 km/u wegen in de directe omgeving aan de orde te komen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In dit onderzoek dient rekening te worden gehouden met de verkeersgeneratie door het plan zelf en het doortrekken van de Baljuwdreef naar de Melis Stokelaan.

##### Externe veiligheid

In paragraaf 4.3 (Externe veiligheid) van de toelichting behorende bij het concept ontwerpbestemmingsplan Dreven 1 te Den Haag staat dat er geen aandachtspunten zijn ten aanzien van externe veiligheid door de grote afstand tot potentiële risicobronnen en transportroutes. Dit is een onjuiste conclusie.

Volgens paragraaf 1.2 (Doel van het bestemmingsplan) groeit de woningvoorraad in Dreven fase 1 naar bijna twee keer zoveel woningen (van 194 naar 324 woningen). In fase 1 zijn er uiteindelijk 324 woningen, hiervoor worden 64 woningen gesloopt in 1B, 1C en 1D, 130 woningen gerenoveerd in 1A en 1E en 194 nieuwe woningen gebouwd in 1B en 1C.

Het plangebied ligt binnen 200 m van een transportroute gevaarlijke stoffen (N211, Lozerlaan). Als gevolg hiervan dient het groepsrisico te worden verantwoord. Aangezien slechts een heel klein deel van de woningen binnen deze contour ligt, volstaat een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt ook binnen het invloedsgebied van buisleiding W- 509-02-KR-005. Ook hier geldt dat slechts een heel klein deel van het bebouwd oppervlak binnen het invloedsgebied ligt. Een kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico volstaat. Het plangebied ligt net buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Lozerlaan 1555.

Over de Lozerlaan vindt vervoer van stoffen behorende tot categorie GF3 plaats (LPG, propaan). Het invloedsgebied is 355 m. Het plangebied ligt volledig binnen dit gebied. In de toelichting dient aandacht te worden besteed aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Met het in werking treden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 moeten woningen een voorziening hebben waarmee het mechanisch ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld. Het Bouwbesluit 2012 staat het stellen van aanvullende eisen niet toe. Aangezien de woningen pas na voornoemde datum worden opgeleverd, geven wij u in overweging om het volgende artikel in de planregels op te nemen:

“Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het aspect externeveiligheid, ter bescherming van de blootstelling aan toxische gassen, nadere eisen stellen aan de afsluitbaarheid van mechanische ventilatie in een gebouw.”

De conclusie in paragraaf 4.3 is afgeleid van paragraaf 3.9 van het Antea rapport Toets Dreven fase 1 aan MER Den Haag Zuidwest d.d. 12 juli 2023, kenmerk 0462353.100. Dit rapport dient dienovereenkomstig te worden aangepast.

#### *Bodem*

Voor de transformatie van het gehele gebied Zuidwest is een milieueffectrapport (MER) bij de Structuurvisie Zuidwest opgesteld (Antea Group, 2023). Een toetsing van deze MER is tevens opgesteld (Toets Dreven fase 1 aan MER Den Haag Zuidwest, opgesteld door Antea Group, met kenmerk 0462353.100, d.d. 12 juli 2023). Ter plaatse van Dreven fase 1 zijn vijf deelgebieden opgesteld (1A t/m 1E). In deelgebied 1B en 1C zullen 194 woningen worden gebouwd. In 1a en 1E zullen 130 woningen worden gerenoveerd. En in 1D zal een wooncomplex worden getransformeerd naar parkeergebouw. De huidige tekst is correct maar onvolledig. Wij stellen voor om de bodempassage te vervangen door de navolgende tekst.

#### *Bodemkwaliteit Wettelijk kader*

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (hierna: Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de

Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

#### *Wet bodembescherming*

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

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

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



*Situatie in het plangebied*

Het plangebied Dreven fase 1 bestaat uit een gemeng woon- en werkgebied, gelegen in de wijk Bouwlust-Vrederust, in het zuiden van stadsdeel Den Haag Zuidwest. Fase 1 bestaat uit de Gravendreef, Pachersdreef, Dorpersdreef en Baljuwdreef. Ter plaatse van het plangebied Dreven fase 1 zijn geen (voormalige) bodembedreigende activiteiten en tanks bekend. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag blijkt dat het plangebied is gelegen in zone B2/O2. De algemene bodemkwaliteit van de boven- en ondergrond zijn respectievelijk geclassificeerd als klasse wonen en achtergrondwaarde. Er zijn geen beschikte bodemverontreinigingen bekend in het plangebied. Voor die delen van het plangebied waar herinrichting en/of nieuwbouw plaatsvindt en waar nog geen (voldoende) onderzoek en/of sanering heeft plaatsgevonden, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en eventueel gesaneerd moeten worden. Naast het feit dat nog niet overal binnen het plangebied bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, zijn er ook locaties waar het uitgevoerde bodemonderzoek sterk verouderd is (ouder dan vijf jaar). Indien voor deze locaties bouwplannen/herinrichtingsplannen zijn, zullen de bodemonderzoeken geactualiseerd moeten worden.

*Wet natuurbescherming*

De conclusies in de tekst van het plan ten aanzien van de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn niet onderbouwd middels rapportages. Deze conclusies kunnen om die reden enkel voor kennisgeving aangenomen worden. Indien u twijfelt aan de uitgangspunten van de ruimtelijke onderbouwing, kunt u ten aanzien van de thema's voor de Wet natuurbescherming (houtopstanden, gebiedsbescherming en soortenbescherming) een adviesverzoek indienen bij team Groen van de ODH. De stukken dienen dan wel eerst aangevuld te worden met onderbouwende rapportages.

Tevens willen wij u er op wijzen dat een toets op grond van de Wnb niet altijd gelijk is aan die van de Wro. Een onderbouwing die op grond van de Wro akkoord is, zal daarom niet per definitie altijd ook vergunbaar zijn op grond van de Wnb. In algemene zin merken wij daarbij op dat een ruimtelijke onderbouwing, vanwege het planvormende karakter nog globaal zal zijn, terwijl bij een toestemming op grond van de Wnb de realisatie op detailniveau bekend moet zijn. Voor gebiedsbescherming (stikstof) geldt bovendien dat bij een plantoets getoetst wordt aan de huidige, feitelijke situatie, terwijl bij de Wnb toets getoetst wordt aan het legale gebruik ten tijde van aanwijsdata van VHR gebieden (Natura 2000). De referentie waaraan getoetst wordt in het kader van de Wro en de Wnb kan daardoor van elkaar verschillen.

De toets aan het MER Den Haag Zuidwest is niet meegenomen in deze beoordeling.

**Conclusie:**

De behandelde thema's geven nog veel onduidelijkheid bij het ontbreken van gegevens. Geadviseerd wordt de ontbrekende informatie na te leveren.

**Reactie:**

Zodra de benoemde onderzoeken bekend zijn zullen deze in het bestemmingsplan worden opgenomen.

## **6. GGD Haaglanden**

**Inhoud:**

Voor ons advies is het bestemmingsplan en bijlage 1 (toetsMER) ter beoordeling genomen. Hieronder zijn puntsgewijs de opmerkingen samengevat. Verder in het document is de nadere uitwerking van deze opmerkingen weergegeven.

- Groen: De GGD is positief over de maatregelen die genomen worden voor openbaar groen en het stimuleren van sociale cohesie binnen het plangebied.
- Groen: De GGD maakt zich zorgen over de juridische borging van groen in artikel 6 (wonen).
- Groen: Houd voor de inrichting van het binnenterrein rekening dat er gevarieerde vegetatie wordt toegepast, zowel op soort als op grootte.
- Geluid: De GGD pleit ervoor om geen dove gevels toe te passen bij de woningen als deze eenzijdig georiënteerd zijn en dit als eis op te nemen in het bestemmingsplan.
- Geluid: De GGD adviseert om in nader akoestisch onderzoek conform het actieplan geluid een plandrempel van 55 dB te hanteren. Houdt daarnaast voor het onderzoek rekening met een realistische toename in verkeersdruk.
- Woningen: De GGD is positief over de in artikel 6.4.f. gestelde eis met betrekking tot woonruimte en beperken risico op overbewing.
- Hitte: De GGD adviseert om zonwering op zon-georiënteerde gevels als vereiste op te nemen voor de beoogde planontwikkeling.
- Bodem: Houd rekening met verhoogde loodgehalten in de bodem. Voornamelijk bij de realisatie van schoolpleinen, moestuinen, binnentuinen en kinderspeeltuinen dient extra aandacht te zijn voor bodemkwaliteit. Dat betekent loodgehalten lager dan 60 mg/kg voor moestuinen en lager dan 100 mg/kg lood voor plaatsen waar kinderen spelen.

*Groen: openbaar groen*

De GGD is positief dat rekening wordt gehouden met uitzicht op groen en afstand van minimaal 20 meter tot een tegenoverliggende woning. In het kader van positieve gezondheid kan vooral uitzicht op groen voor de belevingswaarde een positieve invloed geven op de mentale gezondheid van bewoners.

*Groen: openbaar groen en artikel 6 (wonen)*

De GGD is positief over het aandragen van een bomenplan in het plangebied. Bomen brengen een grote bijdrage aan de inrichting van een gezonde leefomgeving. Echter vanuit de regels voor bestemming wonen zijn geen specifieke eisen gesteld aan lokaal openbaar groen (artikel 6 bestemmingsplan). De GGD adviseert om voor de bestemming wonen regels toe te voegen opdat de aanleg van groen beter geborgd is. Houd daarmee rekening met de 3-30-300 regel voor de aanleg van groen.

De 3-30-300 regel is als volgt:

- 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis
- 30 procent bladerdek in elke buurt
- 300 meter van het dichtstbijzijnde park of groene ruimte

*Groen: binnenterreinen*

Houd voor de inrichting van het binnenterrein rekening dat er gevarieerde vegetatie wordt toegepast, zowel op soort als op grootte. Een gevarieerd groenbeeld kan namelijk een bevordering geven van de belevingswaarde van groen.

*Geluid: aanvaardbaar geluidsniveau*

Omgevingslawaai is één van de grootste milieugerelateerde gezondheidsrisico's. Hinder kan al optreden vanaf geluidsniveaus van 40 dB, afhankelijk van het soort geluid en de context van het geluid. Bij een geluidsbelasting van meer dan 60 dB neemt het risico op hart- en vaatziekten aantoonbaar toe. Daarnaast zijn de belangrijkste gezondheidseffecten van blootstelling aan geluid in de woonomgeving (ernstige) hinder en (ernstige) slaapverstoring. Blootstelling aan geluid kan ook leiden tot een verminderd prestatievermogen en leerproblemen bij kinderen. In de beoordeling wordt gesproken over een "waarschijnlijke" toename welke onder de drempelwaarde van 63 dB uitkomt. Dit is voor de daadwerkelijke situatie nietszeggend. De GGD adviseert daarom ook om in nader akoestisch onderzoek conform het actieplan geluid een plandrempel van 55 dB te hanteren, waarboven maatregelen ter vermindering van de blootstelling aan geluid noodzakelijk zijn.

Daarnaast wordt in hoofdstuk 3.4 van bijlage 1 (toetsMER) benoemd dat door het afwaarderen van de wegen en het parkeerregime een vermindering van wegverkeerlawaai zal plaatsvinden. Dit terwijl er door bevolkingsgroei er ook sprake kan zijn van een verhoging van wegverkeerlawaai.

De GGD verzoekt dan ook de gemeente om een realistische verkeersdruk te hanteren bij het opstellen van het akoestisch onderzoek.

*Woningen: eis overbewoning*

De GGD is positief over de gestelde eisen met betrekking tot wooncomfort en woningbehoefte. De gestelde regels om maximaal 20% van woningen onder de 50 m<sup>2</sup> woonoppervlak van appartementen te houden ziet de GGD als positief gegeven (artikel 6.4.e.). De GGD pleit voor voldoende woonruimte voor ieder gezin en ziet daarbij overbewoning (te veel personen op een te klein oppervlak) als risicofactor.

*Hitte: zonwering*

In onderdeel 4.8.2 en 4.8.3. van de toelichting concept bestemmingsplan wordt gesproken over bezonning. Zoals ook in de toelichting gesteld is zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen of andere bouwwerken. Door klimaatverandering lopen temperaturen op en nemen de gezondheidsrisico's door hitte toe. Om in warme perioden te veel opwarming in de woning te voorkomen adviseert de GGD om de toepassing van zonwering bij zon-georiënteerde woningen verplicht te stellen.

*Sociale cohesie*

De GGD is positief hoe het plan bijdraagt aan sociale cohesie, bijvoorbeeld doordat de hoeken van de bouwblokken kunnen fungeren als ontmoetingsplekken. Daarnaast is zichtbaar dat bij de parkeergarage een openbare binnentuin zal moeten worden gerealiseerd.

*Bodem*

Zuidwest valt deels in een gebied met een risico op verhoogde loodgehalten in de bodem. Dit is een aandachtspunt bij de realisatie van gevoelige bodemfuncties als kinderspeelplaatsen, groene schoolpleinen, moestuinen. Uitgangspunt zou moeten zijn dat de bodem hier valt in de klasse 'gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit'; dat betekent loodgehalten lager dan 60 mg/kg voor moestuinen en lager dan 100 mg/kg lood voor plaatsen waar kinderen spelen. Dit is aanmerkelijk strenger dan de wettelijke norm voor lood in de bodem (interventiewaarde).

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u ons advies met zorgvuldigheid behandelt. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u altijd contact opnemen.

**Reactie:**

De punten met betrekking tot groen (openbaar groen, artikel 6 – wonen, binnenterreinen), woningen, hitte en bodem zullen voldoende in het bestemmingsplan worden geborgd. Tevens zal hiermee bij de verdere planuitwerking en het opstellen van het bouwplan, waar mogelijk en in overleg met de ontwikkelaar, rekening worden gehouden.

De gemeente heeft reeds onderzoeken uitgezet ten behoeve van geluid. Afhankelijk van deze resultaten zal blijken of gehoor kan worden gegeven aan de adviezen met betrekking tot geluid.

## **8. Veiligheidsregio Haaglanden**

**Inhoud:**

U heeft de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) op 18 juli 2023 verzocht om een advies uit te brengen over de externe veiligheid in de ruimtelijke procedure omtrent het concept ontwerpbestemmingsplan Dreven 1 te Den Haag. In deze brief treft u het advies aan, in de bijlage is dit advies nader uitgewerkt en onderbouwd.

**Risicobronnen en effecten**

Het plangebied ligt in de nabijheid van de volgende risicobronnen:

1. Transport van brandbare gassen en gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan (N211)
2. Bevi-inrichting LPG Shell tankstation Lozerlaan 1555

De ergst denkbare scenario's voor deze risicobronnen zijn een BLEVE van een tankwagen met brandbaar gas of een brand bij Bevi-inrichting LPG Shell tankstation Lozerlaan 1555. Door de aanwezigheid van deze risicobronnen kunnen binnen het plangebied hitte- en drukeffecten optreden. De kans dat deze scenario's plaatsvinden is zeer klein.

**Risico voor de omgeving**

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het aantal woningen te laten groeien van 194 woningen naar 324 woningen. Van de 194 woningen worden 64 woningen gesloopt en 130 woningen gerenoveerd. Er worden 194 nieuwe woningen gebouwd.

#### **Geadviseerde maatregelen**

Om de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- A. Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)
- B. Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
- C. Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen (maatregelen t.b.v. de hulpverlening)

De bovenstaande maatregelen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Naast het aspect externe veiligheid is voor de objecten ook het aspect brandveiligheid van belang.

#### **Reactie:**

Wij hebben kennis genomen van de ontvangen reactie, waarin bepaalde aspecten zijn benoemd die in de toekomst bij de beoordeling van de bouwplannen in ogenschouw moeten worden genomen.

#### **9. HTM Personenvervoer NV**

##### **Inhoud:**

In het kader van het vooroverleg hebben wij geen opmerkingen bij het concept ontwerpbestemmingsplan Dreven 1.

##### **Reactie:**

De ingekomen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

#### **11. TenneT Regio West**

##### **Inhoud:**

Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan. Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

##### **Reactie:**

De ingekomen reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

#### **13. Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage e.o.**

Uit de vooroverlegreactie van de AVN worden een aantal zaken benoemd ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Dreven 1. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de punten die door de AVN worden uitgelicht.

#### **Bij de beoordeling van de uitgangspunten van Dreven Gaarden Zichten vroegen we speciale aandacht voor:**

##### - Ecologische verbindingzones: houd ze waar ze zijn

In het bestemmingsplan consolideren we de ecologische verbindingzones, deze zones worden niet aangetast.

##### - Behoud de groen-blauwe structuur:

1) Richt de openingen in de bebouwing langs de groenstrook op het groen en laat dit groen op maaiveldhoogte doorlopen in de binnentuinen.

In het stedenbouwkundig plan voor Dreven is uitgegaan van een zo compact mogelijke footprint van gebouwen en een bundeling van de (openbare) groene ruimte. Dit heeft geresulteerd in een vergroting van het park aan de Pachtersdreef. Wat betreft de bebouwingsstructuur is gekozen voor een eenduidige afbakening van de openbare groene ruimten, met op deze ruimten gerichte bebouwingswanden. De entrees en voorgevels van de woningen in de plint zijn, in geval van woningen die grenzen aan het groen, gericht op dat groen. De hoogste concentraties van woningen zijn tevens gelegen aan deze groene ruimten. Er zijn daarnaast groene verbindingen die een overgang vormen tussen de grote openbare parkruimten en de meer besloten binnentuinen, zie hiervoor de randvoorwaardenkaart behorende bij de NvU. De groenblauwe verbinding richting de Uithof behoudt zijn huidige breedte.

#### *2) Geef de binnentuinen een groenbestemming*

Door de verdichting neemt ook de parkeervraag toe. Dit wordt deels opgelost door te parkeren in de bouwblokken, onder de binnentuinen. Binnen de bestemming 'Groen' is in dit bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk. Daarom is ter plekke van de binnentuin gekozen voor bestemming 'Wonen'.

#### *3) Beperk het oppervlak verharding en bouwwerken geen gebouw zijnde in het groen*

De planregels van dit bestemmingsplan maken bebouwing in het groen niet mogelijk. Verharding wordt beperkt door enkel fiets- en wandelpaden en speelvoorzieningen mogelijk te maken; deze zijn ondersteunend aan het functioneren van de groenbestemming.

#### *- Strokenbouw in het groen heeft de voorkeur boven halfopen bouwblokken*

Binnen de verdichtingsopgave is middels ontwerpend onderzoek gezocht naar manieren om hogere woningdichtheden te realiseren, zonder daarbij voorbij te gaan aan typerende stedenbouwkundige concepten passend bij de tijdsgeest van Dreven. Er bestaan in het nieuwe plan nog steeds een verbinding tussen de binnentuinen en de grote groenstructuren.

Door de verdichting neemt ook de parkeervraag toe. Dit moet in principe op eigen terrein worden opgelost. Het realiseren van binnentuinen op maaiveldniveau is niet mogelijk vanwege de keuze op een deel van de parkeerdruk onder de binnentuinen op te lossen.

#### *- De samenhang tussen verkaveling, bebouwing en openbaar groen*

*In het stedenbouwkundig plan voor Dreven is uitgegaan van een zo compact mogelijke footprint en een bundeling van de (openbare) groene ruimte. Dat resulteert in een vergroting van de centrale parkruimte (inclusief water). Uitwerkingen van openbare ruimte zijn nog niet in vergevorderd stadium, de berekeningen kunnen we wel later delen.*

### **14. Stichting Bewonersorganisatie Bouwlust-Vrederust**

#### **Inhoud:**

Met betrekking tot de inhoud wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 9 van de toelichting.

#### **Reactie:**

Wij hebben kennisgenomen van de ontvangen reactier. Naar aard en inhoud heeft de reactier feitelijk de strekking van een zienswijze. De reactie richt zich op de algehele ontwikkeling van Zuit-West, alsmede de op basis van deze ontwikkeling voor het plan opgestelde bouwplannen.

Wij nodigen adressant uit om de bewaren in te dienen als officiële zienswijzen gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

## **7.2 Inspraak- en participatieverordening**

**Bijlagen bij toelichting**

**Bijlage 1 Stikstofonderzoek Dreven fase 1**

## **Bijlage 2 Natuurtoets Dreven fase 1 Den Haag**



**Bijlage 3 Watertoets ontwikkellocatie Dreven fase 1**

**Bijlage 4 Zienswijze Stichting bewonersorganisatie  
Bouwlust-Vrederust**

**Bijlage 5 Reactie AVN op bestemmingsplan Dreven 1**

**Bijlage 6 Toets Dreven fase 1 aan MER Den Haag Zuidwest**

**Bijlage 7 Projectdocument Dreven-Gaarden-Zichten**

## **Bijlage 8 Nota van Uitgangspunten**

## **Bijlage 9 Puntensysteem Natuurinclusief bouwen**

**Bijlage 10**      **Monumentale bomen (lijst)**



**Bijlage 11**      **Monumentale bomen (kaart)**

**Bijlage 12      Woonvisie 2017-2030**

**Bijlage 13**      **Archeologisch rapport Dreven & Gaarden**

## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 aan-huis-gebonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid - daaronder niet begrepen prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub - in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door een bewoner in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m<sup>2</sup> van het pand door het bedrijf wordt ingenomen.

#### 1.2 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie - dat door zijn beperkte omvang door een bewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend, mits niet meer dan 30% met een maximum van 40 m<sup>2</sup> van het pand door het beroep/verlenen van diensten wordt ingenomen.

#### 1.3 aanbouw:

een toevoeging van een (afzonderlijke) ruimte aan het hoofdgebouw, welke vanuit het hoofdgebouw toegankelijk is en functioneel deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

#### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 ambulante handel:

het met een verkoopinrichting voor een dag of voor een bepaalde periode te koop aanbieden en/of verkopen van goederen en/of ter plekke bereide etenswaren, waarbij ten minste één van de bij die verkoop betrokken partijen zich op of aan de weg bevindt.

#### 1.7 automatenhal:

een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

#### 1.8 baliefunctie:

een (onderdeel van een) kantooractiviteit of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op het structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk deel van een gebouw.

#### 1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 1.10 bed & breakfast

een voorziening gericht op het voor een kortdurend verblijf, binnen een woning door de eigenaar-bewoner, bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt aan maximaal vier bezoekers.

**1.11 belwinkel:**

een (deel van een) gebouw, gericht op het daarin of van daaruit door derden tegen vergoeding elektronisch berichtenverkeer, zoals (internationaal) telefoonverkeer, dan wel aanverwante activiteiten te doen plaatsvinden, al dan niet gemengd of mede gebruikt ten behoeve van detailhandel of dienstverlening; onder belwinkel wordt mede begrepen een internetcafé/gelegenheid.

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.14 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.15 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.16 bijgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw dat functioneel ondergeschikt is aan, en ten dienste staat van een hoofdgebouw, en daarvan bouwkundig valt te onderscheiden.

**1.17 Binnentuin**

Een tuin met voldoende gronddekking op een aangepaste constructie voor volwaardig groen, voldoende waterberging en de mogelijkheid gras, of moestuinen aan te leggen. Ter plaatse van bomen en heesters heeft het pakket een dikte van circa 1 meter of zijn er openingen in het dek. De beplanting is van zodanige kwaliteit dat er sprake is van compensatie voor eerder aanwezige tuinen op maaiveld en kan daardoor onder andere voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna bieden.

**1.18 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.20 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een onderbouw, kap of kapverdieping.

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.22 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

**1.24 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, dan wel een bouwkundige constructie van enige omvang die, hetzij direct, hetzij indirect, steun vindt in of op de grond.

**1.25 bruto-vloeroppervlak (bvo) van een functie:**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of andere gebouwde voorziening, met inbegrip van de eventueel daartoe behorende magazijnen, overige dienstruimten en technische ruimten, met uitzondering van de parkeergarages.

**1.26 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk, landschapselement of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt.

**1.27 dak:**

iedere uitwendige bovenbeëindiging van een gebouw.

**1.28 dakopbouw:**

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

**1.29 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; onder detailhandel wordt niet begrepen detailhandel in volumineuze goederen, perifere detailhandel, straathandel, sekswinkel, coffeeshops, paddoshops en het verkopen en/of leveren van goederen voor het gebruik ter plaatse; het verkopen van (consumenten)vuurwerk, inclusief de daarbij behorende opslag van vuurwerk, en het verkopen van munitie inclusief de daarbij behorende opslag van munitie en kruit, behoudens voor zover hiervan wordt afgeweken in de regels van dit plan. Binnen detailhandel is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.39.

**1.30 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig en publieksgericht verlenen van diensten, al dan niet met baliefunctie, op onder meer medisch, juridisch, financieel, therapeutisch of cosmetisch gebied, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, kantoren, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven. Binnen dienstverlening is ondergeschikte horeca toegestaan, zoals omschreven in artikel 1.39.



**1.31 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag die zich direct boven de onderbouw bevindt en bij gebreke daarvan de bouwlaag welke zich als eerste geheel of in overwegende mate boven het peil bevindt.

**1.32 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

**1.33 escortbedrijf:**

een gebouw waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aangeboden wordt die op een andere plaats dan in het gebouw wordt uitgeoefend.

**1.34 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.35 geluidgevoelige functies en gebouwen:**

functies en gebouwen waaraan op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer bescherming tegen bij die regelingen gereguleerde geluidbelasting toekomt.

**1.36 het slopen van een bouwwerk**

het slopen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.37 historische sierelementen**

objecten zoals een koepel, vlaggenmast, kunstwerk, belettering, aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen.

**1.38 hoofdgebouw:**

een pand, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.39 horeca-inrichting, ondergeschikte horeca en aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca**

**horeca-inrichting:**

- a. een inrichting geheel of gedeeltelijk gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van bereide gerechten, of dranken, al dan niet ter plaatse te nuttigen en/of het aanvullend aanbieden van vermaak;
  - b. een inrichting gericht op het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, een (studenten)sociëteit, een automatenhal, een ontmoetingscentrum, een feestzaal/partycentrum en discotheek, een hotel of bed & breakfast, maken geen onderdeel uit van de bij deze definitie behorende categorie-indeling en de 'Staat van Horeca-categorieën', tenzij in de bestemmingsomschrijving van het betreffende artikel anders is bepaald. Dit geldt ook voor locaties waar horeca in ondergeschikte zin dan wel gerelateerd aan de hoofdfunctie plaatsvindt.
- Binnen deze definitie worden, gebaseerd op de staat van horeca-categorieën opgenomen als bijlage bij deze regels, de volgende categorieën horeca-inrichtingen onderscheiden:

categorie licht:

horeca-inrichtingen, waaraan volgens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie licht wordt toebedeeld. Over het algemeen betreft het horeca-inrichtingen, waarvan de exploitatie aansluit bij winkelveorzieningen en voornamelijk gericht is op het winkelend publiek en omliggende kantoren. De openingstijden liggen van maandag tot en met zondag tussen 07.00 uur en

23.00 uur. Het aanbieden van vermaak maakt geen onderdeel uit van de exploitatie.

Het gaat om horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide maaltijden en etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken;

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 1" ( $h \leq 1$ ).

categorie middelzwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie middelzwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren. Alcoholische dranken worden slechts ondersteunend aan de maaltijd geschonken, of;
- het verstrekken van niet-alcoholische dranken, of;
- het verstrekken van alcoholische dranken voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur, of;
- het aanbieden van vermaak voor zover de openingstijden zijn beperkt tot 23.00 uur.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 2" ( $h \leq 2$ ).

categorie zwaar:

horeca-inrichtingen, waaraan blijkens de bij deze regels behorende 'Staat van Horeca-categorieën' de categorie zwaar wordt toebedeeld. De openingstijden liggen van maandag tot en met woensdag en zondag tussen 07.00 en 02.00 uur en donderdag tot en met zaterdag tussen 07.00 en 02.30 uur.

Het betreft horeca-inrichtingen, waarbij de exploitatie onder andere gericht is op:

- het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, of;
- het aanbieden van vermaak.

Voor zover deze horeca categorie door middel van een functie aanduiding op de verbeelding is opgenomen wordt deze weergegeven met de functie aanduiding "horeca tot en met categorie 3" ( $h \leq 3$ ).

In aanvulling op deze horeca-categorieën conform de staat van horeca-categorieën kunnen nog twee vormen van horeca voorkomen: ondergeschikte horeca en een aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca.

**Ondergeschikte horeca:**

Ondergeschikte horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemming Gemengd -1 mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

1. voor maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak ;
2. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
3. het schenken van alcohol is niet toegestaan, tenzij uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit wel is toegestaan;
4. de uitstraling van de hoofdfunctie dient behouden te blijven.

**Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca:**

Aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca is toegestaan binnen het hoofdgebouw als onzelfstandige ruimte binnen de bestemmingen "cultuur en ontspanning" en "sport" dan wel de functies "culturele voorzieningen", "museum" en "sportvoorzieningen" alsmede in bestemmingen en functies indien dit nader is omschreven in de bestemmingsregels, mits voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

1. de openingstijden van de horeca zijn gebonden aan de openingstijden van de hoofdfunctie;
2. in ruimtelijk opzicht de uitstraling van de hoofdfunctie dient te worden gehandhaafd.

**1.40 installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie:**

installaties ten behoeve van mobiele telefonie en/of datacommunicatie, bestaande uit een antennestaaf of antennespriet, al of niet met dwarsprietten en overige onderdelen, zoals schotels en kasten.

**1.41 kap:**

een bouwkundige constructie, uitwendig bestaande uit twee of meer hellende dakschilden onder een hellingshoek van elk ten minste 15° en ten hoogste 75° ten opzichte van het horizontale vlak, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

**1.42 kapverdieping:**

een in de kap van een gebouw gelegen ruimte, waarvan de vloer niet meer dan 1,20 m. onder de goothoogte ligt, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.43 karakteristieke bebouwing en objecten**

gebouwen en objecten of onderdelen daarvan die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van de hoofdvorm, dakoverstekken, gevelindeling, materiaalgebruik, daklijsten en schoorstenen, erkers, balkons en landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering waarbij het gaat om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde van gebouwen en objecten en functie ervan in de omgeving.

**1.44 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

**1.45 laag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

**1.46 luifel:**

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, al dan niet ondersteund en zonder tot de constructie behorende wanden.

**1.47 maatvoeringsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarbij ingevolge de regels bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorgeschreven.

**1.48 medische en paramedische voorzieningen:**

een instelling zoals een ziekenhuis c.a., kliniek, gezondheidscentrum, centrum voor dagbehandeling.

**1.49 middeldure huurwoning**

woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die tevens op grond van artikel 5 van Besluit huurprijzen woonruimte en artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte tot en met 185 punten waard zijn, alsmede alle woonruimten met een aanvangshuurprijs boven de huurprijsgrens die minder of gelijk is aan de volgens Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimten gestelde maximale huurprijs voor 185 punten. Voor de puntenvaststelling van de gemeente wordt met het oog op efficiëntie en effectiviteit (mede) uitgegaan van gegevens van de woonruimten die de gemeente zelf heeft verkregen ten behoeve van het vaststellen van de waarde onroerende zaakbelasting;

**1.50 nutsvoorziening:**

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

**1.51 onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

**1.52 ondergeschikte bouwdelen:**

delen van bouwwerken zoals funderingen, pilasters, kozijnen, standleidingen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- of kroonlijsten, liftkokers en installatieruimten.

**1.53 ontheffingsbesluit:**

het besluit van het bevoegd gezag tot het vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder, behorende bij dit bestemmingsplan.

**1.54 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

**1.55 overkragende bebouwing**

bebouwing, zoals balkons en galarijen, die niet direct op het maaiveld is gepositioneerd en tot stand wordt gebracht buiten de bebouwingsgrenzen van de hoofdbebouwing.

**1.56 pand:**

(deel van een) gebouw met een eigen toegang, welke door de wijze van gebruik als zelfstandige entiteit functioneert.

**1.57 parkeerdruk:**

Het aantal in openbaar gebied geparkeerde auto's op het maatgevende moment, afgezet tegen de beschikbare parkeercapaciteit langs de openbare weg, waarbij rekening wordt gehouden met de voor de betreffende functies en voor het gebied geldende loopafstanden, zoals opgenomen in de Nota parkeernormen, uitgedrukt in procenten.

**1.58 parkeervoorziening:**

voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.59 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in de overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP.

**1.60 pergola:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

**1.61 plan:**

het bestemmingsplan Dreven 1 met identificatienummer NL.IMRO.0518.BP0381BDreven-20CO van de gemeente 's-Gravenhage.

**1.62 plangrens:**

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van het plan.

**1.63 plint:**

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

**1.64 prostitutie-inrichting:**

een bouwwerk geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

**1.65 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling.

**1.66 seksclub:**

een prostitutie-inrichting, waarin tevens andere vormen van vermaak en amusement worden geboden en/of in een daarvoor bestemde ruimte of gebruikte ruimte anders dan om niet drank wordt verstrekt.

**1.67 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan een prostitutie-inrichting, een erotische massagesalon en een seksclub.

**1.68 sekswinkel:**

een inrichting, waarin of van waaruit uitsluitend of in hoofdzaak seksartikelen worden verkocht. Niet als seksartikelen in de zin van deze bepaling worden beschouwd gedrukte of geschreven stukken dan wel afbeeldingen, waarin erotische gedachten of gevoelens worden geopenbaard.

**1.69 sociale huurwoning**

Huurwoning, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d van het Besluit ruimtelijke ordening.

**1.70 staat van horeca-categorieën:**

de staat van horeca-categorieën, behorende bij dit bestemmingsplan.

**1.71 terrein:**

een zichtbaar begremsd stuk grond, al dan niet bebouwd.

**1.72 toegelaten instelling**

een instelling ingevolge de Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015

**1.73 verbeelding**

de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij het bestemmingsplan Dreven 1.

**1.74 voorgevelrooilijn**

de voorgevelrooilijn is:

1. voor bouwstroken, bouwvlakken en bouwblokken, welke reeds geheel of ten dele zijn bebouwd: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. voor andere terreinen dan onder 1:
  - a. de grens van de weg;

**1.75 weg:**

alle voor de auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

**1.76 welzijnsvoorzieningen:**

voorzieningen op het gebied van maatschappelijk welzijn, kunst en sociaal cultureel werk; onder welzijnsvoorzieningen worden niet begrepen algemene en categorale psychiatrische ziekenhuizen, zwakzinnigeninrichtingen, inrichtingen voor zintuiglijk gehandicapten, medische kindertehuizen, medische kleuterdagverblijven, sanatoria, gebruikersruimten ten behoeve van drugsvoorziening.

**1.77 winkelvloeroppervlak (wvo):**

de verkoopruimte, met uitsluiting van alle andere voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte, binnen een detailhandelsvestiging.

**1.78 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één of meerdere personen, al dan niet in combinatie met een door bewoner(s) uitgeoefend aan-huis-gebonden bedrijf en/of beroep.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:

de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

### 2.2 bebouwingspercentage:

een binnen een bij dit plan behorend geometrisch bepaald vlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van een deel van het bouwperceel, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd; dit percentage heeft geen betrekking op ondergrondse parkeergarages.

### 2.3 bouwdiepte:

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van de fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

### 2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouw(onder)delen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouw(onder)delen.

### 2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 goothoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.7 grondoppervlakte van bebouwing:

de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een bouwwerk.

### 2.8 hoogte van een windturbine:

vanaf peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.9 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.10 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

### 2.11 oppervlakte en (bruto-)vloeroppervlakte van een gebouw:

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimtes, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die deze ruimte of groep van ruimtes omhullen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd-1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*uitsluitend op de begane grondlaag:*

- a. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. horeca in de categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels;
- e. welzijnsvoorzieningen gericht op sport, cultuur en maatschappelijk welzijn;
- f. speel-, recreatie en terrasvoorzieningen;

*uitsluitend op de verdiepingen:*

- g. wonen;

en ter plaatse van de functieaanduiding

- h. "onderdoorgang (ond)" voor een ondergang.
- i. "specifieke dakopbouw (sba-dob)" voor een dakopbouw.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd.
- b. Binnen het bouwvlak is 100 % bebouwing toegestaan;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. Uitsluitend binnen het bouwvlak is bebouwing beneden het peil toegestaan en deze bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan;
- e. De verplichting geldt dat de ter plaatse bestaande bomen worden gehandhaafd.

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- c. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- d. in verband met de verkeersveiligheid.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. de onder artikel 3.1 genoemde bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A tot en B uit de staat van functiemenging als opgenomen in bijlage 2 van de regels, met dien verstande dat bedrijven in de categorie B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging alleen zijn toegestaan indien deze bouwkundig afgescheiden zijn van de



- geluidsgevoelige functies binnen de bebouwing.
- b. horeca is toegestaan in de categorieën licht van de bij dit bestemmingsplan behorende staat van horeca-categorieën als opgenomen in bijlage 1 van de regels.
  - c. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  - d. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van horeca in de categorie licht, exclusief terrassen mag niet meer bedragen dan in totaal 250 m<sup>2</sup>;
  - e. De ingevolge dit artikel te realiseren en/of te renoveren woningen dienen, als sociale huurwoningen te worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.
  - f. Op de onder e. aangeduide woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing, met dien verstande dat indien voornoemde Verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
  - g. Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder f. indien op basis van een integrale belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd.
  - h. Voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde en/of gerenoveerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde in lid f. wordt voldaan.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.1 en 3.4 onder a opdat niet in de staat van bedrijven bij functiemenging voorkomende bedrijven eveneens kunnen worden toegelaten, voor zover deze bedrijven naar hun aard, omvang en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met wel in voornoemde staat opgenomen bedrijven.

## Artikel 4 Gemengd-2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*uitsluitend op de begane grondlaag:*

- a. bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van inrichtingen bedrijven functiemenging' als opgenomen in bijlage 2 van de regels met uitzondering van garagebedrijven tenzij in dit artikel anders is bepaald;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;

*uitsluitend op de verdiepingen:*

- e. parkeren;

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. Uitsluitend binnen het bouwvlak is bebouwing beneden het peil ten behoeve van parkeren toegestaan en deze bebouwing mag uit niet meer dan een laag bestaan.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder.
- b. de situering van in- en/of uitritten van de parkeervoorziening;
- c. de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. het behoud van de aanwezige bomen.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. de onder artikel 4.1 genoemde bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A tot en B uit de staat van functiemenging als opgenomen in bijlage 2 van de regels, met dien verstande dat bedrijven in de categorie B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging alleen zijn toegestaan indien deze bouwkundig afgescheiden zijn van de woningen.
- b. kantoren en detailhandel, als genoemd onder 4.1 onder b en c zijn beperkt tot de afmetingen zoals deze ten behoeve van deze functies in het bestemmingsvlak aanwezig waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1 en 4.4 onder a opdat niet in de staat van bedrijven bij functiemenging voorkomende bedrijven eveneens kunnen worden toegelaten, voor zover deze bedrijven naar hun aard, omvang en milieuhygiënische invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met wel in voornoemde staat opgenomen bedrijven.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken;
- b. speelvoorzieningen;
- c. fiets-, wandelpaden;

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, water en overige voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 13, geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;

## **Artikel 6 Verkeer - Verblijfsstraat**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsstraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. wegen;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. terrassen ten behoeve van aangrenzende horeca,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 13, geen gebouwen worden gebouwd.

#### *6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  1. voor terrasschermen 2 meter;
  2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### **6.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van de situering van terrassen en terrasschermen in verband met de verkeersveiligheid.

## Artikel 7 Wonen -1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in gestapelde vorm;
- b. tuinen en erven;
- c. een toegangsweg;
- d. (fiets- en/of auto)parkeerplaatsen;
- e. toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- f. speel- en recreatieve voorzieningen;
- g. loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, wegen, (onbebouwde) parkeervoorzieningen, water en overige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder c mag ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-dakopbouw een dakopbouw met een hoogte van maximaal 3,5 meter worden gebouwd.

#### 7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  1. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter, met dien verstande dat de hoogte daarvan, indien gesitueerd voor de voorgevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
  2. indien het de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, betreft die worden gerealiseerd op de overdekte parkeervoorziening, geldt de hoogte, vermeld in het vorige lid, vanaf de bovenkant van deze parkeervoorziening;
  3. in afwijking van de onder sub 1 vermelde maximale hoogte, geldt deze niet voor loopbruggen die de in 7.2.1 onder a genoemde hoofdgebouwen met elkaar verbinden

### 7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder;
- b. de situering van in- en/of uitritten van de parkeergarage(s) en de situering van de expeditie met het oog op verkeersveiligheid;
- c. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de verkeersveiligheid.

#### 7.4 Specifieke gebruiksregels

- De ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient geheel als sociale huurwoningen te worden geëxploiteerd;
- De exploitatie van deze in het vorige lid genoemde huurwoningen dient plaats te vinden door een daartoe toegelaten instelling;
- De overige ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient, gedurende een periode van 20 jaar, gerekend vanaf de datum van ingebruikname van de woningen, als middeldure huurwoningen te worden geëxploiteerd;
- Van het totaal aantal woningen mag niet meer dan 20% beschikken over een woonoppervlak van minder dan 50m<sup>2</sup> GBO;
- Op de woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing;
- Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder b. indien van basis van een integrale belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;
- Voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder a. wordt voldaan.

## Artikel 8 Wonen - 2

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. een toegangsweg;
- d. (fiets- en/of auto)parkeerplaatsen;
- e. een parkeergarage;
- f. toegangsportalen, ontluichtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- g. speel- en recreatieve voorzieningen;
- h. loopbruggen, die de hoofdgebouwen met elkaar verbinden;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 8.4 en met de daarbij behorende hoofdgebouwen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;

#### 8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan:
  1. voor erf- en/of terreinafscheidings, voor de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 1 meter;
  2. voor erf- en/of terreinafscheidings, achter de voorgevelrooilijn en het verlengde daarvan, 2 meter;
  3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

### 8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name ten aanzien van hierdoor optredende gevolgen voor wat betreft de bezonning en windhinder;
- b. de situering van in- en/of uitritten van de parkeergarage(s) met het oog op verkeersveiligheid;
- c. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- e. de verkeersveiligheid.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Buiten het bouwvlak is overkragende bebouwing toegestaan.
- b. Van de ingevolge dit artikel te realiseren woningbouw dient een aantal van 24 woningen, gedurende een periode van 20 jaar, gerekend vanaf de datum van ingebruikname van de woningen, als middeldure huurwoningen te worden geëxploiteerd;
- c. De resterende woningen worden als betaalbare koopwoningen gerealiseerd;
- d. Van het totaal aantal woningen mag niet meer dan 20% beschikken over een woonoppervlak van minder dan 50m<sup>2</sup> GBO;
- e. Op de onder b. aangeduide woningen is de Verordening doelgroepen woningbouw (RIS308713) van toepassing;
- f. Het bevoegd gezag kan afwijken van het gestelde onder b. indien van basis van een integrale



belangenafweging moet worden geconcludeerd dat het voldoen aan deze verplichting in redelijkheid niet kan worden gevergd;

- g. Voordat de op grond van dit artikel gerealiseerde woningen in gebruik worden genomen, dient ten genoegen van het bevoegd gezag te worden aangetoond, dat aan het bepaalde onder b., c., d. en e. wordt voldaan.

## Artikel 9 Water

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vijver;
- c. waterberging;
- d. oever;
- e. bruggen voor fietsers en voetgangers;

één en ander zoals nader bepaald in artikel en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

## Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting;

één en ander zoals nader bepaald in artikel 10.3.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' als bedoeld in artikel 10.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### 10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het archeologisch onderzoek;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

### 10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 10.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;

#### 10.4.2 Uitzonderingen

Het vereiste van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale beheer of onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 10.4.3 Nadere eisen

De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 10.4.1 dient bij het indienen van de aanvraag vooraf schriftelijk advies in te winnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarden van het terrein, welke blijkens de aanvraag wordt verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### 10.4.4 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van archeologische monumentenzorg voorwaarden worden verbonden. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie-Karakteristiek' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van karakteristieke bouwwerken zoals opgenomen in paragraaf 3.3.1.4 Gebouwde monumenten van de toelichting.

### 11.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie-Karakteristiek' is het uitsluitend toegestaan te bouwen indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag omtrent de vraag of in de omgevingsvergunning in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.
- c. het bepaalde onder b. heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de bouwregels van de andere voorkomende bestemmingen als bedoeld in lid 11.1 en op de algemene bouw- en afwijkingsregels;
- d. het bepaalde onder b. geldt niet voor bouwplannen die (mede) het herstel van de oorspronkelijke waarden van de betreffende bouwwerken ten doel hebben;
- e. het bepaalde onder b. geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden en bouwwerken
- f. de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en de positie van het gebouw of object wordt gehandhaafd.

### 11.3 Adviesprocedure

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2 sub b te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag omtrent de vraag of in de omgevingsvergunning in voldoende mate rekening wordt gehouden met het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

### 11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 sub f toestaan dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits naar het oordeel van de commissie als hiervoor bedoeld of een deskundig lid van die commissie geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object.

### 11.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 11.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden om op de tot 'Waarde - Cultuurhistorie – Karakteristiek' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (onderdelen van) karakteristieke bebouwing zoals opgenomen 'Bijlage 1 Karakteristiek Erfgoed Dreven 1' te slopen, verplaatsen of wijzigen.

#### 11.5.2 Uitzondering

Het onder 11.5.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- g. die het normale onderhoud betreffen;
- h. inpandige delen van het gebouw;
- i. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- j. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- k. die noodzakelijk zijn ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;

#### 11.5.3 *Beoordelingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 11.5 kan slechts verleend worden indien;

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor de karakteristieke bebouwing moet wijken;
- b. of wordt aangetoond dat zinvol (her)gebruik van de bebouwing overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van de bebouwing in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager van een omgevingsvergunning dient daartoe een rapport van een onafhankelijke deskundige te overleggen, dat ingaat op:
  - 1. de bouwkundige en technische staat van de bebouwing;
  - 2. de mate waarin de bebouwing geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinvol (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming; of
- c. de karakteristieken van de bebouwing niet langer aanwezig zijn en alleen met ingrijpende wijzigingen kunnen worden hersteld; of,
- d. het delen van de bebouwing betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieken plaatsvindt; of
- e. het delen van een gebouw betreft die wel als karakteristiek zijn aan te merken, maar door de sloop geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken van de bebouwing; of
- f. de karakteristieken in redelijkheid niet te handhaven zijn;
- g. het aanleveren van een rapport als bedoeld in lid b is niet nodig als, volgens het oordeel van burgemeester en wethouders, op basis van andere beschikbare informatie voldoende duidelijk is dat het bouwwerk niet geschikt is of geschikt te maken is voor zinvol (her)gebruik.
- h. voordat de in artikel 11.4 bedoelde omgevingsvergunning kan worden verleend, dient een omgevingsvergunning te zijn verleend voor de (her)invulling van de locatie van het te slopen, te verplaatsen of te wijzigen bouwwerk, tenzij voor betreffende ontwikkeling geen omgevingsvergunning benodigd is.

#### 11.5.4 *Adviesprocedure*

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 11.5 te verlenen wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag omtrent de vraag of de cultuurhistorische waarden/karakteristieken niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### 11.5.5 *Strafbepaling*

Overtreding van het bepaalde in 11.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 12    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



### Artikel 13 Algemene bouwregels

- a. De in dit plan opgenomen regels zijn van toepassing op elk bouwwerk bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- b. overschrijding van de in het plan aangegeven bebouwings- of bestemmingsgrenzen, respectievelijk bebouwingspercentages is - tenzij in de regels anders is bepaald - slechts toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen en balkons mits de overschrijding niet meer dan 3 meter bedraagt. Voorwaarde daarbij is dat, indien sprake is van overstekende daken, balkons, galerijen en soortgelijke delen van gebouwen, deze bouwdelen zich op een minimale hoogte van 4,20 meter boven maaiveld bevinden;
- c. een overschrijding van de in het plan opgenomen bouwhoogten is toegestaan voor zover het ondergeschikte bouwdelen betreft;
- d. Voorafgaand aan het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 4.2.1, 7.2.1, artikel 8.2.1 al moeten worden aangetoond dat op het moment van oplevering van die bebouwing wordt voldaan aan de vereiste waterbergingsopgave van 720 m<sup>3</sup>. Daartoe dient tijdig advies te worden ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland inzake de waterbergingscapaciteit. Voorts dient voldaan te worden aan de eis dat op eigen terrein 50 mm waterberging gerealiseerd zal worden.
- e. tenzij in de regels anders is bepaald, mag binnen een bouwvlak in één laag beneden peil worden gebouwd;
- f. installaties voor mobiele telecommunicatie zijn toegestaan op gebouwen;
- g. bouwwerken - ondergronds en bovengronds - voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, zijn toegestaan, mits voorzover zij op openbare grond zijn gesitueerd niet hoger zijn dan 2 meter en - indien bovengronds geplaatst - het oppervlak niet meer dan 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. een speeltoestel, waarvan de hoogte, gemeten vanaf de voet, niet meer dan 4 meter bedraagt is toegestaan;
- i. het is verboden een woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.
- j. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- k. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder a wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
  1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag 2021, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging, waarbij tevens salderen is toegestaan;
  2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- l. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag 2021 en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning;
- m. Een ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
  1. Indien de afmetingen van een voor een gehandicapte gereserveerde parkeer ruimte, bij haaks parkeren ten minste 3.50 meter bij 5.00 meter bedraagt;
  2. Indien de afmetingen van een parkeer ruimte uitgaande van langsparkeren, voor een personenauto ten minste 1.80 meter bij 5.50 meter en ten hoogste 3.25 bij 6.00 meter bedraagt, en in geval van haaks parkeren, ten minste 2.50 bij 5.00 meter bedraagt.

## Artikel 14 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en de zich daarop bevindende opstallen binnen dit bestemmingsplan, te gebruiken, te doen of laten gebruiken, op een wijze of tot een doel, strijdig met de voorgeschreven bestemming of met de regels van het plan; tot verboden gebruik wordt - tenzij in de regels anders is bepaald - in ieder geval gerekend:
  1. de aanleg of het gebruik van onbebouwde gronden als opslag, stort- of bergplaats behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
  2. het gebruik van gronden en gebouwen voor het uitoefenen van prostitutie en voor de exploitatie van een seksinrichting; een sekswinkel; een paddoshop, een garagebedrijf of een belwinkel;
- b. Ingeval van een aan-huis-gebonden bedrijf of beroep mogen:
  1. de activiteiten geen hinder voor de woonsituatie opleveren en niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn;
  2. de activiteiten naar de aard en uitstraling geen afbreuk doen aan en in overeenstemming zijn met het karakter van de woning waarbij de activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden uitgeoefend en geen buitenopslag en (licht)reclame tot gevolg hebben;
  3. de activiteiten geen detailhandel en/of horeca betreffen;
  4. de activiteiten aan de woonfunctie geen onevenredige verkeer aantrekkende werking tot gevolg hebben waarbij de activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- c. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw of functie daartoe aanleiding geeft, mag een gebouw of functie alleen worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het parkeren van voertuigen en (brom)fietsen, met dien verstande dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort;
- d. of sprake is van voldoende (fiets)parkeergelegenheid, zoals genoemd onder c wordt bepaald op basis van de (fiets)parkeernormen, (fiets)parkeereisen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in:
  1. voor motorvoertuigen: de Nota parkeernormen Den Haag, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging, waarbij tevens salderen is toegestaan;
  2. voor fietsen: de beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016, met dien verstande dat indien voornoemde nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. burgemeester en wethouders passen de Nota parkeernormen Den Haag en beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016 toe zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij tevens salderen is toegestaan;
- f. tenzij in de regels anders is bepaald, is een webshop alleen toegestaan mits geen afhaalpunt wordt gerealiseerd en geen uitstalling van goederen plaatsvindt;
- g. ambulante handel is met inachtneming van het gestelde in de Verordening straathandel Den Haag 2017 toegestaan;
- h. speeltoestellen zijn toegestaan.
- i. Ingebruikname van de laatst opgeleverde woning mag niet eerder plaatsvinden dan dat er een waterberging overeenkomstig het bepaalde in lid j. van dit artikel is gerealiseerd;
- j. Voor de onder i. genoemde waterberging gelden de volgende randvoorwaarden:
  1. de waterberging heeft een opvangcapaciteit voor berging van hemelwater van minimaal 720 m<sup>3</sup>;
  2. er is sprake van vertraagde afvoer van minimaal 24 tot maximaal 48 uur of er is sprake van een neerslag gestuurde lediging die zodanig wordt ingesteld dat voorafgaand aan een bui een hoeveelheid waterberging naar rato van de verwachte neerslag wordt vrijgemaakt;
  3. de borging van instandhouding, beheer en onderhoud en bovenstaande randvoorwaarden vindt plaats in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en de eigenaar.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

### 15.1 Afwijken van de in het plan opgenomen bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages met maximaal 10% mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt.
- b. beneden peil gelegen ruimten in één laag, voor zover gelegen buiten een bouwvlak;
- c. bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, elektriciteitsvoorzieningen, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximum oppervlakte van 30 m<sup>2</sup>.
- d. speeltoestellen met een hogere hoogte dan bepaald in artikel 13 onder h.
- e. parkeernormen die gehanteerd worden voor het parkeren of stallen van auto's, fietsen, bromfietsen en voor het laden en lossen van goederen, indien:
  1. op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
  2. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw.

### 15.2 Afwijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- f. de vestiging van een bed & breakfast binnen een woonfunctie, met dien verstande dat dit geen onevenredige aantasting van de leefomgeving met zich mee brengt;
- g. het bepaalde in artikel 14 onder a, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### 15.3 Afwijken overige regels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. bouwwerken voor de stalling van fietsen, motorfietsen, scooters, scootmobielen en soortgelijke vervoermiddelen. De afwijking kan voor een bepaalde termijn worden toegestaan. Ook kan een persoonsgebonden afwijking worden toegestaan;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunst- en reclameobjecten, keermuren, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. bouwwerken ten behoeve van veiligheidsvoorzieningen of verkeersregulering, zoals anti-ramkraakpaaltjes, verhoogde trottoirs en/of pollers;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wegverkeer zoals snellaadstations;

**Artikel 16 Overige regels**

- a. Indien in de regels van dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wetten, wetsbepalingen, algemene maatregelen van bestuur of verordeningen betreft het wetten, wetsbepalingen, algemene maatregelen van bestuur of verordeningen zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%;
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het gestelde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

**Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Dreven 1.

## Vaststellingsbesluit





## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van horeca-categorieën**

## **Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging**

**Bijlage 3 Nota Parkeernormen Den Haag 2021**

## **Bijlage 4 Inlegvel met parkeernormen**

## **Bijlage 5 Fietsparkeernormen**

**Bijlage 6 Verordening doelgroepen woningbouw Den Haag 2021**



**Bijlage 7 Woonagenda 2020-2023**