



Aanmeldingsnotitie m.e.r.- beoordeling

Steenzicht en Ruimzicht, Den Haag

projectnummer 0470864
definitief
10 mei 2022

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

Steenzicht en Ruimzicht, Den Haag

projectnummer 0470864

definitief
10 mei 2022

Auteurs

W.J. Daggenvoorde

Opdrachtgever

Gemeente Den Haag
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Gecontroleerd:

H.W. Lindeboom

datum
10 mei 2022

beschrijving
definitief v.3

vrijgave
H.W. Lindeboom



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Waarom een m.e.r.-beoordeling	2
1.3	Toetsingscriteria	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Plaats en kenmerken van de activiteit	5
2.1	Plaats van de activiteit	5
2.2	Kenmerken van de activiteit	6
2.3	Cumulatie met andere projecten	10
3	Kenmerken van het potentiële effect	14
3.1	Verkeer en parkeren	14
3.2	Geluid	17
3.3	Luchtkwaliteit	18
3.4	Externe veiligheid	19
3.5	Bodem	19
3.6	Water	21
3.7	Ecologie	23
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.9	Windhinder	28
3.10	Bezonning	28
3.11	Hinder tijdens de aanlegfase	29
4	Conclusie	30
	Bronnen	31

1 Inleiding

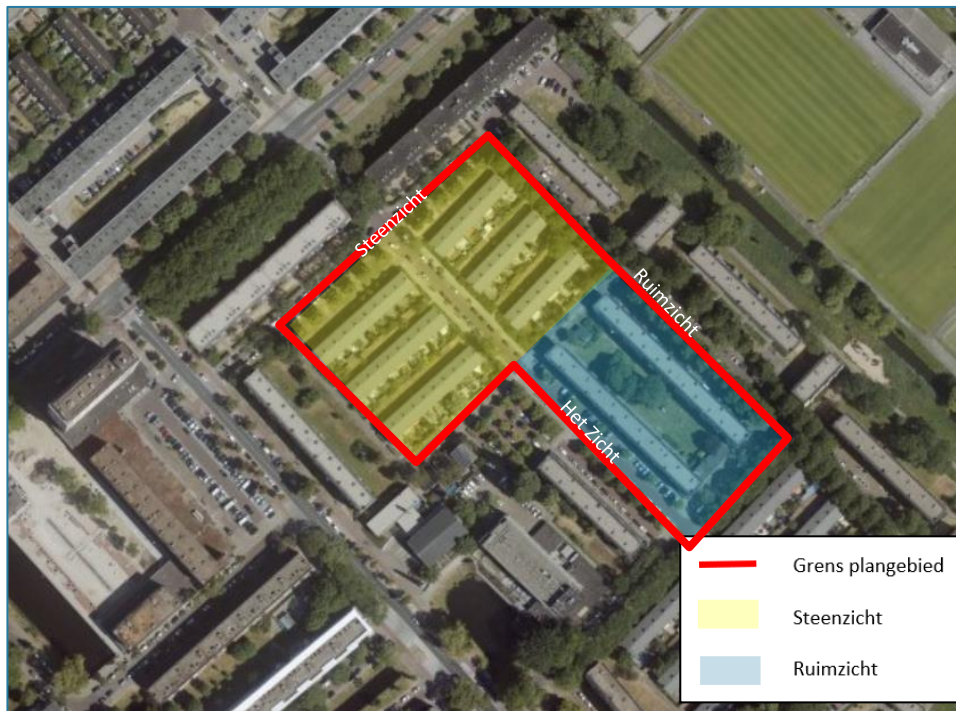
1.1 Aanleiding

De gemeente Den Haag (initiatiefnemer) is in samenwerking met woningcorporatie Staedion voornemens om de woningen in Den Haag Zuidwest langs de weg Het Zicht te herontwikkelen. Deze ontwikkeling bestaat uit twee delen: Steenzicht en Ruimzicht. De voorgenomen ontwikkeling in Steenzicht betreft een verdichtingsopgave waarbij de huidige 48 woningen worden gesloopt. Daarvoor komen ongeveer 231 nieuwe woningen in de plaats. Daarnaast zijn ook gemeenschappelijke buitenruimtes en parkeervoorzieningen onderdeel van het voornemen. De ontwikkeling van Ruimzicht betreft de renovatie van de twee bestaande flatgebouwen. Dit betekent dat de huidige 66 woningen en 2.100 m² voorzieningen worden opgeknapt tot ongeveer 74 woningen en 3.800 m² voorzieningen. Daarnaast zijn ook gemeenschappelijke buitenruimtes onderdeel van het voornemen.

In figuur 1.1 is de ligging van de woningbouwontwikkeling in Den Haag weergegeven. Vervolgens is in figuur 1.2 een overzicht van de woonblokken gegeven.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied (rode ster) in Den Haag



Figuur 1.2 Afbakening van het plangebied

Ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling wordt een postzegelbestemmingsplan opgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan en het beoogde programma dient een zogenaamde “vormvrije m.e.r.- beoordeling” te worden doorlopen. Met deze aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling besluit het bevoegd gezag (gemeente Den Haag) of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De voorliggende aanmeldingsnotitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag het m.e.r.-beoordelingsbesluit kan nemen.

1.2 Waarom een m.e.r.-beoordeling

De procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. In het geval van de woningbouwontwikkeling Steenzicht en Ruimzicht is dit een postzegelbestemmingsplan.

De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De woningbouwontwikkeling Steenzicht en Ruimzicht valt onder categorie D.11.2: “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De gevallen en drempelwaarden die behoren bij deze categorie zijn opgenomen in de onderstaande tabel (1.1).

Tabel 1.1 Uitsnede uit het Besluit m.e.r.

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

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht als er sprake is van één van de gevallen genoemd in de kolom 'Gevallen'. Als de drempelwaarden worden overschreden, geldt er een formele m.e.r.-beoordelingsplicht.

De voorgenomen activiteit overschrijdt de drempelwaarde niet. Er is daarmee vanuit het Besluit m.e.r. geen verplichting tot een formele m.e.r.-beoordeling. Echter, conform artikel 2, lid 5, onder b Besluit milieueffectrapportage moet ook onder de drempelwaarden onderzocht worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure zouden moeten leiden. Deze aanmeldingsnotitie is daarom bedoeld om antwoord te geven op de vraag of belangrijke nadelige gevolgen op het milieu kunnen worden uitgesloten.

1.3 Toetsingscriteria

Bij het beoordelen van de mate van belang van het milieugevolg zijn de toetsingscriteria gehanteerd die zijn gebaseerd op Europese regelgeving. Deze aanmeldingsnotitie is opgesteld op basis van de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie tabel 1.2).

Tabel 1.2 Overzicht criteria 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'

Criteria	Toetsingscriterium
Kenmerken van de activiteit	• omvang • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van ongevallen
Plaats van de activiteit	• bestaand bodemgebruik • relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden: ○ wetlands, ○ kustgebieden, ○ berg- en bosgebieden, ○ reservaten en natuurparken, ○ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd, ○ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG, ○ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, ○ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, ○ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• het bereik van het effect • grensoverschrijdend karakter • orde van grootte en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

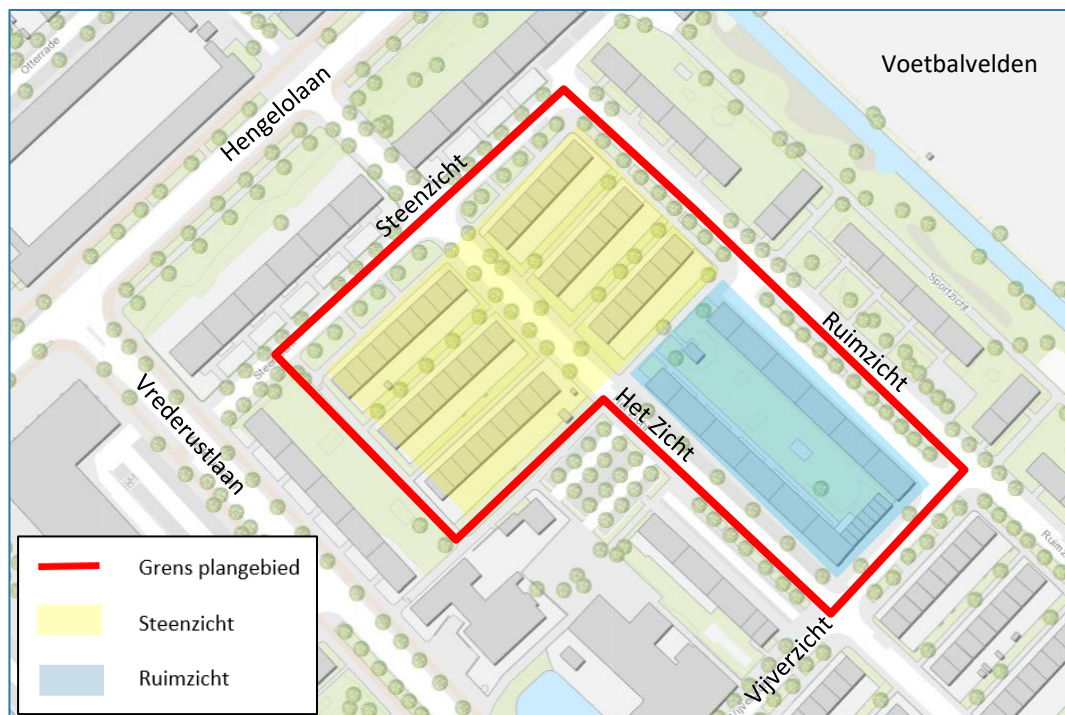
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken en de plaats van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de potentiële effecten van de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld. Dit rapport sluit af met de conclusie in hoofdstuk 4.

2 Plaats en kenmerken van de activiteit

2.1 Plaats van de activiteit

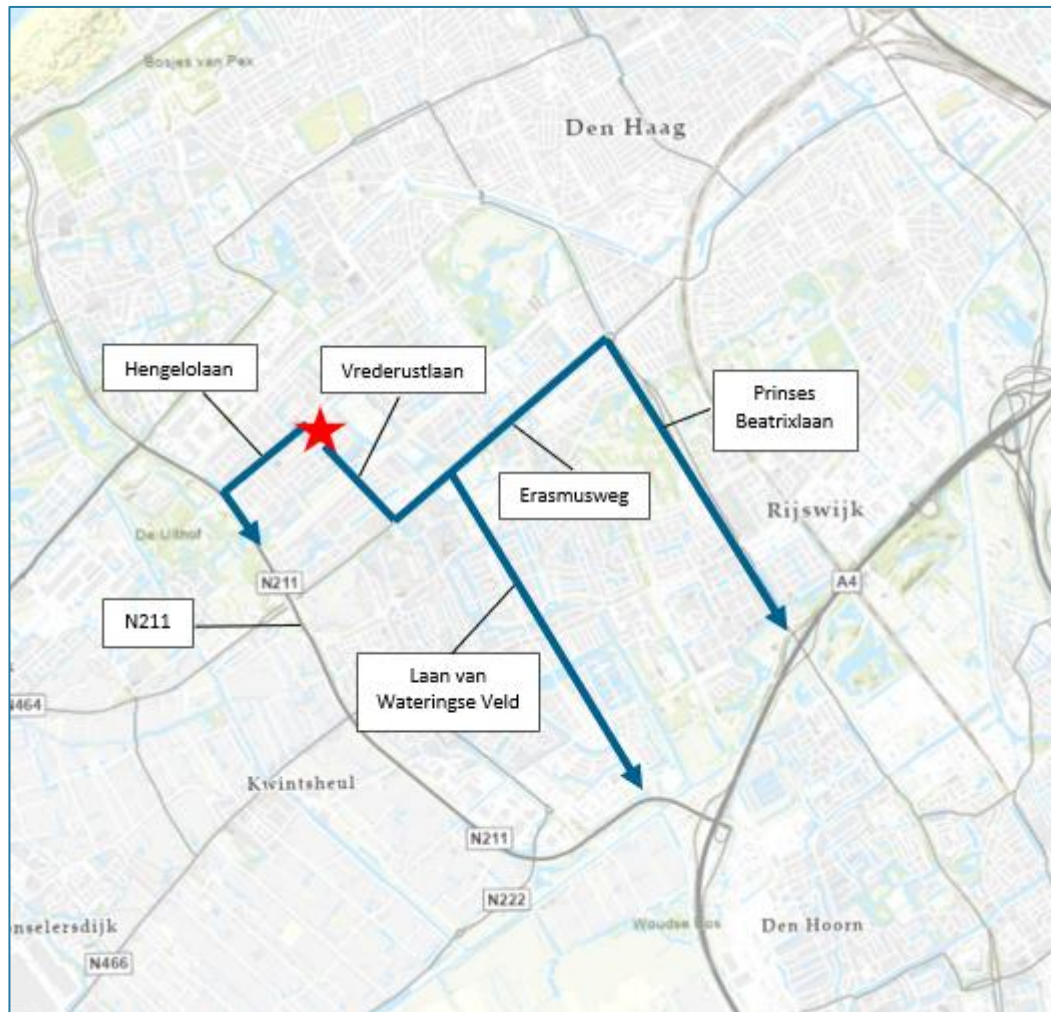
De woningbouwontwikkeling Steenzicht en Ruimzicht ligt in Den Haag Zuidwest in de buurt Zichten. Het plangebied wordt omsloten door de volgende wegen: Steenzicht, Ruimzicht en Vijverzicht (zie figuur 2.1). Ten noordoosten van het plangebied ligt een sportcomplex met voornamelijk voetbalvelden.



Figuur 2.1 De straten rondom het plangebied

In de huidige situatie staan er 48 rijtjeswoningen, verdeeld over zes woonblokken in het Steenzicht. Daarnaast staan er twee portiekgebouwen in Ruimzicht met in totaal 66 appartementen. Verder is er in het plangebied openbaar groen aanwezig in de vorm van bomen en lage struiken. Er wordt geparkeerd in de openbare ruimte.

In figuur 2.2 is weergegeven hoe het plangebied ligt ten opzichte van het wegennet. De A4 kan vanaf het plangebied op verschillende manieren bereikt worden. Van de noordkant van het plangebied via de Hengelolaan en N211 of 'binnendoor' vanaf de zuidkant van het plangebied via de Laan van Wateringse Veld en Erasmusweg of de Prinses Beatrixlaan en Erasmusweg.



Figuur 2.2 Ontsluiting van het plangebied

2.2 Kenmerken van de activiteit

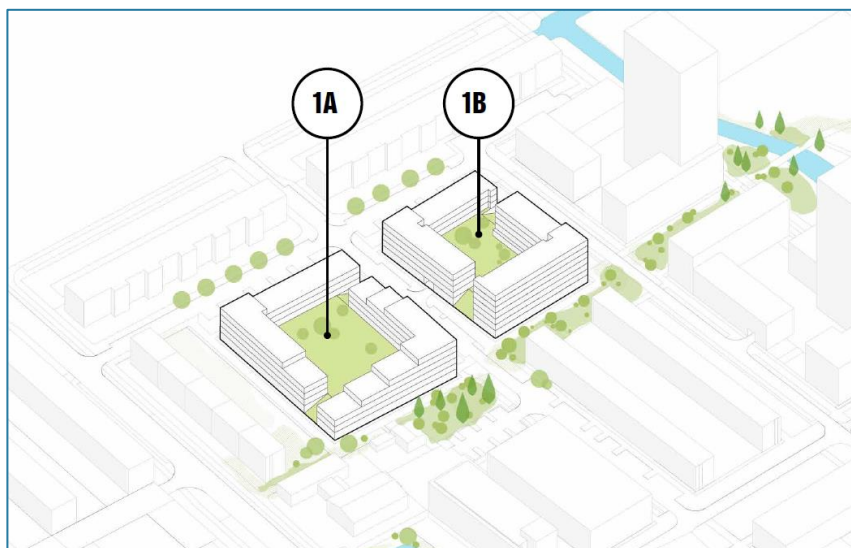
De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen, bouwen en renoveren van de bestaande bebouwing tot bouwblokken met collectieve binnentuinen. Deze binnentuinen zijn openbaar toegankelijk, zodat ze bijdragen aan ontmoeting en interactie. In het ontwerp is aandacht besteed aan het realiseren van een natuurinclusief en klimaatadaptief karakter. De ontwikkeling moet daarmee bijdragen aan een vernieuwende en toekomstbestendige verdichting.

De programma's voor Steenzicht en Ruimzicht zijn hieronder beschreven. Het betreffen indicatieve programma's. In deze aanmeldingsnotitie (en bijbehorende onderzoeken) is uitgegaan van een programma van in totaal 305 woningen. Mogelijk wordt dit programma naar beneden bijgesteld. Daarmee zijn de effecten zoals beschreven in deze notitie mogelijk iets overschat.

Steenzicht

De voorgenomen activiteit met betrekking tot Steenzicht bestaat uit de sloop van 48 rijtjeswoningen en de bouw van circa 231 nieuwe appartementen. De nieuwe woningen zijn verdeeld over twee blokken (zie figuur 2.3), met een maximale hoogte van 23 meter. Beide woonblokken worden ontworpen met parkeerplaatsen op de begane grond voor bewoners. Bezoekers moeten in de openbare ruime parkeren. Boven de parkeerplaats, op de eerste verdieping, wordt een binnentuin gerealiseerd. De bomen aan de buitenzijde van het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden.

In het westelijke woonblok (Steenzicht 1A) worden circa 119 woningen en circa 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het oostelijke woonblok (Steenzicht 1B) worden circa 112 woningen en circa 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de woningtypen die gebouwd worden.



Figuur 2.3 Het ontwerp van Steenzicht 1A en Steenzicht 1B

Tabel 2.1 De geplande woningtypen in Steenzicht 1A en 1B

Woningtype	Steenzicht 1A	Steenzicht 1B
2-kamer woning (55-65 m ²)	51	48
3-kamer woning (65-75 m ²)	50	47
3/4-kamer woning (80-95 m ²)	13	8
4-kamerwoning (100 m ²)	5	9
Totaal	119	112

Ruimzicht

De voorgenomen activiteit met betrekking tot Ruimzicht betreft de renovatie van de twee portiekgebouwen. Hierbij worden de huidige 66 appartementen gerenoveerd tot 74 appartementen (zie tabel 2.2). In de plinten komen verschillende voorzieningen. Het huidige aanbod van 2.100 m² aan voorzieningen wordt uitgebreid tot 3.800 m². In het hart van het complex wordt ruimte voor bedrijvigheid en ontmoeting gecreëerd door middel van uitbouwen in de binnentuin. Het uitgangspunt is om de grote bomen in het middengebied te behouden.

Tabel 2.2 De geplande woningtypen in Ruimzicht

Woningtype	Steenzicht 1B
Studio type A (47 m ²)	20
Studio type B (41 m ²)	8
1/2-persoonswoning type D (67 m ²)	36
Friendswoning (88 m ²)	4
1/2-persoonswoning type E (73 m ²)	6
Totaal	74

De voorzieningen die in de plinten beoogd zijn moeten zorgen voor reuring in de buurt. De voorzieningen zijn daarom gericht op sport, bewegen, maken, spelen en ontmoeten. Denk bijvoorbeeld aan een repaircafé, 2^{de} handsmeubelwinkel, fietsreparatie, kleinschalige horeca en kook-atelier. Daarnaast is er in de plinten ruimte voor voorzieningen met een buurtfunctie, bijvoorbeeld een kapper, schoonheidssalon, hondentrimsalon, fysiotherapeut of diëtiste.



Figuur 2.4 Impressie van het ontwerp van Ruimzicht (zuidzijde)

Bij Ruimzicht worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Bewoners en bezoekers parkeren op straat of (na voltooiing van de gehele wijkontwikkeling de Zichten) in het centrale parkeergebouw. Doordat bewoners van Steenzicht op eigen terrein gaan parkeren komen er parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar, waar bewoners en bezoekers van Ruimzicht gebruik van kunnen maken.

Overige uitgangspunten voor zowel Steenzicht als Ruimzicht

Conform de Nota van Uitgangspunten van de Zichten¹, worden bij de ontwikkeling van Steenzicht en Ruimzicht uitgangspunten gehanteerd die negatieve effecten op de omgeving moeten voorkomen. Relevante uitgangspunten zijn hieronder toegelicht.

¹ Nota van Uitgangspunten Zichten. Gemeente Den Haag, april 2021.

Afval

Afval wordt gezien als grondstof. Met betrekking tot afval zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Afvalinzameling belast de openbare ruimte zo min mogelijk. In principe staan inzamelmiddelen op eigen terrein;
- Bij gestapelde bouw wordt verzamelen en scheiden van afval in pandig opgelost. Hiervoor moeten in elk bouwblok één of meerdere ruimtes worden gereserveerd;
- Bij gestapelde bouw dient de inzameling van afval zo circulair mogelijk te gebeuren: dicht bij de bron en op basis van hergebruik in de wijk. Dit principe moet zo goed mogelijk in de bouwblokken of in de buurt worden gefaciliteerd.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit worden de volgende uitgangspunten toegepast:

- In principe is alle openbare ruimte onverhard tenzij er een goede reden is voor verharding;
- Piekbuien tot 70 mm mogen niet zorgen voor stagnerend water op straat;
- Oevers zijn in principe natuurvriendelijk, zonder beschoeiing, tenzij het noodzakelijk is;
- Nieuwe ontwikkelingen moeten conform het Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Den Haag² worden uitgevoerd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden nestkasten, gevelgroen en groene daken toegepast. Daarnaast wordt de wegwijzer 'Den Haag klimaatbestendig'³ toegepast, dat grotendeels gebaseerd is op het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland'.

Met de ontwikkeling van de Zichten is het de bedoeling dat het openbaar groen met minder gras en meer vaste planten en bloemen worden ingericht. Het bomenbestand zal diverser worden voor meer biodiversiteit en om ziekteverspreiding onder bomen te voorkomen en de collectieve binnentuinen zullen, in plaats van de huidige grasveldjes tussen de flats worden heringericht met meer beplanting, bloemen, bomen en ruimte voor moestuinen.

Mobiliteit

Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt meer uitgaan van de voetganger en fietser en wordt de auto minder dominant. Elk bouwblok is in elk geval aan één zijde bereikbaar per auto, vuilniswagen, pakketbezorger, etc. de overige zijden worden in principe ingericht als autovrije woonpaden, slechts toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. De nadruk komt meer te liggen op verblijven dan op ontsluiten.

De gewenste mobiliteitstransitie slaagt alleen door een (betaald) parkeerregime, inclusief vergunningenplafond, in te voeren. Bewoners van nieuwbouwwoningen komen in principe niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat, mits bij de nieuwbouw voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein gerealiseerd zijn. Parkeren op straat is primair bedoeld voor bezoekers, deelauto's, speciale plekken (invalide, arts, etc.) en voor de bewoners van bestaande woningen die geen eigen parkeervoorziening tot hun beschikking hebben.

² Puntensysteem voor groen- en natuurinclusief bouwen gemeente Den Haag. Arcadis, september 2018.

³ Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig. Gemeente Den Haag, mei 2021

Ondergrondse kabels en leidingen

Met de voorgenomen ontwikkeling moeten mogelijk kabels en leidingen vervangen worden. Er wordt geïnventariseerd wat de vervangingsopgave is. De huidige bomen kunnen een knelpunt vormen bij het vervangen van kabels en leidingen. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden.

Riolering

De huidige riolering betreft een gemengd stelsel, waarin regenwater en afvalwater gezamenlijk worden opgevangen. Het vervangen van dit gemengd riool door een gescheiden systeem, wordt gezien als koppelkans. De aanleg van een gescheiden riool moet bijdragen aan klimaatadaptatie. Het regenwater wordt namelijk niet langer afgevoerd naar een zuiveringsinstallatie, maar wordt direct naar het oppervlaktewater geleid.

Circulariteit

De gemeente Den Haag heeft de City Deal Circulair Bouwen ondertekend. Hierbij wordt ingezet op biobased en industrieel bouwen. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dus circulariteit, hergebruik van materialen en het hanteren van innovatie als uitgangspunt voor doelmatige inkoop. Daarnaast hanteert de gemeente het uitgangspunt dat in geval van sloop wordt voorzien in een bouwmaterialendepot of – ‘bank’ en een materialenpaspoort voor het monitoren van materiaalstromen. Tot slot is het uitgangspunt dat bouwmaterialen worden toegepast die lang meegaan, mooi verouderen en her te gebruiken zijn.

Energievoorziening

De nieuwbouw wordt (aard)gasloos gerealiseerd. De nieuwe woningen worden goed geïsoleerd, waardoor deze met een lage temperatuur verwarmingssysteem (LTW), zoals vloer- en wandverwarming, kunnen worden verwarmd. Uitgangspunt voor de nieuw te bouwen woningen is deze te koppelen aan een (collectief) lage temperatuur warmtenet.

Een ander uitgangspunt is dat ieder dak dat niet groen wordt, wordt ingericht met zonnepanelen, zonneboilers of andere vormen van duurzame energie.

Planning

Staedion heeft persoonlijke gesprekken gevoerd met alle bewoners over hun situatie en wensen bij het uitverhuizen. Na een actiegebiedaanwijzing, een uithuisperiode, sloop en bouwrijp maken, zal er in de eerste helft van 2023 gestart worden met de bouw. De werkzaamheden starten bij Steenzicht 1A, vervolgens worden Steenzicht 1B en Ruimzicht aangepakt.

2.3 Cumulatie met andere projecten

Den Haag Zuidwest

Den Haag Zuidwest, waarbinnen de ontwikkeling Steenzicht/Ruimzicht is gelegen, staat voor een grote verdichtings- en herstructureringsopgave. De opgave betreft niet alleen de woningbouwopgave (gedacht wordt aan circa 10.000 extra woningen met bijbehorende voorzieningen), maar ook opgaven met betrekking tot het verbeteren van de leefbaarheid, verduurzaming en het stimuleren van de mobiliteitstransitie.

Het is nog niet duidelijk hoe de herstructurering van Zuidwest er precies uit gaat zien. Er wordt voor Zuidwest een structuurvisie opgesteld. Ter ondersteuning van de besluitvorming over de

structuurvisie worden de effecten van verschillende alternatieven onderzocht door middel van een MER. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor dit MER heeft van 22 juni 2021 tot 17 augustus 2021 ter inzage gelegen. Terinzagelegging van de ontwerp-structuurvisie met het MER is voorzien in het tweede kwartaal van 2022.

Dreven, Gaarden en Zichten

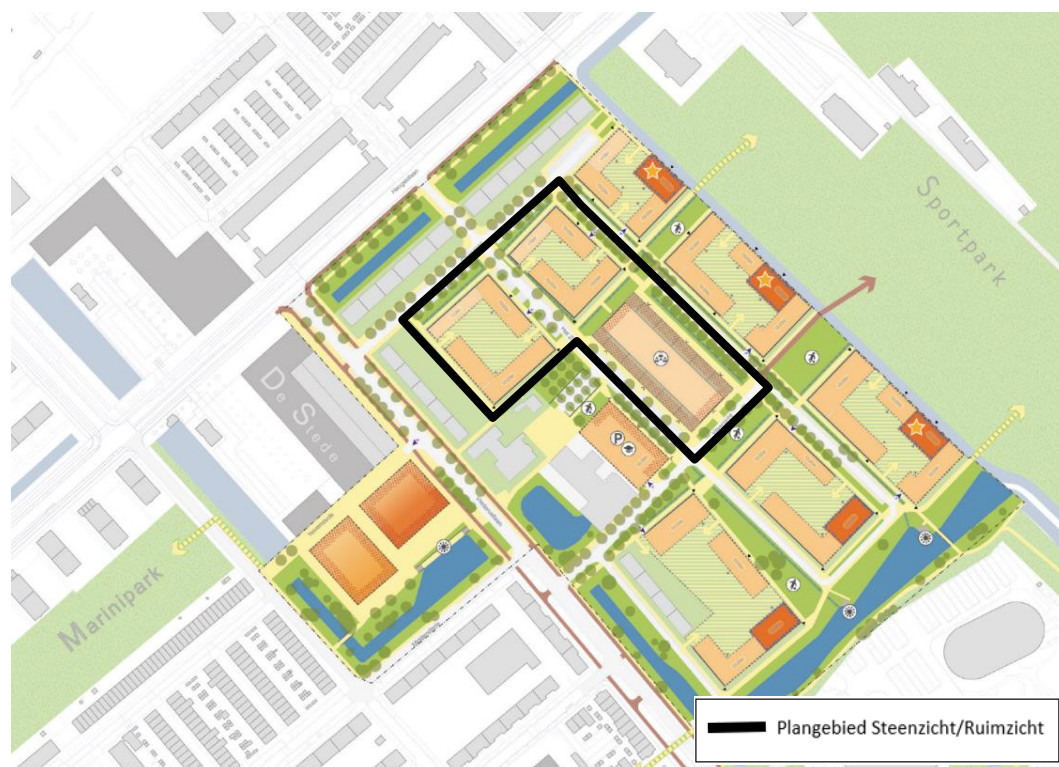
Binnen Zuidwest loopt de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten (circa 3.500 extra woningen) voor op de structuurvisie. De huidige woonvoorraad van Dreven, Gaarden en Zichten, waarbinnen Steenzicht en Ruimzicht ook zijn gelegen, is aan grootschalige, ingrijpende renovatie of vernieuwing toe.

Voor de ontwikkeling van Dreven, Gaarden en Zichten wordt een MER opgesteld. Deze MER is onderdeel van de MER die bij de in ontwikkeling zijnde structuurvisie Den Haag Zuidwest wordt opgesteld. Daarmee worden de effecten van Dreven, Gaarden en Zichten in beeld gebracht, ter ondersteuning van de besluitvorming over het bestemmingsplan.

De ambities voor Dreven, Gaarden en Zicht zijn in juli 2020 vastgelegd in het ambitiedocument Dreven-Gaarden-Zichten (RIS305714). Voor de samenwerking tussen de partijen (gemeente, woningcorporatie Staedion en haar ontwikkelaar Heijmans) tijdens de planontwikkelingsfase is een overeenkomst gesloten (RIS305715). Op 20 april 2021 zijn de nota's van uitgangspunten voor de drie buurten vastgesteld door het college (RIS308508). In het Projectdocument staat hoe de plannen voor de Dreven, Gaarden en Zichten de komende 10 jaar worden uitgewerkt. Het Projectdocument wordt begin 2022 voorgelegd aan de gemeenteraad. De stedenbouwkundige visie op deze wijken is weergegeven in de figuur op de volgende bladzijde.

De volgende stap is het planologisch vastleggen van de beoogde verdichting en herstructurering in een bestemmingsplan, waarin te zijner tijd het postzegelbestemmingplan voor Steenzicht en Ruimzicht wordt overgenomen.

Uit deze aanmeldingsnotitie blijkt dat de benodigde mitigerende maatregelen onderdeel uitmaken van de plannen voor de Zichten. Dit betekent dat het voorkomen van negatieve effecten afhankelijk is van de ontwikkeling van de Zichten. Er wordt daarom geadviseerd om voor de aspecten parkeren en watercompensatie een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan op te nemen, waarmee geborgd wordt dat er vóór ingebruikname van Steenzicht en Ruimzicht voldoende ruimte voor parkeren en voldoende watercompensatie is gerealiseerd.



Randvoorwaardenkaart

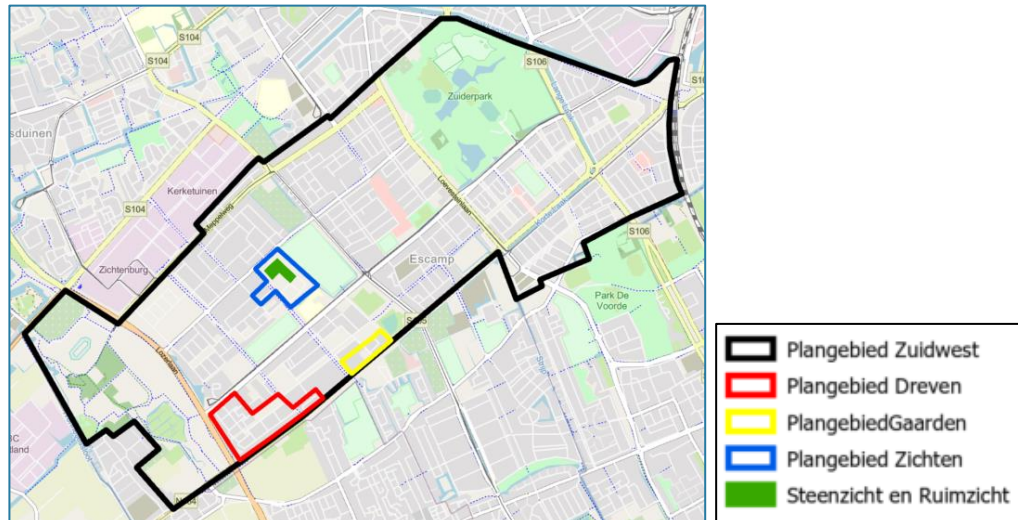
Legenda

- Bestaande bebouwing
- Bestaande bebouwing met publieke functie
- Bestaande bebouwing te renoveren
- Bouwveld
- Vast rooilijn
- Flexibele rooilijn (binnenzijde)
- Uiterste gemiddelde rooilijn (buitenzijde)
- Contour hoogbouw (indicatief)
- Voorzieningen
- Overgang bouwhoogte (indicatief)
- Bandbreedte bouwhoogte in meters
- Collectieve binnentuin
- Collectieve hoofdentree bewoners (indicatief)
- Toegang binnentuin via collectief stijgpunt (indicatief)
- Entree publieke functies / bedrijfsruimte binnentuin (indicatief)
- Inrit gebouwd parkeren (indicatief)

- Water
- Openbare groenstructuur
- Tuinen
- Voetgangersgebied (indicatief)
- Wegen en parkeren
- Toegang binnentuin vanuit openbare ruimte (indicatief)
- Fietsroute (indicatief)
- Wandelroute (indicatief)
- Logistieke route (indicatief)
- Publieke doorsteek (indicatief)
- Waterbergende / -afvoerende groenstrook (indicatief)
- Accent bebouwing
- Bestaande boom; behouden of herplanten
- Buurtfunctie
- Onderwijs
- Sporten en spelen
- Parkeergebouw
- Ontmoetingsplek aan het water

Figuur 2.5 Randvoorwaardenkaart Zichten (bron: Nota van uitgangspunten Zichten)

Figuur 2.6 en tabel 2.3 laten de ligging en omvang van de ontwikkelingen ten opzichte van elkaar zien.



Figuur 2.6 De plangebieden van Zuidwest, Dreven, Gaarden, Zichten en Steenzicht en Ruimzicht ten opzichte van elkaar

Tabel 2.3: Programma Zuidwest, Dreven, Gaarden en Zichten en Steenzicht en Ruimzicht.

Programma	Woningen	Voorzieningen
Den Haag Zuidwest	Circa 10.000 extra woningen	Circa 68.500 m ² extra 'niet-wonen functies'
Dreven, Gaarden en Zichten	Circa 3.500 extra woningen	Circa 27.050 m ² extra 'niet-wonen functies'
Steenzicht en Ruimzicht	191 extra woningen (mogelijk wordt dit naar beneden bijgesteld)	1.200 m ² bvo extra voorzieningen

De omvang van het programma Steenzicht en Ruimzicht laat zien dat deze eerste beoogde ontwikkeling relatief klein is ten opzichte van het beoogde programma Dreven, Gaarden Zichten en Den Haag Zuidwest. Uit deze aanmeldingsnotitie blijkt ook dat de ontwikkeling van Steenzicht en Ruimzicht slechts geringe effecten op de omgeving teweeg brengt (zie ook hoofdstuk 3). Daarmee is er naar verwachting nauwelijks sprake van cumulatie van effecten, mits een randvoorwaardelijke bepaling voor parkeren en watercompensatie in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

In het MER wordt onderzoek gedaan naar zowel de (milieu)effecten van de ontwikkeling Dreven, Gaarden en Zichten, als de ontwikkeling van Zuidwest als geheel. De resultaten van het MER zijn ten tijde van schrijven van deze aanmeldingsnotitie nog niet inzichtelijk. Indien uit het MER blijkt dat de ontwikkelingen in Zuidwest leiden tot (cumulatieve) negatieve effecten, dan worden mitigerende maatregelen opgenomen in de structuurvisie om deze effecten zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen. Hiermee wordt geborgd dat er geen belangrijke nadelige (cumulatieve) gevolgen optreden als gevolg van de verdichting en herstructurering van heel Zuidwest.

3 Kenmerken van het potentiële effect

De herontwikkeling van Steenzicht en Ruimzicht kan invloed hebben op het milieu. In dit hoofdstuk zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Enerzijds worden verkeersgerelateerde effecten behandeld, zoals eventuele effecten van verkeerstoenames op de bereikbaarheid, geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds gaat het om locatiegebonden effecten die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van het plangebied, zoals effecten op bodem, water, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie en externe veiligheid.

3.1 Verkeer en parkeren

Antea Group heeft een verkeersonderzoek (oktober 2021) uitgevoerd met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder toegelicht.

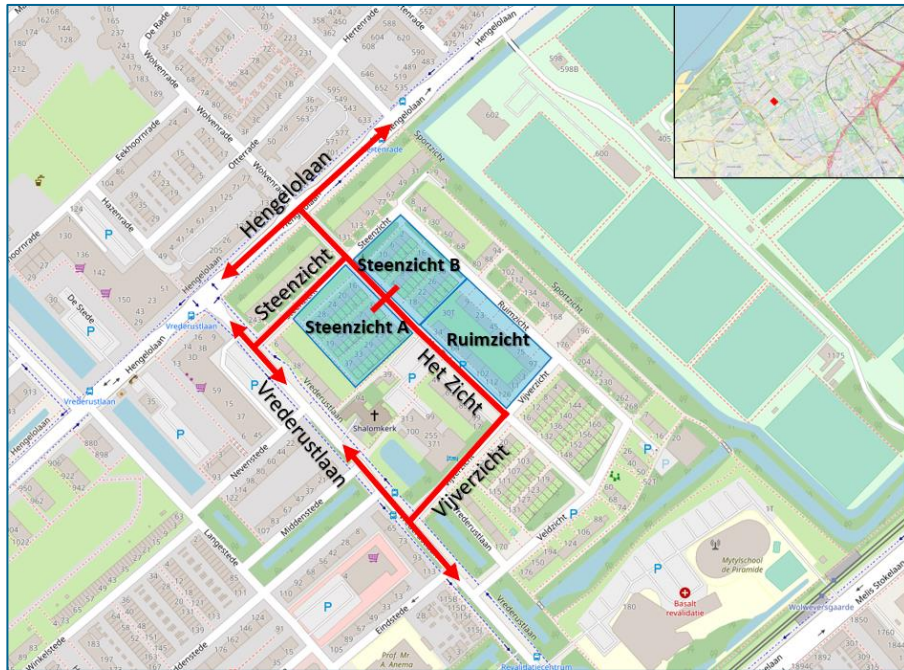
Verkeersgeneratie

De effecten voor verkeer als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zijn onderzocht door middel van kengetallen van het CROW⁴. De verkeersgeneratie in de huidige situatie bestaat uit 1.730 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm). In de toekomstige situatie wordt een verkeersgeneratie verwacht van 3.371 mvt/etm. Dit betekent dat de verkeersgeneratie toeneemt met 1.641 mvt/etm. Deze toename in verkeer is het gevolg van het toenemend aantal woningen en voorzieningen.

Om te onderzoeken of deze verkeerstoename invloed heeft op de doorstroming van het bestaande wegennet, zijn de kruispunten die het meeste verkeer moeten verwerken nader bekeken. Dit betreffen de volgende kruispunten (zie ook onderstaand figuur):

- Hengelolaan – Het Zicht;
- Vrederustlaan – Steenzicht;
- Vrederustlaan – Vijverzicht.

⁴ Uitgave 381, toekomstbestendig parkeren.



Figuur 3.1 De wegen in de omgeving van het plangebied

Alle drie de kruispunten zijn voorrangskruispunten. Hiervoor geldt dat de doorstroming getoetst wordt op de gemiddelde wachttijd. Indien de gemiddelde wachttijd boven de 20 seconden uitkomt, is er sprake van een knelpunt. Op basis van het verkeersmodel MRDH is een inschatting gemaakt van de gemiddelde wachttijden in de referentiesituatie en in de plansituatie.

Tabel 3.1 Gemiddelde wachttijd referentiesituatie (2030)

Kruispunt	Ochtendspits	Avondspits
Hengelolaan- Het Zicht	< 15 s	< 15 s
Vrederustlaan – Steenzicht	0 s	0 s
Vrederustlaan – Vijverzicht	0 s	0 s

Tabel 3.2 Gemiddelde wachttijd plansituatie (2030)

Kruispunt	Ochtendspits	Avondspits
Hengelolaan- Het Zicht	< 15 s	< 15 s
Vrederustlaan – Steenzicht	0 s	0 s
Vrederustlaan – Vijverzicht	0 s	0 s

Uit de analyse blijkt dat de gemiddelde wachttijd voor alle drie de kruispunten niet toeneemt. In de praktijk worden door bewoners wel knelpunten ervaren. Dit komt doordat de tweezijdig geparkeerde auto's het lastig maken om elkaar te passeren. Met de voorgenen ontwikkeling wordt zoveel mogelijk in centrale parkeergebouwen onder de wooncomplexen (met name door de bewoners) geparkeerd. Hierdoor wordt er in mindere mate op straat geparkeerd. Dat kan de doorstroming verbeteren. Daarmee worden geen knelpunten in de doorstroming verwacht als gevolg van de voorgenen ontwikkeling.

Parkeren

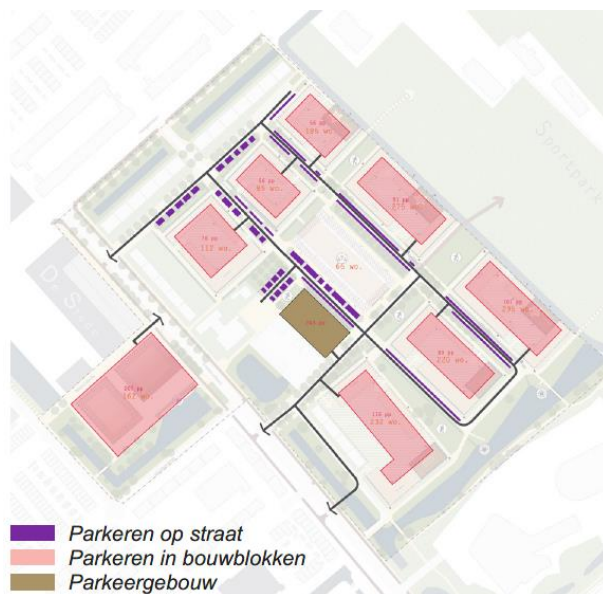
Parkeerbehoefte

Om de effecten met betrekking tot parkeren inzichtelijk te maken is gekeken naar de parkeerbehoefte. De behoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling betreft 292 parkeerplaatsen. Er is echter sprake van dubbelgebruik. Een parkeerplaats kan immers per dag door verschillende auto's worden gebruikt. Wanneer rekening gehouden wordt met dubbelgebruik is sprake van een parkeerbehoefte van 185 parkeerplaatsen. Deze extra parkeerbehoefte bestaat uit 141 parkeerplaatsen bij Steenzicht en 44 extra parkeerplaatsen bij Ruimzicht.

Parkeeraanbod

Bij Steenzicht worden parkeerplaatsen voor bewoners binnen het bouwblok gerealiseerd. Dit betreffen 65 parkeerplaatsen bij Steenzicht A en 50 parkeerplaatsen bij Steenzicht B. Bezoekers moeten op straat parkeren.

Met betrekking tot de renovatie van Ruimzicht zijn geen nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Doordat bewoners van Steenzicht op eigen terrein gaan parkeren komen er parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar, waar bewoners en bezoekers van Ruimzicht gebruik van kunnen maken. Op de lange termijn wordt een parkeergebouw gerealiseerd (zie onderstaand figuur) waar bezoekers en bewoners van Ruimzicht gebruik van kunnen maken.



Figuur 3.2 Parkeervoorzieningen binnen de Zichten (bron: Nota van Uitgangspunten de Zichten)

Parkeerbalans

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte vergeleken met het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt met de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er een tekort bestaat van in totaal 70 parkeerplaatsen.

Tabel 3.3 De parkeerbalans (excl. toekomstige capaciteit parkeergebouw)

	Parkeerbehoefte (incl. dubbelgebruik)	Aantal parkeerplaatsen voorzien in het plan	Tekort
Steenzicht A	73	65	8
Steenzicht B	68	50	18
Ruimzicht	44*	-	44
Totaal	185	115	70

*Dit betreft de extra parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie

In de voorgenomen ontwikkeling zijn onvoldoende parkeerplaatsen voorzien om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Voor de lange termijn biedt het beoogde parkeergebouw een mogelijkheid om de parkeerbalans passend te maken. Dit parkeergebouw maakt echter geen onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling, waardoor op korte termijn een tekort aan parkeerplaatsen bestaat.

De gemeente zet daarom in op het invoeren van een (betaald) parkeerregime. Het invoeren van dit parkeerregime is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat bewoners zoveel mogelijk op eigen terrein parkeren. Hiermee wordt de parkeerbehoefte in de openbare ruimte verkleind.

Een parkeerregime is niet de enige mogelijkheid om de parkeerbalans passend te krijgen. Andere oplossingen betreffen bijvoorbeeld de inzet op deelmobiliteit. Conform de regeling parkeernormen vervangt één deelauto drie parkeerplaatsen. Andere opties zijn het realiseren van meer parkeerplaatsen binnen de ontwikkeling of het verkleinen van het programma om de parkeerbalans passend te maken.

Conclusie

Er worden geen nadelige gevolgen verwacht ten aanzien van de verkeersgeneratie en -afwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling kan echter wel voor knelpunten zorgen met betrekking tot parkeren. Om de parkeerbalans kloppend te krijgen is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. De gemeente heeft gekozen voor een (betaald) parkeerregime. Met in achtneming van een parkeerregime dat de parkeerbehoefte met ten minste 70 parkeerplaatsen verkleind, worden geen belangrijk nadelige gevolgen ten aanzien van het thema verkeer verwacht.

3.2 Geluid

Om de geluidbelasting op de voorgenomen ontwikkeling in beeld te brengen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Antea Group, november 2021). Met dit onderzoek is beoordeeld of geluidbelasting op de toekomstige woningen in Steenzicht en Ruimzicht voldoen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Het plangebied ligt niet in de omgeving van bronnen ten aanzien van industrielawaai, spoorweglawaai of vliegverkeerslawaai. In het akoestisch onderzoek zijn de effecten van het voornemen aan de grenswaarden uit de Wgh getoetst van twee geluidgezoneerde wegen, te weten de Hengelolaan en de Vrederustlaan, omdat het plangebied in de wettelijke zone van deze twee geluidgezoneerde wegen ligt. De overige wegen (Het Zicht, Ruimzicht, Steenzicht en Vijverzicht) zijn niet-gezoneerde wegen. De effecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel getoetst.

Geluidgezoneerde wegen

De twee geluidgezoneerde wegen liggen in binnenstedelijk gebied. Derhalve is een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB van toepassing.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Hengelolaan ten hoogste 44 dB bedraagt (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Voor de Vrederustlaan blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting ten hoogste 43 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt ten aanzien van beide geluidgezoneerde wegen voldaan aan de eisen uit de Wgh en worden kunnen belangrijk negatieve gevolgen worden uitgesloten.

Tabel 3.4 Berekende geluidbelasting ten opzichte van de eisen uit de Wgh

	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Hoogst toelaatbare geluidbelasting [dB]	Hoogst berekende geluidbelasting
Hengelolaan	48	63	44
Vrederustlaan	48	63	43

Niet-gezoneerde wegen

Voor de overige wegen in de nabijgelegen omgeving (Het Zicht, Ruimzicht, Steenzicht en Vijverzicht) geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn daarmee niet geluidgezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen echter wel beschouwd. Hoewel de Wgh niet als formeel toetsingskader geldt, zijn deze wegen wel getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. De gesommeerde geluidbelasting van deze 30 km/uur wegen betreft ten hoogste 61 dB zonder aftrek ex artikel 110g Wgh. Inclusief aftrek betreft dit 56 dB. Dit is weliswaar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de maximale toelaatbare geluidbelasting (63 dB). Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Belangrijk nadelige effecten ten aanzien van geluid zijn uitgesloten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Luchtkwaliteit

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 (NO₂) 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 m². 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 305 woningen. Daarmee valt de ontwikkeling binnen de regeling NIMB en is geen toetsing aan de grenswaarden van luchtkwaliteit nodig, omdat er geen significante verandering in de achtergrondconcentraties wordt verwacht.

Conclusie

Er worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect luchtkwaliteit verwacht als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Volgens de Risicokaart⁵ zijn er binnen het plangebied, of in de directe omgeving van het plangebied, geen risicobronnen aanwezig met betrekking tot externe veiligheid. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot veranderingen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast maakt de ontwikkeling zelf geen risicovolle inrichtingen mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarom niet tot nadelige effecten met betrekking tot externe veiligheid.

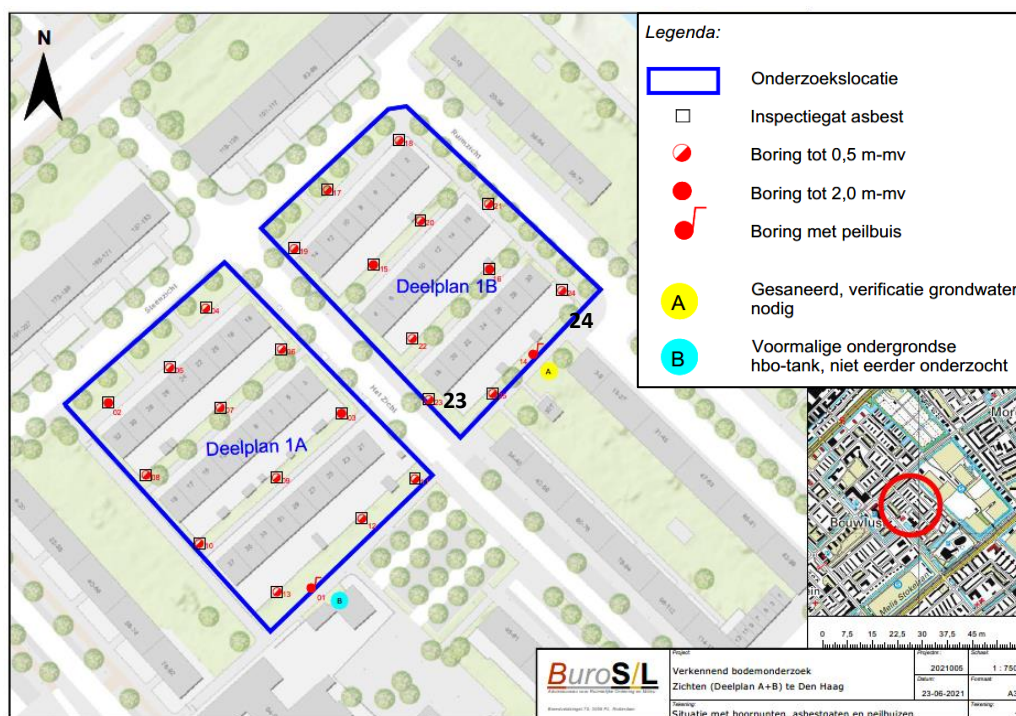
Conclusie

Er worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect externe veiligheid verwacht.

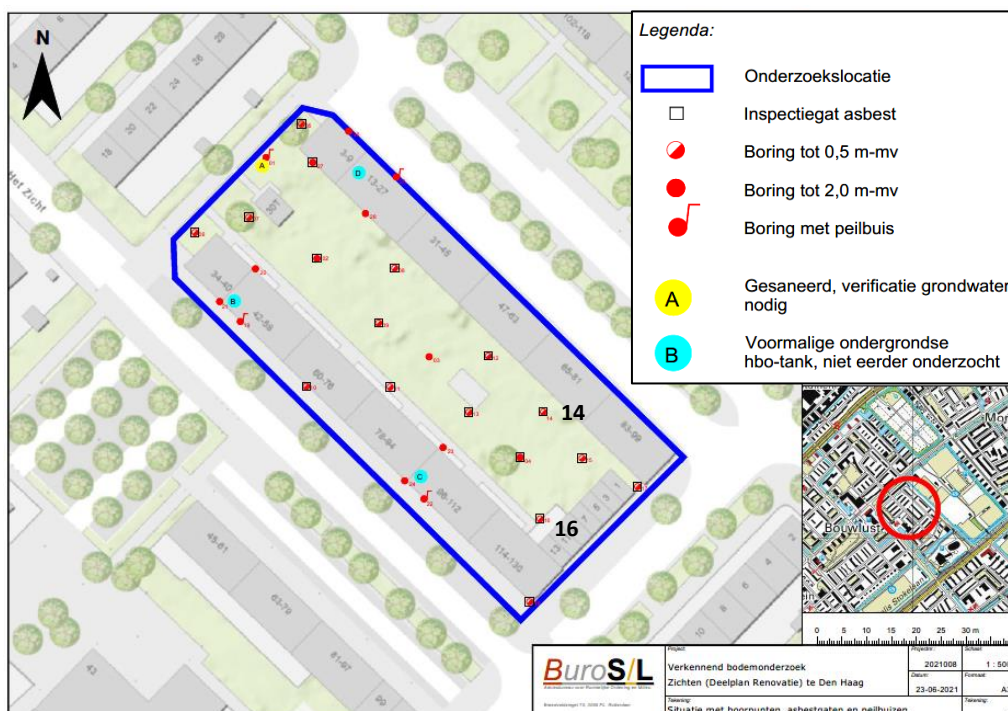
3.5 Bodem

Buro SL heeft twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd (juni 2021), één voor Steenzicht en één voor Ruimzicht. Om de kwaliteit van de bodem vast te stellen zijn verschillende boringen gedaan. De locaties van de boringen zijn op onderstaande figuren weergegeven.

⁵ Beschikbaar via <https://www.risicokaart.nl/>



Figuur 3.3 Boorlocaties Steenzicht



Figuur 3.4 Boorlocaties Ruimzicht

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat het plangebied verdacht is voor lichte bodemverontreiniging met zware metalen, minerale olie, PAK en PCB in de (toplaag van de) bodem. Het betreft ten hoogste lichte verontreinigingen waardoor sanerende maatregelen of nader onderzoek niet nodig zijn.

Met betrekking tot asbest blijkt uit de bodemonderzoeken dat de bovenste halve meter van de bodem over het algemeen niet verontreinigd is met asbest. Op enkele plekken is een licht verhoogde concentratie van asbest vastgesteld. De hoogste concentratie (35,9 mg/kg) is waargenomen ter plekke van Steenzicht, boring 23. Het plangebied is verdacht voor verontreiniging met asbest in de grond. De interventiewaarde betreft 50 mg/kg waardoor geen nader onderzoek naar asbest in de grond nodig is.

Uit onderzoek naar PFAS is gebleken dat de grond licht verontreinigd is met PFAS. De grond voldoet over het algemeen indicatief aan de kwaliteitsklasse wonen. Plaatselijk voldoet de grond indicatief niet aan de klasse wonen. Dit betreft boring 23 en 24 binnen Steenzicht en boringen 14 en 16 binnen Ruimzicht. Het gaat om maximaal licht verhoogde gehalten, waardoor sanerende maatregelen of nader onderzoek niet nodig is.

Ter plekke van Steenzicht zijn geen lokale verontreinigingen als gevolg van potentieel verdachte activiteiten uit het verleden vastgesteld. Deze lokale verontreinigingen zijn wel ter plekke van Ruimzicht aangetroffen. Het gaat om Ruimzicht 9-29 (autoreparatiebedrijf en benzine-service-station), Het Zicht 42 (schoenenherstelinrichting) en Het Zicht 96 (bedrijf voor grafische toepassingen). Hier zijn ten hoogste lichte verontreinigingen (lood, zink en PCB) aangetroffen. Omdat het ten hoogste lichte verontreinigingen betreffen, zijn sanerende maatregelen of nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

In de huidige situatie is de functie wonen aanwezig en deze functie blijft in de plansituatie gehandhaafd. Binnen het plangebied komen ten hoogste lichte verontreinigingen met verschillende stoffen voor. Aangezien het beperkte verontreinigen betreffen en de functie (wonen) van het plangebied gehandhaafd blijft, zijn sanerende maatregelen of nader onderzoek niet nodig. Daarmee worden geen belangrijk negatieve gevolgen ten aanzien van het aspect bodem verwacht.

3.6 Water

Ten aanzien van het aspect water is door Antea Group een watertoets uitgevoerd (mei 2022). De watertoets is een instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen.

Waterveiligheid

Het plangebied bevindt zich niet in de kern- of beschermingszone van waterkeringen. Om deze reden zijn effecten op de waterveiligheid uitgesloten.

Waterafvoer

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een gescheiden riool gerealiseerd. Dit betekent dat hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Hiermee worden geen belangrijk nadelige effecten op de waterafvoer verwacht.

Watercompensatie en klimaatadaptatie

In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak met 2.265 m² toe. Ten behoeve van de compensatieopgave zijn er eisen vanuit het hoogheemraadschap (watersleutel) en de gemeente ('Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' op basis van het 'Convenant Klimaatadaptief Bouwen'). De benodigde watercompensatie vanuit beide waterbeheerders is hieronder toegelicht. Hierbij is het niet nodig om beide watercompensaties bij elkaar op te tellen, maar dient aan de grootste watercompensatie voldaan te worden.

Uit de watertoets blijkt dat de compensatieopgave vanuit de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig/het Convenant Klimaatadaptief Bouwen maatgevend is. In dit beleid is opgenomen dat 50 mm/m² aan verhard oppervlak bij een korte hevige bui (70 mm/uur) opgevangen dient te worden op privaat terrein. Hierbij wordt de 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. Op basis van dit beleid dient de toename van verhard oppervlak (2.265 m²) gecompenseerd te worden met 580 m³ waterberging.

Deze opgave kan gerealiseerd worden door maatregelen binnen het plangebied te treffen en/of in het plangebied van de Zichten (zie Figuur 2.5).

Maatregelen binnen het plangebied Steenzicht/Ruimzicht

Binnen het plangebied Steenzicht/Ruimzicht zijn retentiekraan voorzien. Het is echter nog niet duidelijk hoeveel waterberging hiermee gerealiseerd wordt. Dit dient in de latere planfase uitgewerkt te worden. Naast het plaatsen van retentiekraan is het mogelijk om groene daken op de appartementencomplexen te realiseren of waterbergingsmogelijkheden in parkeergarages te realiseren.

Maatregelen binnen het plangebied de Zichten

De ontwikkeling Steenzicht/Ruimzicht maakt onderdeel uit van de grotere ontwikkeling van de buurt de Zichten. Op basis van de watersleutel dient er in de Zichten 3.912 m² nieuw oppervlaktewater of 2.347 m³ waterberging gerealiseerd te worden. In de randvoorwaardenkaart (zie figuur Figuur 2.5) zijn ten noorden van het plangebied van Steenzicht en Ruimzicht twee nieuwe watergangen beoogd die een gezamenlijk oppervlakte van 1.350 m² hebben. Om gebruik te maken van deze twee watergangen als compensatie voor de toename van verhard oppervlak binnen Steenzicht en Ruimzicht, dienen de watergangen gerealiseerd te zijn voor aanvang van de werkzaamheden in Steenzicht en Ruimzicht.

Waterkwaliteit

In de verkennende bodemonderzoeken van Buro SL (juni 2021) is ook ingegaan op de kwaliteit van het grondwater. Uit deze onderzoeken blijkt dat het grondwater ter plekke van Steenzicht licht verontreinigd is met barium. De herkomst van deze lichte verontreiniging is niet bekend. Het betreft slechts een lichte verontreiniging waardoor nader onderzoek niet nodig is.

Ter plekke van Ruimzicht is het grondwater licht verontreinigd met naftaleen, xylenen, dichloormethaan en dichlooretheen. Deze verontreinigingen zijn brongerelateerd. Daarnaast is het grondwater ter plaatse van Het Zicht 42 (schoenherstelinrichting) licht verontreinigd met benzeen. Ook deze lichte verontreiniging is vermoedelijk brongerelateerd. Verder is het grondwater lokaal licht verontreinigd met barium. De herkomst hiervan is niet bekend. Ook voor Ruimzicht geldt dat het gaat om lichte verontreinigingen waardoor nader onderzoek niet nodig is.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot nieuwe waterverontreinigingen. Daarnaast wordt het gebruik van uitlogbare materialen niet mogelijk gemaakt. Uitloggen is het langzaam oplossen van materiaal in bijvoorbeeld water.

Conclusie

Mits voldaan wordt aan de gestelde eisen ten aanzien van watercompensatie en klimaatadaptatie, worden geen belangrijk nadelige gevolgen verwacht ten aanzien van het aspect water.

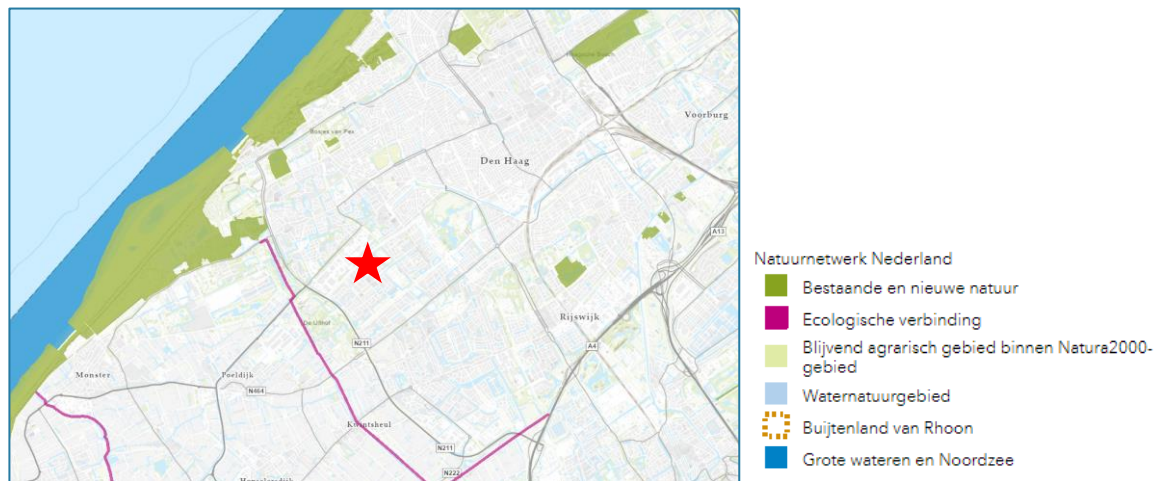
3.7 Ecologie

Ecologisch onderzoek valt onder te verdelen in twee categorieën: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming worden beschermde natuurgebieden en de daarin beschermde habitatsoorten beschouwd. Voor soortenbescherming draait het om beschermde flora en fauna. Voor de ontwikkeling van Steenzicht heeft bureau Ecoresult een onderzoek uitgevoerd (april 2021) en voor de ontwikkeling van Ruimzicht heeft adviesbureau E.C.O. Logisch een quickscan uitgevoerd (oktober 2021).

3.7.1 Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

In en rond het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van het NNN. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied betreft de ecologische verbindingszone langs de Uithof en ligt op circa 1,8 kilometer van het plangebied. Door de afstand tot het NNN en de geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling worden geen negatieve effecten op NNN gebieden verwacht.



Figuur 3.5 Het Natuurnetwerk Nederland (bron: provincie Zuid-Holland)

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebieden Solleveld & Kapittelduinen en op circa 3 kilometer afstand van Westduinpark & Wapendal (zie onderstaand

figuur). Directe effecten op Natura 2000-gebieden (zoals verstoring door geluid, licht en trillingen) kunnen vanwege de afstand worden uitgesloten.



Figuur 3.6 De Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (bron: AERIUS Calculator)

Door middel van een stikstofberekening is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot indirecte gevolgen op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Met de Wet stikstofreductie en natuurherstel is de realisatiefase van ontwikkelingen vrijgesteld. Daarmee vormt de realisatiefase geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is wel nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de gebruiksfase.

Door middel van een stikstofonderzoek (Antea Group, januari 2022) is onderzocht of de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk leidt tot negatieve effecten in Natura 2000-gebieden. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling op zichzelf staand leidt tot een bijdrage van stikstofdepositie (maximaal 0,01 mol/ha/jaar) in twee Natura 2000-gebieden. Er bestaan echter mogelijkheden om intern te salderen. In de huidige situatie zijn woningen aanwezig die door middel van (aard)gas worden verwarmd. Hiermee wordt stikstofemissie uitgestoten. Deze woningen worden gesloopt, waarvoor nieuwbouwwoningen (die gasloos worden gerealiseerd) in de plaats komen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van intern salderen, wordt een maximale bijdrage aan stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar berekend. Dit betekent dat negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden uitgesloten kan worden mits er intern wordt gesaldeer.

Conclusie gebiedsbescherming

Er worden geen belangrijk nadelige effecten verwacht op beschermde natuurgebieden.

3.7.2 Soortenbescherming

Adviesbureau E.C.O. Logisch heeft een quickscan uitgevoerd voor Steenzicht (april 2021) en Ruimzicht (oktober 2020) naar de mogelijk aanwezige beschermde soorten in het plangebied. In onderstaande tabel is per soort aangegeven of er sprake is van een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) op basis van de quickscan.

Figuur 3.7 Mogelijke overtreding van de Wnb per soortgroep

Soortgroep	Mogelijke overtreding Wnb	
	Steenzicht	Ruimzicht
Zoogdieren	Vleermuizen	Vleermuizen
Vogels	-	Huismus
Amfibieën	-	-
Reptielen	-	-
Vissen	-	-
Ongewervelden	-	-
Vaatplanten	-	-

Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten niet kan worden uitgesloten. Door E.C.O. result (december 2021) is de aanwezigheid van deze soorten nader onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder toegelicht.

Steenzicht

Vleermuizen

Gedurende het veldonderzoek zijn drie vleermuissoorten waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Het plangebied fungeert niet als essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied voor een van deze vleermuissoorten. Daarmee negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied uitgesloten.

Met betrekking tot de laatvlieger en ruige dwergvleermuis zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen. Voor deze soorten kunnen negatieve effecten op verblijfplaatsen worden uitgesloten. Voor wat betreft de gewone dwergvleermuis zijn binnen het plangebied drie verblijfplaatsen aangetroffen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden gaan deze verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis verloren. Negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis zijn derhalve niet uit te sluiten. Er moet een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd. Om verdere negatieve effecten te voorkomen moeten de mitigerende maatregelen worden getroffen.

Ruimzicht

Huismus

Tijdens de veldbezoeken zijn geen waarnemingen van de huismus verricht en er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. Daarmee zijn negatieve effecten op de huismus uitgesloten.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken zijn vier vleermuissoorten waargenomen, namelijk de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Het plangebied fungeert niet als essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied voor een van deze vleermuissoorten. Daarmee negatieve effecten op vliegroutes en foerageergebied uitgesloten.

Met betrekking tot de laatvlieger en rosse dwergvleermuis zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen. Voor deze soorten kunnen negatieve effecten op verblijfplaatsen worden

uitgesloten. Voor wat betreft de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis zijn wel verblijfplaatsen aangetroffen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden gaan deze verblijfplaatsen verloren. Negatieve effecten op de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis zijn derhalve niet uit te sluiten. Er moet een ontheffing van de Wnb worden aangevraagd. Om verdere negatieve effecten te voorkomen moeten de mitigerende maatregelen worden getroffen.

Mitigerende maatregelen

Ten aanzien van de gewone dwergvleermuis (Steenzicht) en de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (Ruimzicht) dienen mitigerende maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te beperken. Het gaat om de volgende maatregelen:

- Zes maanden voorafgaand aan de start van het volgende paarzeizoen (start 15 augustus), dienen paarverblijfplaatsen verwijderd te worden. Daarnaast moeten voldoende alternatieve verblijfplaatsen gecreëerd worden, bijvoorbeeld in de vorm van kasten.
- In de periode 1 april- 15 juli óf 1 oktober -15 oktober (buiten de meest kritische periode van voortplanting en overwintering) wordt de bebouwing ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Het ongeschikt maken van de bebouwing wordt gedaan onder
- Begeleiding van een deskundig ecooloog.
- In de nieuwe situatie dienen voor de zomer- en paarverblijfplaatsen voldoende nieuwe permanente verblijfplaatsen te worden gecreëerd.
- De mitigerende maatregelen dienen in samenspraak met de opdrachtgever verder uitgewerkt te worden en concreet te worden beschreven in een ecologisch werkprotocol. Dit ecologisch werkprotocol dient te allen tijde onder de betrokken bekend te zijn en op het werk aanwezig te zijn.

Conclusie soortenbescherming

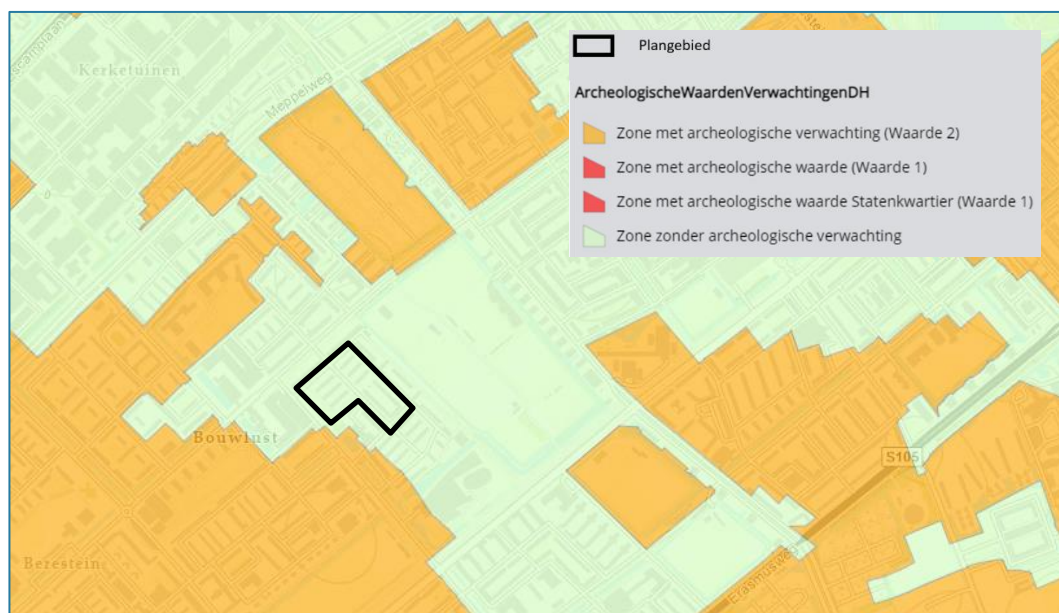
Rekening houdend met mitigerende maatregelen ten aanzien van vleermuizen worden geen belangrijk negatieve gevolgen verwacht ten aanzien van beschermde soorten.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet de bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Daarom dient er specifiek gekeken te worden naar de archeologische en cultuurhistorische waarden die mogelijk aanwezig zijn binnen het plangebied.

Archeologie

Conform de archeologische verwachtingen en waardenkaart van de gemeente Den Haag (zie onderstaand figuur) ligt het plangebied in de zone zonder archeologische verwachting. Daarom is in het geldende bestemmingsplan Bouwlust geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Dit betekent dat er in het plangebied geen betekenisvolle archeologische resten (meer) worden verwacht. Op basis van deze archeologische verwachting is het niet nodig om een archeologisch (voor)onderzoek uit te voeren. Effecten op archeologische waarden worden niet verwacht.



Figuur 3.8 De archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Den Haag)

Er bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden losse sporen en vondsten worden aangetroffen (toevalsvondsten). Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

Cultuurhistorie

De bescherming van historisch (steden)bouwkundige waarde (bouwkundige monumenten) en stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Erfgoedwet. Binnen het plangebied zijn geen monumentale gebouwen en/of beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig. Daarmee zijn nadelige gevolgen ten aanzien van cultuurhistorie uitgesloten.

Conclusie

Er worden geen belangrijk nadelige gevolgen ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie verwacht.

3.9 Windhinder

Bij windhinder wordt hinder ten gevolge van wind ondervonden. Dit is meer dan 'tegenwind' voor fietsers of voetgangers. Het gaat naast veiligheid ook om sociale en economische effecten die te merken zijn op bijvoorbeeld looproutes of terrassen.

Met betrekking tot windhinder wordt gebruik gemaakt van de NEN 8100 norm. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek nodig kan zijn. Daarin wordt gesteld dat windonderzoek niet noodzakelijk is tot een hoogte van 30 meter. De voorgenomen ontwikkeling heeft een maximale bouwhoogte van 23 meter, ligt voldoende beschut en op voldoende afstand van de kust. Tot slot steekt de nieuwbouw niet meer dan 50% uit boven de gemiddelde hoogte van de omliggende bebouwing (in een straal van 300 meter). Daarmee kan worden gesteld dat er geen belangrijke nadelige gevolgen ten aanzien van windhinder worden verwacht.

Conclusie

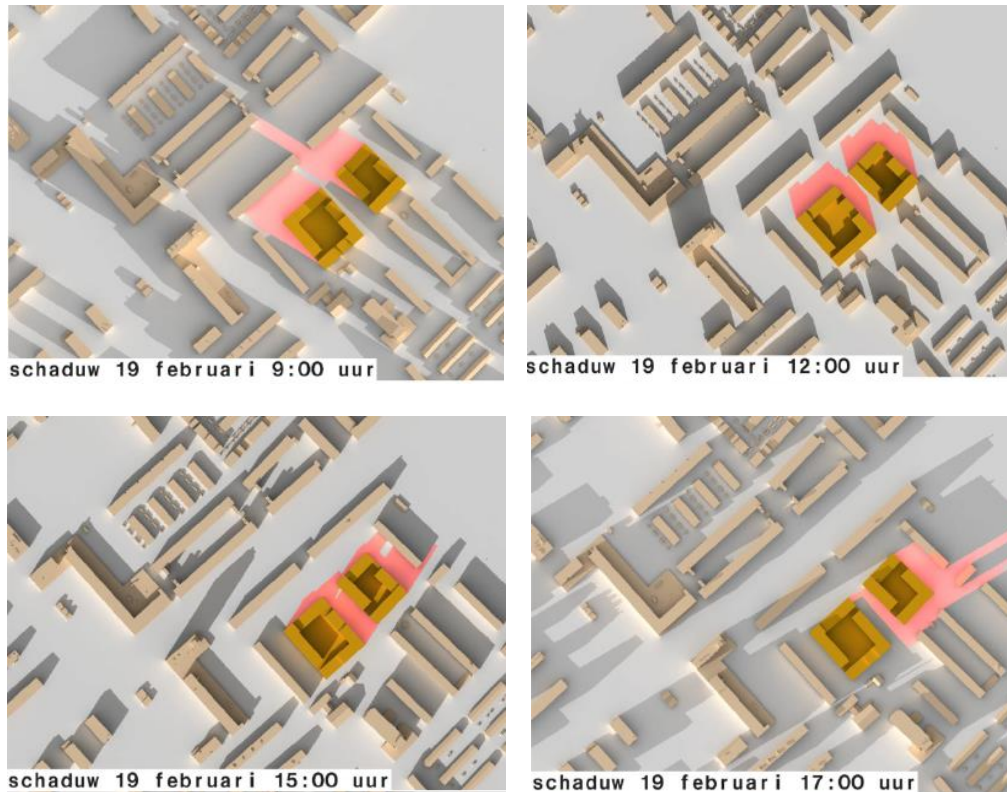
Er worden geen belangrijke nadelige gevolgen ten aanzien van windhinder verwacht.

3.10 Bezonning

In Nederland zijn 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. In de Haagse bezonningsnorm is vastgelegd dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezonning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan.

De ontwikkeling van Ruimzicht betreft een renovatie van de bestaande bebouwing, waarbij de afmetingen van het bouwblok niet verandert. Hierdoor worden met betrekking tot Ruimzicht geen belangrijk nadelige effecten ten aanzien van bezonning verwacht.

Voor de ontwikkeling Steenzicht heeft Peutz een bezonningsonderzoek uitgevoerd (januari 2022). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Haagse bezonningsnorm. Om dit te verduidelijken is op onderstaand figuur de schaduwwerking op 19 februari weergegeven. De bezonning is afhankelijk van het tijdstip, waarbij alle gevels gedurende de dag zonlicht opvangen. Daarmee worden met betrekking tot Steenzicht geen belangrijke nadelige gevolgen ten aanzien van bezonning verwacht.



Figuur 3.9 Bezinning van Steenzicht gedurende 19 februari (bron: Peutz)

Conclusie

Er worden geen belangrijk nadelige gevolgen ten aanzien van bezinning verwacht.

3.11 Hinder tijdens de aanlegfase

Voor de ontwikkeling van de Zichten wordt een BVC-plan opgesteld. Dit is een plan met betrekking tot Bereikbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Daarnaast wordt specifiek voor Steenzicht/Ruimzicht een bouwveiligheidsplan opgesteld. In een bouwveiligheidsplan worden maatregelen opgenomen die moeten voorkomen dat personen gewond raken of dat wegen, gebouwen of voertuigen in de omgeving van het bouwterrein worden beschadigd. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van bouwhekken en/of het tijdelijk afsluiten van wegen. Met de maatregelen uit het BVC-plan en bouwveiligheidsplan moet hinder tijdens in de aanlegfase zoveel mogelijk voorkomen worden.

4 Conclusie

De gemeente Den Haag is in samenwerking met woningcorporatie Staedion voornemens om de woningen langs Het Zicht te herontwikkelen. Deze ontwikkeling bestaat uit twee delen: Steenzicht en Ruimzicht. De huidige 114 woningen in het plangebied worden door middel van sloop/nieuwbouw of renovatie ontwikkeld tot ongeveer 305 woningen. Daarnaast wordt het aanbod voorzieningen uitgebreid met 1.700 m² extra oppervlak. Parkeervoorzieningen en gemeenschappelijke buitenruimtes zijn onderdeel van het voornemen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat wanneer voldaan wordt aan de gestelde eisen en maatregelen er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor deze ontwikkeling.

De volgende eisen en maatregelen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn van toepassing:

- Om de parkeerbalans kloppend te krijgen is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. De gemeente heeft gekozen voor een (betaald) parkeerregime. Dit parkeerregime dient de parkeerbehoefte met ten minste 70 parkeerplaatsen te verkleinen.
- Vanwege de toename van verhard oppervlak dient nieuw oppervlaktewater of waterberging gerealiseerd te worden.
- Er dienen klimaatadaptieve maatregelen getroffen te worden, zodat voldaan wordt aan de eisen uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, bijvoorbeeld in de vorm van groene daken of waterbergingsbassins in de parkeergarages.
- Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie kunnen uitgesloten worden, mits er intern wordt gesaldeerd.
- Er dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden ten aanzien van vleermuizen (de realisatie van alternatieve permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis (Steenzicht) en de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (Ruimzicht)).
- Om hinder tijdens de aanlegfase zoveel mogelijk te voorkomen dient er een BVC-plan en bouwveiligheidsplan opgesteld te worden.
- Er wordt geadviseerd om voor de aspecten parkeren en watercompensatie een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan op te nemen, waarmee geborgd wordt dat er vóór ingebruikname van Steenzicht en Ruimzicht voldoende ruimte voor parkeren en voldoende watercompensatie gerealiseerd zijn.

Bronnen

Antea Group, Verkeersonderzoek Steenzicht en Ruimzicht, 12 oktober 2021.

Antea Group, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 16 november 2021

Buro S/L. Verkennend bodemonderzoek Zichten (Deelplan A+B) te Den Haag. 23 juni 2021

Buro S/L. Verkennend bodemonderzoek Zichten (Deelplan Renovatie) te Den Haag. 23 juni 2021

Antea Group. Watertoets Steenzicht en Ruimzicht te Den Haag, 10 mei 2022.

Antea Group. Stikstofonderzoek Steenzicht en Ruimzicht. 11 januari 2022.

Eco Result. Quicksan in het kader van de Wet natuurbescherming en Omgevingsverordening Zuid-Holland. 2 april 2021.

E.C.O. Logisch. Quicksan Ruimzicht 11 t/m 99 & Het Zicht 40 t/m 130 Den Haag. 1 oktober 2020.

Eco Result. Nader onderzoek vleermuizen (Zichten Fase 1AB). 13 december 2021.

Eco Result. Nader onderzoek vleermuizen en huismus (Ruimzicht). 13 december 2021.

Peutz. Bezonningsonderzoek Steenzicht te Den Haag. 13 januari 2022.

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

Over Antea Group

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

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 0655494890

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

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