



# **Beheersverordening** **Benoordenhout Noord-Oost**

**Vastgesteld**



## **Benoordenhout Noord-Oost**

Vastgesteld bij raadsbesluit 31, d.d. 19 april 2012.

# Inhoudsopgave

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                     | 5         |
| 1.2 Doel                                           | 5         |
| 1.3 Ligging plangebied en verantwoording plangrens | 5         |
| 1.4 Vigerende regelingen                           | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                     | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 Ontstaansgeschiedenis                          | 7         |
| 2.2 Ruimtelijke structuur                          | 8         |
| 2.3 Functionele structuur                          | 16        |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                    | <b>19</b> |
| 3.1 Inleiding                                      | 19        |
| 3.2 Ruimtelijk beleid                              | 19        |
| 3.3 Sectoraal beleid                               | 21        |
| <b>Hoofdstuk 4 Milieu</b>                          | <b>29</b> |
| 4.1 Inleiding                                      | 29        |
| 4.2 Externe veiligheid                             | 29        |
| 4.3 Geluid                                         | 29        |
| 4.4 Luchtkwaliteit                                 | 29        |
| 4.5 Groen                                          | 30        |
| 4.6 Water                                          | 32        |
| 4.7 Bodem                                          | 33        |
| 4.8 Archeologie                                    | 34        |
| 4.9 Gebiedsgericht Milieubeleid                    | 35        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische aspecten</b>             | <b>37</b> |
| 5.1 Inleiding                                      | 37        |
| 5.2 Bestemmingen en bestemmingsregels              | 37        |
| 5.3 Algemene regels                                | 39        |
| 5.4 Overgangs- en slotregels                       | 39        |
| <b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>     | <b>41</b> |
| <b>Bijlagen</b>                                    | <b>43</b> |
| Bijlage 1 Kaart Cultuurhistorie                    | 45        |
| Bijlage 2 Kaart Archeologie                        | 49        |

## **Toelichting**

Vastgesteld bij raadsbesluit 31, d.d. 19 april 2012.



## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In de Wro is een nieuw ruimtelijk instrument naast het bestemmingsplan geïntroduceerd: de beheersverordening. Deze verordening beoogt gemeenten een eenvoudig instrument te bieden om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien.

De gemeenteraad kan, voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande feitelijke of planologisch toelaatbare gebruik wordt geregeld.

Voorliggende beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost vormt het bindend kader voor het toelaatbaar ruimtelijk gebruik van de gronden binnen het gebied dat is vastgelegd op de kaart en regels behorende bij deze verordening.

De gemeente Den Haag heeft zich tot doel gesteld om in het kader van de Wet ruimtelijke ordening een actualisering te laten plaatsvinden van een groot aantal vigerende bestemmingsplannen. Dit is vastgelegd in de "Nota bestemmingsplannen, in relatie tot het actualiseringsprogramma en tot de Structuurvisie Den Haag 2020", die op 14 december 2006 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze nota is ingegaan op de mogelijkheden die het instrument van de beheersverordening biedt in relatie tot de actualiseringsoperatie voor beheergebieden.

Het gebied Benoordenhout Noord-Oost is in de nota opgenomen als prioriteit 2. Dit zijn plannen die onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen en waarvoor in principe een adequaat juridisch-planologisch kader geldt. Het ruimtelijke beleid voor dit plangebied, dat thans is neergelegd in twaalf bestemmingsplannen en regelingen, wordt vervangen door deze beheersverordening.

Het plangebied is voor een groot deel gelegen in het beschermde stadsgezicht Benoordenhout. In overeenstemming met artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient de beheersverordening ook ter bescherming van de in het aanwijzingsbesluit genoemde waarden van het beschermde stadsgezicht. De in het aanwijzingsbesluit opgenomen waarden vormen het uitgangspunt voor de regeling zoals opgenomen in deze beheersverordening. Met het opnemen van de bestaande situatie in de beheersverordening worden de waarden van het beschermde stadsgezicht niet geschaad.

### **1.2 Doel**

Gezien het feit dat er zich binnen een deel van het gebied veel ontwikkelingen hebben voorgedaan, waardoor er thans sprake is van een beheerssituatie, wordt er de voorkeur aan gegeven om een op beheer gerichte regeling toe te passen. Het doel van beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost is dan ook het vastleggen van de bestaande situatie.

De karakteristieke waarden van het gebied qua beeld, bebouwing en functies worden bij deze beheersverordening als uitgangspunt genomen.

### **1.3 Ligging plangebied en verantwoording plangrens**

Benoordenhout-Noord/Oost wordt gevormd door een woonwijk en een groot bospark (Bosjes van Zanen). Het gebied beslaat een deel van de wijk Benoordenhout in het stadsdeel Haagse Hout.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Waalsdorperweg. De oostgrens wordt gevormd door de grens met de gemeente Wassenaar. De zuidgrens betreft de Benoordenhoutseweg en de westgrens valt samen met de Van Alkemadelaan/Ruychrocklaan/Floris Grijpstraat/Van Hogenhoucklaan.

Bij het bepalen van de grens van de beheersverordening zijn de te verwachten initiatieven bepalend geweest. De initiatieven die bekend zijn (bijvoorbeeld het Bronovo ziekenhuis en dakopbouwen in de Sonderdankstraat) zijn gelegen binnen het gebied waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld

## 1.4 Vigerende regelingen

In het gebied zijn op dit moment de volgende bestemmingsplannen en regelingen van toepassing:

| Bestemmingsplan                                                           | Datum vaststelling | Datum goedkeuring |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Bosjes van Zanen                                                          | 04-02-1980         | 07-10-1981        |
| Bosjes van Zanen, 1 <sup>e</sup> herziening                               | 30-06-1988         | 03-01-1989        |
| Benoordenhout                                                             | 30-06-1981         | 23-11-1982        |
| Benoordenhout, 2e herziening                                              | 08-04-1999         | 30-11-1999        |
| Benoordenhout, 4e herziening                                              | 25-11-1999         | 04-07-2000        |
| Benoordenhout, 7e herz.<br>(Ruychrock-/van Soutenlaan)                    | 26-06-2003         | 20-01-2004        |
| Verordening (uitbreidingsplan) Uilennest                                  | 13-08-1951         |                   |
| Verordening (uitbreidingsplan) Tussen<br>Waalsdorperweg en Wassenaarseweg | 08-12-1924         |                   |
| Partiële herziening div.<br>bestemmingsplannen (dakopbouwen)              | 22-04-1999         | 07-07-1999        |
| Parapluherziening seksinrichtingen                                        | 25-11-2004         | 15-03-2005        |
| Parapluherziening detailhandel vuurwerk                                   | 25-11-2004         | 05-07-2005        |
| Paraplubestemmingsplan archeologie                                        | 23-09-2010         |                   |

## 1.5 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting bij de beheersverordening is als volgt. Hoofdstuk 2 geeft een kenschets van het plangebied, met een beschrijving van de verschillende ruimtelijke en functionele aspecten. In hoofdstuk 3 worden de landelijke, regionale en lokale uitgangspunten en ambities van ruimtelijk en sectoraal beleid in relatie tot het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuregeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten van deze beheersverordening. In dat hoofdstuk is ook een artikelsgewijze toelichting opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

## Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur een beschrijving van het plangebied gegeven.

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

#### *Benoordenhout*

Het gebied van het Benoordenhout is gelegen op oude duingrond en wordt van oudsher bijna evenwijdig aan de kust doorsneden door drie wegen: de Waalsdorperweg, de Wassenaarseweg en de Benoordenhoutseweg, die lange tijd ondergeschikt was aan de door het Haagse Bos lopende Leidse Straatweg. Een lager gelegen veengebied vanaf de Wassenaarseweg tot de Benoordenhoutseweg had de naam Benoordenhoutse polder. Vanaf het midden van de zestiende eeuw groeiden boerderijen hier uit tot grote en kleine buitenplaatsen. Zo waren er de landgoederen Oostduin, Arendsdorp, Clingendael en Waalsdorp. In de 19de eeuw werden landschapsparken aangelegd in de Engelse stijl.

De gronden waren bijna geheel in handen van de familie Van Bylandt (Oostduin- Arendsdorp) en de familie Van Bienen (Clingendael). Tot 1884 behoorde vrijwel het hele gebied tot Wassenaar. Een klein deel van het huidige Benoordenhout was Haags grondgebied, namelijk het zuidwestelijk stuk grenzend aan het Kanaal. Hier zou het landschap het eerst veranderen met de aanleg van de Haagse Diergaarde (1863) en de bouw van het Nassaukwartier (1894-1902).

De verdere ontwikkeling van het gebied was pas mogelijk na de door belastingverhoging gedwongen verkoop van het overgrote deel van het grondbezit van de Van Bylandts en de aanvaarding van het Uitbreidingsplan van Berlage in 1911. Alhoewel gravin Van Bylandt bedongen had dat alleen huizen om het restant van haar landgoed zouden worden gebouwd, zijn op dit beding vanaf het begin uitzonderingen gemaakt. Door de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de uitvalswegen bleek de wijk zeer aantrekkelijk voor de vestiging van kantoren. De eerste waren de kantoren van de Nederlandsch-Indische Spoorwegen (1915) aan de Wassenaarseweg en van de B.I.M. (Shell) aan de Carel van Bylandtlaan (1916).

Bij de aanleg van de wijk, die zeer geleidelijk van west naar oost verliep, heeft men rekening gehouden met het gecultiveerde landschappelijke karakter zoals dat in de 19de eeuw was ontstaan. Het plan van Berlage is alleen ten zuiden van de Wassenaarseweg in grote lijnen gevolgd. De rest is ontstaan met deelplannen. Lanen van vroegere buitenplaatsen werden met zorg omringd door luxe huizen. De Van Hogenhoucklaan, Van Soutelandelaan en Van Montfoortlaan getuigen hiervan. Rond 1930 had men de grens bereikt van de Van Hoytemastraat en de Van Hogenhoucklaan. De aanleg van de Van Alkemadelaan tot de Waalsdorperweg was in 1927 een feit. In 1938 werd deze brede laan verlengd naar Scheveningen. Voor het profiel ging de gemeente uit van forse appartementsgebouwen, maar de belangstelling hiervoor nam in de loop van de jaren dertig af waardoor er slechts een paar, waaronder "Duinwyck", zijn gerealiseerd. Bij het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog lag de bebouwingsgrens op de Hart Nibbrigkade, Van Alkemadelaan, Van Ouwenlaan, de Van Mojalenaan, Van Soutelandelaan, Nyelantstraat, Waalsdorperweg en de Frederiks- en Alexanderkazerne.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft het Benoordenhout enkele wijzigingen ondergaan en is de wijk uitgebreid richting Wassenaar met de buurt Clingendael (tussen de Hart Nibbrigkade en de Thérèse Schwartzestraat) en de buurt Duinzigt, die is vernoemd naar Nederlandse acteurs (Willem Royaardsplein e.o.).

#### *Bosjes van Zanen*

De Bosjes van Zanen zijn het restant van een oorspronkelijk veel groter bebost duingebied behorend bij de voormalige Heerlijkheid Waalsdorp. In de 19e eeuw werd het gebied eigendom van de eigenaren van de ernaast gelegen buitenplaats Clingendael. De eigenaar baron Van Bienen van de Grote Lindt liet hier eind negentiende eeuw de eerste negenholes golfbaan in Nederland aanleggen. Later was op een deel van het gebied de Haagse Golfclub actief. De thans nog aanwezige open plekken in de bosjes zijn de restanten van de oorspronkelijke golflinks.

Benoordenhout kwam vanaf het begin van de 20e eeuw in ontwikkeling. Bij de aanleg van de wijk heeft men rekening gehouden met het gecultiveerde landschappelijke karakter zoals dat in de 19de eeuw was ontstaan. Landschapsparken zoals de Bosjes van Zanen, behorend bij de vroegere buitenplaatsen, werden opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Sloten en lanen van de voormalige landgoederen dienden als stedenbouwkundig uitgangspunt. Tot de lanen van de vroegere buitenplaatsen die werden opgenomen in het stedenbouwkundig plan behoorde de aan de noordzijde van de Bosjes van Zanen gelegen Van Ouwenlaan.

In de Tweede Wereldoorlog werd het gebied onderdeel van de Atlantikwall. De nog aanwezige hospitaalbunker in de Bosjes van Zanen was in deze omgeving het meest belangrijke object.

In de Bosjes van Zanen zijn in 1991 twee 'urban villas' gebouwd.

## 2.2 Ruimtelijke structuur

### 2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsbeeld

#### *Ruimtelijke hoofdstructuur*

Het Benoordenhout is gebouwd in de periode 1894 (bouw Nassaubuurt) tot ca. 1950 (Duinzigt 1970). De stedenbouwkundige opbouw van het Benoordenhout is ontleend aan de van oudsher aanwezige wegen en het patroon van de waterlopen.

Doordat het gebied Benoordenhout niet in een keer tot het grondgebied van Den Haag behoorde en ook de aanwezigheid van de landgoederen een stempel drukte op de ontwikkeling van het gebied, is de stedenbouwkundige hoofdopzet al vroeg herkenbaar. De wijk wordt van oudsher begrensd door de Benoordenhoutseweg, de toenmalige begrenzing van de polder Benoordenhout met het Haagse Bos. De Wassenaarseweg vormde dé ontsluitingsweg van het gebied met Wassenaar en Den Haag; langs deze weg lagen de verschillende landgoederen. De Waalsdorperweg vormde de scheiding met duinlandschap.



*Benoordenhout 1757*

Het uitbreidingsplan voor 's-Gravenhage uit 1911 geeft de ontwikkelingsrichting van de wijk aan. Het deel tussen de Wassenaarseweg en Benoordenhoutseweg wordt tot aan ongeveer de Van Hoytemastraat, conform het plan, in de periode 1920-1930 bebouwd met woningen. Het eerste deel in gesloten bouwblokken, het volgende gebied in half gesloten bouwblokken in twee lagen met kap in de stijl van Berlage (overgangsfase van Jugendstil naar het meer zakelijke bouwen). Het stempel van het plan van Berlage wordt echter al snel verlaten. Het gebied ten noorden van de Wassenaarseweg is aan de hand van verschillende deelplannen in de loop der tijd verder ontwikkeld, waarbij de sloten en lanen van de voormalige landgoederen als uitgangspunt werden gehanteerd. In deze periode worden ook de gebieden

rondom het Groenhovenplantsoen en de omgeving van de Ruychrocklaan tot aan de Van Hogenhoucklaan bebouwd.



*Fragment van Uitbreidingsplan Berlage*

Door de aanleg van de Van Alkemadelaan, als verlenging van de Laan van Nieuw Oost Indië door het Haagse Bos, is ook daar niet meer volgens het plan van Berlage gebouwd.

De wijk Benoordenhout krijgt in de periode 1930-1939 zijn afronding. Veel appartementsgebouwen, maar ook de voor het Benoordenhout typische Haagse School krijgen een plek langs de statige lanen.

Het gebied Uilenburg wordt pas na de Tweede Wereldoorlog bebouwd. Dit gebied wordt gekenmerkt door de typerende Wederopbouwarchitectuur uit de periode 1945-1959. Vanaf 1960 worden de dan nog niet bebouwde gebieden bebouwd met gebouwen van aanzienlijke hoogte. Het deel Duinzigt is gebouwd vanaf 1960.



*Benoordenhout 1931*

### *Bebouwingsbeeld*

Het Benoordenhout wordt gekenmerkt door een grote mate van harmonie, zonder dat gesproken kan worden van uniforme bebouwing. Duidelijk is te zien dat de wijk geleidelijk tot stand is gekomen, waarbij men met kleine invullingen de wijk verder opbouwde. De harmonie wordt voor een belangrijk deel bepaald door de ligging in het groen en de grote mate van overeenkomst in bouwhoogte, geleding en materiaal voor zover het woonhuizen betreft.

Twee bouwlagen met een kapverdieping, dan wel drie lagen met een plat dak overheersen. Vanaf het begin was de opzet een luxe woonwijk te bouwen. Ondanks de vestiging van enkele grote kantoren heeft de wijk dit karakter weten te behouden.

Het overgrote deel van het vooroorlogse Benoordenhout toont een sobere baksteen-architectuur, waarin horizontale accenten van liggende vensters, overstekende daklijsten en betonbanden bepalend zijn. Opvallend is het feit dat vrijwel geen bouwblok één type architectuur kent. Rijtjes herenhuizen, panden met beneden- en bovenwoningen, flatgebouwen, vrijstaande huizen, scholen en andere gebouwen komen naast elkaar voor.

Uit architectuurhistorisch oogpunt zijn de uitzonderingen op het algemene beeld van woningbouwarchitectuur in baksteen van belang, namelijk enkele kantoorgebouwen, scholen, kerken, villa's en luxe appartementen. Opmerkelijk zijn de voor de Nieuwe Haagse School kenmerkende villa's van J.J. Brandes, die onder meer een complex aan de Ruychrocklaan/Van Ouwenlaan heeft gebouwd. Het Benoordenhout combineert het grootstedelijke karakter met dat van een groen villadorp. Ook toont zij een staalkaart van typologisch en architectuurhistorisch belangwekkende gebouwen uit de periode 1900-1940.

Het ruimtelijke karakter van deze woonwijk wordt bepaald door de typische schaal en structuur van het vooroorlogse bebouwingsbeeld, gekenmerkt door de grote harmonie in de baksteen-woonhuis-architectuur en de homogeniteit in verschillende straatwanden, die leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles. Daarnaast onderscheidt zich de waarde van de huizen in het Nassaukwartier en voorts van veel gebouwen met een hoge architectuurhistorische kwaliteit. Bijzonder is het plan van Berlage dat alleen ten zuiden van de Wassenaarseweg in grote lijnen is gevolgd. De groenstructuren en het landschappelijke karakter van de straten en lanen met hun zichtassen en groen bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van de wijk. De herkenbaarheid van lanen van vroegere

buitenplaatsen omringd door fraaie huizen geeft aan de wijk een extra dimensie en de openbare ruimte met veel groen herinnert aan het landschappelijke karakter van de negentiende-eeuwse situatie.

### 2.2.2 Groen

In en rond het Benoordenhout is een aantal groengebieden gelegen. In het plangebied liggen delen van de uitlopers van de landgoederen Clingendael en Oosterbeek. Het voor Benoordenhout kenmerkende groen wordt binnen het plangebied vooral gevormd door groene lanen en straten en de bredere singels met groenstroken als onderdeel van een oude groene "loper" door het gebied (van Soutelandelaan). In het Benoordenhout is een aantal sportcomplexen gevestigd. De complexen zijn omzoomd door groen.

De Bosjes van Zanen maken onderdeel uit van de "Stedelijke Groene Hoofdstructuur". Het overige aanwezige groen bestaat voornamelijk uit laanbeplanting langs de Waalsdorperweg, Wassenaarseweg en Van Alkemadelaan en de boombeplanting langs de lijn Groenhovenstraat - Goetlijfstraat - Van Montfortlaan met de haaks erop staande Van Hogenhoucklaan.

In het plangebied staan de volgende monumentale bomen op particulier terrein:

| Locatie             | Boomtype                                 |
|---------------------|------------------------------------------|
| Van Montfortlaan 15 | Hollandse linde; <i>Tilia x vulgaris</i> |

In het plangebied staan de volgende monumentale bomen in openbaar gebied:

| Locatie                                                                    | Boomtype                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Le Grandbos langs pad                                                      | zomereik; <i>Quercus robur</i> ; <i>Quercus turneri</i>      |
| Ruychrocklaan t.o. 148                                                     | zilveresdoorn; <i>Acer sacharinum</i>                        |
| Therese Schwarze straat links ingang Juliana Kazerne                       | rode beuk; <i>Fagus sylvatica</i> 'Purpurea'                 |
| Van Alkemadelaan hoek Van Ouwenlaan                                        | groenblijvende eik; <i>Quercus turneri</i> , 'Pseudoturneri' |
| Wassenaarseweg ts Van Hogenhoucklaan/ Van Alkemadelaan                     | rij paardenkastanjes, 27 st; <i>Aesculus hippocastanum</i>   |
| Wassenaarseweg, 3 zijden, ts Floris Grijpstraat / Van Hoytemastraat /-laan | veugelnoten, 23 st; <i>Pterocarya fraxinifolia</i>           |
| Wassenaarseweg, t.o. 156, hoek Van Hogenhoucklaan                          | Amerikaanse eik; <i>Quercus rubra</i>                        |

### 2.2.3 Natuur en landschap

Het bospark Bosjes van Zanen is vrij toegankelijk. Er zijn paden aangelegd en een speelterrein. De paden omsluiten het gebied zowel vanuit de Van Alkemadelaan als vanuit de Van Ouwenlaan. Het bos gaat langzaam over in een terrein met een meer open karakter.

Het bospark heeft een intrinsieke waarde als natuurwetenschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. Het bos is gevarieerd loofbos waar geïntegreerd bosbeheer wordt toegepast. Dat wil zeggen dat er extensief beheerd wordt en ook dood hout binnen het natuurproces een plaats heeft.

### 2.2.4 Water

Het plangebied Benoordenhout Noord-Oost is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat ligt in het boezemgebied van Delfland. Het vastgestelde waterpeil in het boezemgebied is NAP -0,42 m met een maximaal toelaatbare peilstijging van 40 cm.

Het Benoordenhout is niet rijk bedeed met water. De van oudsher aanwezige waterloop langs de scheiding van de strandvlakte en duingebied ligt langs de Wassenaarseweg.

De andere waterloop van enige betekenis is de groene verbinding over de Groenhovenstraat/ Goetlijfstraat en de Van Montfortlaan richting Bosjes van Zanen - landgoed Clingendael. Een uitloper van de strandvlakte over de Ruychrocklaan is de waterloop langs 't Hoenstraat en de Ruychrocklaan. De Van Hogenhoucklaan vormt een van de weinige 'groen-blauwe' dwarsverbindingen. De langs de Van

Alkemadelaan aanwezige waterloop vormt de gemeentegrens met Wassenaar; de waterloop vervolgt zijn weg langs de Hart Nibbrigkade.

Door de toepassing van de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland (PMV) wordt in diverse gebieden het grondwater beschermd tegen verontreinigingen. Daarmee wordt bereikt dat nu en in de toekomst grondwater kan worden gebruikt voor drinkwater. Om dat mogelijk te maken bevat de PMV een aantal verbodsbepalingen. Uiteenlopende activiteiten mogen alleen plaatsvinden indien Gedeputeerde Staten daarvoor toestemming geven in de vorm van een ontheffing.

De milieubeschermingsgebieden voor grondwater zijn ingedeeld in drie categorieën van bescherming met elk een eigen beschermingsniveau. Deze gebieden zijn aangewezen door Gedeputeerde Staten. De drie verschillende beschermingszones voor grondwater zijn: waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone.

Ten aanzien van het plangebied is het gedeelte "Bosjes van Zanen" aangewezen als een (provinciaal) waterwingebied (bron: Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland) en een provinciaal natuurgebied (bron: kaart 5, Provinciale ecologische hoofdstructuur, Streekplan Zuid-Holland West 2003).

Waterwingebieden zijn de meest kwetsbare zones van de beschermingsgebieden. In deze zone is het beschermingsregime dan ook het strengst. Binnen waterwingebieden dient elk risico van verontreiniging te worden voorkomen; in deze gebieden zijn dan ook in principe alleen activiteiten toegestaan in het kader van de grondwaterwinning zelf. Indien men toch andere activiteiten wil uitvoeren kan ontheffing verleend worden.

De grens van het waterwingebied ligt langs de Van Alkemadelaan, Van Ouwenlaan en vervolgens over de sportcomplexen richting de WaalsdorperMakte. Een deel van het plangebied, dat aan het waterwingebied grenst, is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied.

## **2.2.5 Bodem**

Op en in de directe omgeving van het plangebied hebben enkele bedrijven met bodembedreigende activiteiten hun vestiging (gehad). Het gaat hierbij ter plaatse van het plangebied om chemische wasserijen, benzineservicestations, een herstelwerkplaats, een goud- en zilversmederij, een ziekenhuis en een tandtechnisch laboratorium.

Bij diverse woningen, woongebouwen of kantoren hebben ondergrondse tanks gelegen. Alle tanks zijn in het verleden gesaneerd; de meeste zijn verwijderd en een gering aantal is onklaar gemaakt, leeggezogen, gereinigd en gevuld met zand.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. Op verscheidene locaties is daaruit gebleken dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de interventiewaarde in meer dan 25 m<sup>3</sup> vaste bodem en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater (bodenvolume).

Twee gevallen betreffen omvangrijke verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. De sanering van deze gevallen is urgent. Eén bevindt zich in het gebied dat ongeveer wordt omsloten door het Willem Rooyardsplein, de Nylantstraat, de Van Ouwenlaan en de Jan Muschlaan. De ander bevindt zich in het gebied dat ongeveer wordt omsloten door de Van Hoytemastraat, de Breitnerlaan en de Weissenbruchstraat. De verontreinigingen zijn voornamelijk in het grondwater aanwezig en zijn afkomstig van voormalige chemische wasserijen aan respectievelijk het Willem Rooyardsplein 23 en de Breitnerlaan 3. Het Willem Rooyardsplein wordt gesaneerd. Bij de Breitnerlaan loopt een pilot-sanering.

Op twee locaties is sprake van een verontreiniging met zware metalen en/of PAK die gerelateerd is aan ophogingen in het verleden met puinhoudend materiaal. Bij deze gevallen is beschikt dat de sanering niet urgent is.

Op elf locaties (woningen of woongebouwen) gaat het om een verontreiniging met minerale olie die gerelateerd is aan lekkage of mors van huisbrandolie uit ondergrondse opslagtanks. Twee van deze locaties zijn reeds gesaneerd, waarbij voor één locatie restverontreiniging is achtergebleven. Voor vier locaties is de sanering urgent en zal deze uiterlijk in 2015 moeten aanvangen. Voor de overige vijf locaties is beschikt dat de sanering niet urgent is.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag blijkt dat het plangebied is gelegen in

bodemkwaliteit zone 2. In deze zone is de bovengrond (0,0-0,5 m-maaiveld) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood en PAK (teerachtige stoffen). De ondergrond (0,5-2,0 m-mv.) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik en zink.

### 2.2.6 Archeologie

Het plangebied is volgens de Nieuwe Geologische kaart van Den Haag en Rijswijk in zijn geheel gelegen in het gebied dat door een snelle opeenvolging van strandwallen en strandvlaktes wordt beheerst. Er is sprake van vier smalle strandwallen en evenzeer strandvlaktes, die eveneens slechts een geringe breedte hebben. De strandvlaktes zijn respectievelijk gelegen in de zone tussen de Wassenaarseweg en de Benoordenhoutseweg, ter hoogte van de Ruychrocklaan en ter hoogte van de Stalpertstraat. De strandwallen bevinden zich daartussen. Dit oude landschap is nergens in het plangebied overdekt met stuifzand behorend tot de Laag van Den Haag (vroeger Jong Duin geheten). De grens van deze Middeleeuwse overstuiving is precies langs de noordelijke rand van het bestemmingsplangebied, ter hoogte van de Waalsdorperweg, gesitueerd.

Strandwallen zijn zandruggen die grofweg evenwijdig aan de kustlijn liggen en die enige duizenden jaren voor Christus door natuurlijke processen zijn gevormd. Tussen de verschillende strandwallen in de strandvlakte bleef het oppervlak laag en vochtig; daar ontstond in de loop der eeuwen een soms vrij dik pakket veen.

Strandwallen hebben altijd archeologische potentie. Al vanaf de late Steentijd (ca. 2500 v. Chr.) waren ze geschikt voor menselijke bewoning. Op veel plekken binnen de gemeentegrenzen (en daarbuiten) zijn er vondsten op gedaan en resten van nederzettingen op teruggevonden, zowel uit de prehistorie als uit de Romeinse tijd of Vroege Middeleeuwen. De randen van de strandvlaktes waren minder geschikt om te bewonen, maar konden, als ze niet te nat waren, vaak dienst doen als akkerland, terwijl ze altijd geschikt waren voor het weiden van het vee.

In het plangebied zijn tot nu toe geen vindplaatsen aangetroffen. Dat het gebied echter al in de prehistorie bewoond is geweest kan blijken uit vondsten die net buiten het plangebied gedaan zijn. Zo is op het terrein van het ziekenhuis Bronovo een vindplaats uit de Middenbronstijd (tussen ongeveer 1800 en 1500 v. Chr) onderzocht en is er ter plekke van de ingang van de Hubertustunnel onder andere een grafveld uit de ijzertijd ontdekt, naast sporen van een Middeleeuwse boerderij.

Vanaf de late Middeleeuwen werden de lager gelegen delen in het plangebied zoveel mogelijk in cultuur gebracht. Een gedeelte maakte deel uit van de Benoordenhoutse polder. Op de randen van de verschillende strandwallen werden hier en daar boerenhoeves gebouwd, die later tot buitenplaatsen konden uitgroeien. Een goed voorbeeld daarvan is het net buiten het plangebied gelegen Arentsdorp. Het geldt echter zeer zeker ook voor de hoeve Waalsdorp, die wel binnen het plangebied moet worden gezocht, en wel ter hoogte van de huidige Le Grandweg.

In en rond het plangebied is al minimaal vanaf de vroege 18de eeuw afgezaand. Op de kaart van Delfland uit 1712 wordt melding gemaakt van "zantputten" pal naast het plangebied. Bekend is dat afzanding een goed middel was om teelland te creëren. Dat lijkt op verschillende plaatsen binnen het plangebied te zijn gebeurd.

Deze situatie duurde tot in de 20<sup>ste</sup> eeuw. In de loop van die eeuw is het betreffende gebied grotendeels volgebouwd.

Op grond van de bodemopbouw alleen zou het totale plangebied een archeologische verwachting hebben gehad. Dat dit niet zo is, heeft te maken met de boven beschreven meer recente geschiedenis van het gebied. Vooral afzanderijen zullen er voor hebben gezorgd dat archeologische waarden verdwenen zijn.

Lang niet overal is de bodem echter zodanig omgezet dat de oorspronkelijke opbouw compleet is verdwenen. Daarom heeft een deel van het plangebied nog steeds een archeologische verwachting, zoals ook op de Archeologische Waarden en Verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag staat vermeld.

## 2.2.7 Beschermd stadsgezicht

Bij besluit van 29 oktober 1996 van de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is Benoordenhout aangewezen tot Rijksbeschermd stadsgesicht als bedoeld in de artikelen 1 sub g, 35 en 36 van de Monumentenwet 1988. Het aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop is als bijlage bij de regels opgenomen.

Op grond van artikel 36 van de Monumentenwet 1988 dient ter bescherming van het aangewezen gebied een bestemmingsplan of beheersverordening te worden vastgesteld. In het aanwijzingsbesluit wordt aangegeven dat het vigerende bestemmingsplan Benoordenhout inclusief 1e, 2e en 3e herziening en het bestemmingsplan "Bosjes van Zanen" voorzien in het gestelde in artikel 36 van de Monumentenwet. Gelijktijdig wordt aanbevolen om deze bestemmingsplannen op termijn te herzien.

In het aanwijzingsbesluit wordt het Benoordenhout als volgt getypeerd:

- de hoogwaardige woonomgeving die in een kwetsbare harmonie verkeert met voornamelijk kantoorbebouwing;
- een grote harmonie in baksteenarchitectuur van woonhuizen in verschillende straatwanden, wat leidt tot hoogwaardige stedenbouwkundige ensembles;
- de stedenbouwkundige waarde van de Jozef Israëlslaan/ het Jozef Israëlsplein en het Van Hoytemaplein e.o.;
- de ensemble- en individuele waarde van de huizen in het Nassaukwartier;
- de aanwezigheid van veel gebouwen met een (nationaal gezien) hoge architectuurhistorische kwaliteit;
- de visuele en functioneel-historische relatie van de wijk met de landgoederen Clingendael/Groenendaal/Oosterbeek, het Haagse Bos en het Malieveld/ de Koekamp;
- de fraaie openbare ruimte met veel groen die herinnert aan het landschappelijk karakter van de 19de-eeuwse situatie (o.a. Wassenaarseweg, Van Hogenhoutlaan, Ruyschroeklaan, Van Soutelandelaan, Van Mojalenaan) en groenvoorzieningen als het Rosarium op het Jozef Israëlsplein;
- de aanwezigheid van het restant van het landgoed Oostduin-Arendsdorp en van de Bosjes van Zanen.

## 2.2.8 Monumenten

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

| Adres                                      | Beschrijving                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nyelantstraat 6                            | Huis Leembruggen van J.W.E. Buijs en J.B. Lürsen in de stijl van het Nieuwe Bouwen uit 1935.                                                    |
| Ruychrocklaan 221                          | Bunker met woonhuis uit 1950-1951 van R. Romke de Vries.                                                                                        |
| Van Alkemadelaan 350/<br>Ruychrocklaan 171 | Oorspronkelijk woonhotel 'Duinwyck' gebouwd in de stijl van het Expressionisme naar ontwerp van L. van den Berg en J.J. Groenema uit 1929-1935. |
| Van Ouwenlaan 42                           | Huis Mees naar ontwerp Gerrit Rietveld in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid, gebouwd in 1936.                                                 |
| Van Soutelandelaan 42                      | Huis Hildebrand naar ontwerp Gerrit Rietveld in de stijl van de Nieuwe Zakelijkheid, gebouwd in 1935.                                           |
| Van Soutelandelaan 141                     | Villa Hartog van J.B. van Lochem uit 1937 in de bouwstijl van de Nieuwe Zakelijkheid.                                                           |

De volgende (complexen van) gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk monument ingevolge artikel 3 van de Monumentenverordening Den Haag:

| Adres | Beschrijving |
|-------|--------------|
|-------|--------------|

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esther de Boer-van Rijklaan 20 | American Protestant Church. Oorspronkelijk gebouwd als paviljoen in religieuze sfeer voor de EXPO 1958 in Brussel. Ontworpen door de Zwitserse architect Paul Calame-Rosset. In 1962 verplaatst naar het Benoordenhout en met medewerking van de architect H.H. Immerzeel herbouwd en uitgebreid voor de nieuwe kerkfunctie. |
| Van Ouwenlaan 44               | Huis Weijburg van Gerrit Rietveld in de bouwstijl van de Nieuwe Zakelijkheid daterend uit 1939.                                                                                                                                                                                                                              |
| Van Ouwenlaan ongenummerd      | Zitbank uit 1932, getiteld "Monument van Stedenbouw" naar ontwerp van de Haagse architect Co Brandes met medewerking van de beeldend kunstenaar Toon Dupuis, die de beide figuren van het beeldhouwwerk heeft ontworpen.                                                                                                     |
| Ruychrocklaan 244              | Woning met bunker van Gerrit Rietveld uit 1958-1960.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Thérèse Schwartzestraat 15/21  | Voormalige Duitse Polizeikaserne, thans Militaire Kazerne in de stijl van de Stuttgarter Schule van Karl Gonser.                                                                                                                                                                                                             |
| Van Hogenhoucklaan 41          | Woonhuis 'De Diepput' uit 1873, was oorspronkelijk een jachthuis met een personeelswoning.                                                                                                                                                                                                                                   |

### 2.2.9 Verkeer en infrastructuur

Van de in het plangebied gelegen wegen maken de Wassenaarseweg (het deel tussen de Floris Grijpstraat en de Van Alkemadelaan), de Van Alkemadelaan en de Benoordenhoutseweg deel uit van de Haagse hoofdwegenstructuur voor het autoverkeer. De Benoordenhoutseweg, gelegen in het verlengde van de A44, is de belangrijkste in- en uitvalsweg voor de richting Wassenaar / Leiden terwijl de Van Alkemadelaan vooral van betekenis is voor de ontsluiting van Scheveningen en de verbinding met de buurgemeente Leidschendam-Voorburg. De Wassenaarseweg is één van de wijkontsluitingswegen in het Benoordenhout en verbindt het westelijk deel van de binnenstad en de Centrumring met de Van Alkemadelaan.

De Ruychrocklaan, de Theo Mann-Bouwmeesterlaan/ Cees Laseurlaan / Else Mauhsiaan gelegen in het noordelijk deel van het plangebied hebben een wijk- en buurtontsluitende functie; in het westelijk deel is dat de Ruychrocklaan en in het zuidelijk deel zijn dat de Wassenaarseweg (tussen de Van Alkemadelaan en de Thérèse Schwartzestraat ), de Laan van Clingendael, parallelweg van de Benoordenhoutseweg en de Hart Nibbrigkade.

Alle overige (woon)straten ontsluiten voornamelijk de aangelegen bestemmingen en erven.

Langs de doorgaande hoofdroutes zijn fietsvoorzieningen aanwezig in de vorm van vrijliggende fietspaden of fietsstroken. Fietsers op de Benoordenhoutseweg dienen gebruik te maken van de parallelweg.

Het gebruik van de openbare parkeerplaatsen in het plangebied is, met uitzondering van het gebied Duinzigt, gereguleerd.

Het openbaar vervoer in het Benoordenhout wordt verzorgd door buslijnen van de HTM. De busroutes in het plangebied lopen over de Van Alkemadelaan (buslijn 23, Kijkduin - Scheveningen), via de Wassenaarseweg – Laan van Clingendael – parallelweg Benoordenhoutseweg en Hart Nibbrigkade (lijn 28, Voorburg – Clingendael) en via de Waalsdorperweg – Theo Mann-Bouwmeesterpad – Else Mauhsiaan (lijn 22, Duinzigt – Scheveningen).

De Bosjes van Zanen zijn niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. De aanwezige paden en andere voorzieningen voor het langzame verkeer hebben vooral een recreatieve functie.

### 2.2.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn planologisch relevante leidingen aanwezig, te weten een rioolwaterpersleiding en een hogedrukaardgasleiding. Deze leidingen zijn op de plankaart aangegeven en in de regels als dubbelbestemming opgenomen.

## 2.3 Functionele structuur

Het plangebied kent overwegend een woonfunctie. Daarnaast zijn ook de groenfunctie en recreatieve functie in het plangebied aanwezig. Andere functies zijn opgenomen en beschreven in onderstaande tabel.

| Nr. | Adres                   | Functie                                      | Gebruiker                                                                                                                                                                                             | Toelichting                                      |
|-----|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | Wassenaarseweg 177      | kantoordeeleinden                            | Gosschalk & Brouwer advocaten                                                                                                                                                                         |                                                  |
| 2   | Van Alkemadelaan 17     | kantoordeeleinden                            | mr B.J.D. van de Ven advocaat/procureur                                                                                                                                                               |                                                  |
| 3   | Van Alkemadelaan 11     | maatschappelijke doeleinden/welzijn          | J.D.Th. Lugard                                                                                                                                                                                        | praktijkruimte arts/praktijk manuele geneeskunde |
| 4   | W. Witsenplein 4        | kantoordeeleinden                            | Vestalpine Nederland                                                                                                                                                                                  |                                                  |
| 5   | W. Witsenplein 2        | kantoordeeleinden                            | Eprom organisatie adviseurs                                                                                                                                                                           |                                                  |
| 6   | W. Witsenplein 1        | kantoordeeleinden                            | Eurohoff                                                                                                                                                                                              | hypotheek - assurantie                           |
| 7   | Benoordenhoutseweg 1a+b | dienstverlening                              | makelaardij Van Soest                                                                                                                                                                                 |                                                  |
| 8   | Benoordenhoutseweg 229  | tandartspraktijk                             | M.I. Kruizinga en A.S.R. Rambharse                                                                                                                                                                    |                                                  |
| 9   | Breitnerlaan 231        | kantoordeeleinden                            | J.K. v.d. Does administratie en belastingadviesburo                                                                                                                                                   |                                                  |
| 10  | Breitnerlaan 243        | kantoordeeleinden                            | Coaching & Guidance adviesbureau                                                                                                                                                                      |                                                  |
| 11  | Breitnerlaan 257        | dienstverlening                              | Pentille kapsalon, schoonheidssalon en pedicure                                                                                                                                                       |                                                  |
| 12  | Breitnerlaan 259        | dienstverlening                              | Sweelinck hypotheek en assurantiën                                                                                                                                                                    |                                                  |
| 13  | Breitnerlaan 273        | detailhandel                                 | Spar supermarkt Clingendael                                                                                                                                                                           |                                                  |
| 14  | Breitnerlaan 287        | dienstverlening                              | Röttgering makelaars en Dat Antiek (restaurant en verkoop)                                                                                                                                            |                                                  |
| 15  | Breitnerlaan 299        | detailhandel/dienstverlening                 | ICT BV verkoop, reparatie, cursussen                                                                                                                                                                  |                                                  |
| 16  | Breitnerlaan 301        | detailhandel/dienstverlening                 | Millefleur bloemisten/hoveniers                                                                                                                                                                       |                                                  |
| 17  | Breitnerlaan 313        | kantoordeeleinden                            | 1) Kommunikant communicatie/administratieve dienstverlening,<br>2) Een dier een vriend informatiewinkel,<br>3) Stichting voor de afschaffing van dierproeven (SAD),<br>4) International animal rescue |                                                  |
| 18  | P. Meinersstraat 35     | kantoordeeleinden+ technische infrastructuur | KPN                                                                                                                                                                                                   | kantoor+ telefooncentrale                        |
| 19  | T. Scheltemastraat 5    | kantoordeeleinden                            | Lobeco                                                                                                                                                                                                |                                                  |

|    |                                                  |                              |                                                |                               |
|----|--------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------|
| 20 | Benoordenhoutseweg 234                           | praktijk aan huis            | Clingendael Homeopathie                        | homeopaat                     |
| 21 | Benoordenhoutseweg 246                           | praktijk aan huis            |                                                | orthopedie                    |
| 22 | Benoordenhoutseweg 279/Thérèse Schwartzestraat 1 | maatschappelijke doeleinden  | Clingendaelhuis                                | uitvaartcentrum               |
| 23 | Benoordenhoutseweg 280                           | bedrijfsdoeleinden           | Shell pompstation                              | benzinestation                |
| 24 | F. Arntzeniusplein 65                            | maatschappelijke doeleinden  | Nebo                                           | verpleeghuis                  |
| 25 | E. Mauhslaan 2                                   | bedrijfsdoeleinden           | pompstation Shell en automobielbedrijf Duindal | benzinestation+ garagebedrijf |
| 26 | Van Akenstraat 19                                | maatschappelijke doeleinden  | Koptisch-orthodoxe kerk van St. Marcus         | kerk                          |
| 27 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 1                      | maatschappelijke doeleinden  | St. Huize Aelbrecht van Beijeren               | zorg- en wooncentrum          |
| 28 | Esther de Boer-Van Rijklaan 20                   | maatschappelijke doeleinden  | The American Protestant Church of the Hague    | kerk                          |
| 29 | Esther de Boer-Van Rijklaan                      | Maatschappelijke doeleinden  | Stichting Lucas Onderwijs                      | basisschool                   |
| 30 | Esther de Boer-Van Rijklaan                      | Maatschappelijke doeleinden  | Koala's 2samen kinderopvang                    | kinderopvang                  |
| 31 | Theo Mann-Bouwmeesterlaan 3                      | horeca                       | Dijkje Duinzigt                                | snooker-/poolcentrum-café     |
| 32 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 7                      | detailhandel                 | Albert Heijn                                   | supermarkt                    |
| 33 | Willem Royaardsplein 1                           | dienstverlening              | ABN- AMRO                                      |                               |
| 34 | Willem Royaardsplein 4                           | detailhandel                 | Elite Mode                                     | kledingwinkel                 |
| 35 | Willem Royaardsplein 5                           | detailhandel                 | Wijnhandel H.J. van Riel                       | wijnhandel/slijterij          |
| 36 | Willem Royaardsplein 7                           | horeca                       | Toko Batavia                                   | toko/(afhaal)restaurant       |
| 37 | Willem Royaardsplein 8                           | horeca                       | The Clipper                                    | restaurant                    |
| 38 | Willem Royaardsplein 9                           | dienstverlening              | Robert                                         | kapsalon                      |
| 39 | Willem Royaardsplein 10                          | detailhandel                 | Kaas en Zo                                     | kaasboer                      |
| 40 | Willem Royaardsplein 11                          | detailhandel                 | Braam                                          | groenteboer                   |
| 41 | Willem Royaardsplein 12                          | detailhandel                 | Victoria Interior Decoration                   | interieurwinkel               |
| 42 | Willem Royaardsplein 16                          | detailhandel/dienstverlening | Valentin                                       | parfumerie/schoonheidssalon   |
| 43 | Willem Royaardsplein 20                          | horeca                       | Lucky Garden                                   | restaurant                    |
| 44 | Willem Royaardsplein 23                          | dienstverlening              | Stomerij de Kroon                              | stomerij                      |
| 45 | Willem Royaardsplein 24                          | detailhandel                 | Banketbakkerij Eickholt                        | bakker                        |

|    |                               |                             |                                                     |                                                                                              |
|----|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 46 | Willem Royaardsplein 27       | sport/recreatie             | Zon- en sportcentrum Duinzigt                       | sportschool/sauna/zonnestudio/zwembad                                                        |
| 47 | Willem Royaardsplein          | detailhandel                |                                                     | bloemenkiosk                                                                                 |
| 48 | Willem Royaardsplein          | detailhandel                |                                                     | viskiosk                                                                                     |
| 49 | Willem Royaardsplein          | detailhandel                |                                                     | broodjeskiosk                                                                                |
| 50 | Van Alkemadelaan 307          | dienstverlening             |                                                     | tandtechnicus                                                                                |
| 51 | Van Alkemadelaan 313/315      | dienstverlening             | Evita zorg                                          | thuiszorg                                                                                    |
| 52 | Van Alkemadelaan 139          | kantoor                     | Notariskantoor Adegeest & Van Gesteren              |                                                                                              |
| 53 | Van Ouwenlaan 46              | praktijk aan huis           |                                                     | huisarts                                                                                     |
| 54 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 800 | sportdoeleinden             | Haagse Rugbyclub                                    | sportcomplex                                                                                 |
| 55 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 800 | sportdoeleinden             | Clingendael atletiekvereniging                      |                                                                                              |
| 56 | Theo Mann Bouwmeesterpad 13   | sportdoeleinden             | sportpark Duinzigt                                  | sportcomplex, tennisclub                                                                     |
| 57 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 203 | sportdoeleinden             | Golf Duinzicht                                      | sportcomplex+ fysiotherapie Duindigt                                                         |
| 58 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 205 | sportdoeleinden             | Haagsche Hockey Vereniging Haagsche Delftsche Mixed | sportcomplex                                                                                 |
| 59 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 203 | sportdoeleinden             | Haagse Lawn Tennisclub 'de Aeronauten'              | sportcomplex                                                                                 |
| 60 | Ruychrocklaan 340             | maatschappelijke doeleinden | Bernardusschool                                     | school                                                                                       |
| 61 | De Mildestraat 10             | praktijk aan huis           | Y.D. van Daal- V.d. Berg                            | fysiotherapie                                                                                |
| 62 | Van Hogenhoucklaan 35         | sportdoeleinden             | Park WW/ 't Paviljoen                               | sportpark+restaurant                                                                         |
| 63 | Van Hogenhoucklaan 37         | sportdoeleinden             | Koninklijke Haagsche Cricket & Voetbal Vereniging   | sportcomplex, squashclub HSRC De Diepput+ tennisclub HTV+ voetbalclub HVV en cricketclub HCC |
| 64 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 10  | maatschappelijke doeleinden | Gaspard de Coligny                                  | verzorgingshuis                                                                              |
| 65 | Theo Mann Bouwmeesterlaan 75  | maatschappelijke doeleinden | Mr. Visserhuis                                      | verzorgingshuis                                                                              |

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst het beleidskader dat op het plangebied van toepassing is. Eerst is relevant beleid kort samengevat, daarna is het beleid toegepast op het plangebied.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### 3.2.1 Rijksbeleid

##### 3.2.1.1 *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De ruimtelijke opgave voor wat betreft water en groene ruimte omvat de borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten, verbetering van water- en bodemkwaliteit, borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van internationaal erkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Als uitwerking hiervan kiest het rijk voor anticiperen op en meebewegen met water en investeren in de kwaliteit van natuur en landschap.

Door de bescherming van de in het gebied aanwezige waarden is deze beheersverordening in overeenstemming met de Nota Ruimte.

##### 3.2.1.2 *Randstad 2040*

Het kabinet wil dat de Randstad zich ontwikkelt tot een topregio binnen Europa. Met de Structuurvisie Randstad 2040 geeft het kabinet antwoord op de opgaven die daarbij horen. De visie geeft een impuls aan een Randstad die zich in alle opzichten kan meten met andere stedelijke gebieden in Europa en daarbij ook nog eens duurzaam en klimaatbestendig is. De visie zet de koers uit voor onze ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Niet alleen waar het gaat om bouwen en plannen, maar ook om de relatie tussen ruimtelijke ontwikkeling en onderwerpen als natuur, recreatie, onderwijs, gezondheid en arbeidsparticipatie.

Het versterken van de identiteit, diversiteit en het vergroten van de toegankelijkheid van groen rond de steden wordt gezien als een opgave.

Met de bescherming van natuur- en landschapswaarden draagt deze beheersverordening bij aan het realiseren van genoemde opgave.

#### 3.2.2 Provinciaal beleid

##### 3.2.2.1 *Provinciale Structuurvisie*

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" vastgesteld. De kern van "Visie op Zuid-Holland" is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van 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 zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;

2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk;
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
5. stad en land verbonden.

De provincie ordent op kaarten (Functiekaart en Kwaliteitskaart), ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' Op de functiekaart heeft het plangebied de aanduidingen 'Stedelijk Groen' en 'Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' gekregen.

#### *3.2.2.2 Verordening Ruimte*

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten regels kunnen stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De provinciale ruimtelijke verordening voorziet hierin. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. De beheersverordening is in overeenstemming met de verordening Ruimte.

#### *3.2.2.3 Cultuurhistorische hoofdstructuur*

Nederland bestaat uit een grote diversiteit aan zeer kenmerkende landschappen. Deze diversiteit en kenmerkendheid staan onder grote druk vanwege diverse maatschappelijke ontwikkelingen met de bijbehorende toenemende ruimtebehoefte. Behalve in beschermde natuurgebieden zijn landschappelijke waarden niet wettelijk beschermd. Het Nederlandse cultuurlandschap is wél een actueel en belangrijk thema in diverse beleidsnota's van Rijk en Provincie. De doorwerking van het beleid tot behoud van de waarden dient vooral zijn beslag te krijgen in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische hoofdstructuur (verder: CHS) vastgesteld, waarin kenmerken en waarden van landschap, nederzettingen en archeologie zijn aangegeven. Bij de CHS heeft de Provincie uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van landschappelijke waarden in ruimtelijke planvorming. Het plangebied is in de CHS aangemerkt als een gebied waarin boslandschap/villawijkboslandschap aanwezig is en als een gebied met een zeer hoge verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde wordt met de voorliggende beheersverordening beschermd.

### **3.2.3 Regionaal beleid**

#### *3.2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020*

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals beheersverordeningen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten.

Deze beheersverordening waarborgt de ambities zoals aangegeven in het RSP. Het plangebied valt onder de gebiedsontwikkeling Internationale Stad: Internationale Zone/World Forum Den Haag. De kern van Internationale Zone/World Forum Den Haag wordt gevormd door het nieuwe World Forum-gebied. Via investeringen wordt ingezet op verdere uitbouw van Den Haag als Internationale Stad en specifiek als 'World Legal Capital'.

In het plangebied worden geen ontwikkelingen in het kader van deze gebiedsontwikkeling voorzien.

### **3.2.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.2.4.1 Structuurvisie Den Haag 2020**

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

De Wêreldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan). In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot haar recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen. Het plangebied ligt in de kansenzone van de Internationale Zone. Er worden geen ontwikkelingen in deze beheersverordening voorzien.

### **3.3 Sectoraal beleid**

#### **3.3.1 Bebouwing**

##### **3.3.1.1 Rijksbeschermd stadsgezicht**

De Monumentenwet 1988 omschrijft een beschermd stadsgezicht als "groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke en structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke waarde of cultuurhistorische waarde (..) en dat vanwege dit algemene belang door de minister van OCW en de minister van VROM als zodanig is aangewezen".

Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeente verplicht wordt een ruimtelijke visie voor het gebied te ontwikkelen en hierbij rekening te houden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Zij dient dit vast te leggen in een bestemmingsplan of beheersverordening. Deze beheersverordening gaat uit van behoud van de typische ruimtelijke structuur, groenstructuur, architectuur en functies.

Het rijksbeleid hecht grote waarde aan het integreren van de cultuurhistorische waarden van een gebied in stedenbouwkundige plannen. De Nota "Belvedere" en de recente nota van de minister van OCW "Modernisering Monumentenzorg" geven hiervan blijk. Er wordt gestuurd op gebiedsgerichte monumentenzorg: cultuurhistorie als essentieel onderdeel van ruimtelijke planvorming en procedures. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit beeldbepalende bebouwing met een hoge ensemblewaarde. De gemeentelijke beleidsnotitie "Bouwen en behouden in beschermd stadsgezichten" geeft aan hoe vanuit een cultuurhistorische invalshoek wordt omgegaan met een beschermd stadsgezicht.

In zijn algemeenheid geldt binnen het gebied van het rijksbeschermd stadsgezicht dat de ten tijde van de ter visie legging van het plan bestaande ruimtelijke structuur van onder meer straten, pleinen en groenvoorzieningen in hun onderlinge samenhang behouden moeten blijven. Dit betekent dat voor wat betreft de bouwwijze aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande omgeving en de daarin voorkomende cultuurhistorische waarden.

Ten behoeve van de bescherming van het beschermd stadsgezicht zijn in artikel 24 van de regels van deze beheersverordening aanvullende bepalingen opgenomen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Voor het slopen of gedeeltelijk afbreken van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht is een vergunning vereist op grond van artikel 2.1, lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### 3.3.2 Verkeer en infrastructuur

Den Haag groeit, er komen meer inwoners, meer banen en ook meer bezoekers. Dit zorgt voor een toename van het verkeer van, naar en in de stad. Bovendien reizen mensen steeds meer en over langere afstanden. In de Structuurvisie Den Haag 2020 (Wéreldstad aan Zee) heeft de gemeenteraad de ambities voor de toekomst van de stad vastgesteld. Den Haag wil groeien en aantrekkelijker worden als stad om in te wonen, werken en leven. Om al deze wensen te kunnen verenigen is een toekomstgerichte visie op verkeer en vervoer noodzakelijk. De nieuwe Haagse Nota Mobiliteit (HNM) beschrijft het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag voor de periode 2010 tot 2020 en geeft een koers aan voor de toekomst. Centraal thema is 'duurzame bereikbaarheid'. Het doel is een goed bereikbare en leefbare stad. Daarbij wil de gemeente duidelijke keuzes maken. Om de toenemende mobiliteit op te vangen, gaat Den Haag fors investeren in het openbaar vervoer en de fiets. Zo krijgt het gehele Haagse tramnet het kwaliteitsniveau van Randstadrail. Maar ook het wegnnet wordt verbeterd door aanleg van het Trekviethetracé en voltooiing van de Internationale Ring. Daarnaast kiest Den Haag voor het slim organiseren van de mobiliteit, bijvoorbeeld door het bundelen van het autoverkeer op hoofdwegen. De overstap van auto naar fiets of openbaar vervoer moet aantrekkelijker worden. Om de toenemende mobiliteit mogelijk te maken, wil de gemeente ook reizigers in staat stellen meer keuzes te maken. De nota licht de zeven hoofdpunten van het beleid toe en benoemt in het uitvoeringsprogramma programma's, projecten en maatregelen. Bij de uitvoering is aandacht voor het monitoren van resultaten.

In de Haagse Nota Mobiliteit zijn zeven beleidskeuzes benoemd:

1. Een duurzame en gezonde stad
2. Betrouwbare bereikbaarheid van 'toplocaties'
3. Vergroten marktaandeel openbaar vervoer
4. Stimuleren fietsgebruik
5. Bundelen en ordenen van het autoverkeer
6. Verhogen van ketenmobiliteit (combinatiereizen openbaar vervoer met auto of fiets)
7. Meer rust en ruimte in woongebieden.

#### *Autoverkeer: concentratie op een stelsel van hoofdverkeerswegen*

De gemeente Den Haag wil in het Verkeersplan het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk concentreren op een stelsel van hoofdverkeerswegen met voldoende capaciteit. Een goede, veilige doorstroming van het verkeer is noodzakelijk om te voorkomen dat de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad stagneert. Ook is dit van belang voor het beperken van geluidsoverlast, de uitstoot van schadelijke stoffen of andere vormen van hinder, het voorkomen van sluipverkeer en vermindering van het aantal verkeersslachtoffers.

Naast de hoofdwegen voor het doorgaande verkeer die stadsdelen met elkaar verbinden en wijken ontsluiten (bestemming Hoofdverkeersweg) zijn er wegen van een lagere orde die het wijk- en het buurgebonden verkeer (bestemming Straat en Verblijfsstraat) moeten afwikkelen. Op deze wegen heeft het autoverkeer een minder dominante positie en hebben openbaar vervoer, fietsers en voetgangers veelal prioriteit.

In de beheersverordening hebben de Wassenaarsweg (deels), en de Van Alkemadelaan (deels) de bestemming Hoofdverkeersweg.

De Ruychrocklaan, de Van Hogenhoucklaan in het westelijk plandeel, de Wassenaarseweg (deels), de Laan van Clingendael en de Hart Nibbrigkade in de buurt Uilennest hebben de bestemming "Straat". In de buurt Duinzigt geldt deze bestemming voor de wegen: Waalsdorperweg, Theo Mann-Bouwmeesterlaan, Else Mauhsiaan en de Cees Laseurlaan.

De parallelweg van de Wassenaarseweg en het parkeerterrein bij het Willem Royaardsplein hebben de bestemming "Verblijfsgebied" gekregen.

Overige wegen die voornamelijk een functie hebben voor de directe ontsluiting van de woningen, erven en andere aangelegene bestemmingen, zijn als "Verblijfsstraat" op de plankaart aangegeven.

#### *Fietsverkeer: stelsel van (hoofd)fietsroutes*

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in het verkeersbeleid van de gemeente Den Haag. Door het aanbieden van een fijnmazig netwerk van veilige fietsstroken en fietspaden wordt het gebruik van deze vervoerswijze gestimuleerd. De openbare voorzieningen voor de fiets (stallingen, etc.) maken integraal deel uit van de inrichting van de openbare ruimte.

In het Meerjarenprogramma Fiets 2007-2010 is een herkenbaar stelsel van (hoofd)fietsroutes vastgelegd. De (hoofd)fietsroutes sluiten buiten de wijk aan op fietsroutes richting belangrijke bestemmingen in Den Haag. Het "hoofdnetwerk" voor de fiets moet zorg dragen voor snelle en veilige verplaatsingen met de fiets tussen buurten en wijken. De binnen het plangebied gelegen straten: Waalsdorperweg, Theo Mann-Bouwmeesterlaan, Van Alkemadelaan, Wassenaarseweg en de Thérèse Schwartzestraat maken deel uit van het netwerk van hoofdfietsroutes. Paragraaf 2.2.9 noemt de hoofd- en secundaire fietsroutes in het plangebied.

#### *Openbaar vervoer: stelsel van verbindende en ontsluitende OV-lijnen*

Het openbaar vervoer speelt in de stad en de regio een belangrijke rol in het verkeer en vervoer. Een stelsel van verbindende en ontsluitende openbaar- vervoerlijnen moet ervoor zorgen dat gebundelde vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, verplaatsingen van en naar het centrum met de hoofdstations en andere belangrijke attractiepunten op een goede, aantrekkelijke en snelle manier worden bediend. Paragraaf 2.2.9 noemt de openbaarvervoerlijnen die het plangebied ontsluiten en met de rest van Den Haag verbinden.

#### *Parkeren: stellen van parkeereisen*

Het parkeren en stallen van auto's neemt een belangrijke plaats in binnen het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate parkeervoorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. De gemeente stelt parkeereisen om de schaarse (openbare) parkeergelegenheid in de stad zo goed mogelijk te verdelen, om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken en ten slotte om een leefbare (woon)omgeving te bevorderen. Via een stelsel van parkeernormen wil de gemeente - naast uitnutting van bestaande parkeercapaciteit en bestaande bewonersgarages - voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw creëren. Zo mogelijk worden bestaande parkeerproblemen aangepakt, vaak in combinatie met flankerend beleid zoals de (her)inrichting van een weg en met beheersmaatregelen, zoals de invoering van betaald parkeren en de uitgifte van parkeervergunningen. De parkeersituatie in het plangebied is geschetst in paragraaf 2.2.9

Met de inwerkingtreding van de Wro zijn de stedenbouwkundige regels in de gemeentelijke bouwverordening niet langer van kracht. De parkeernormen zijn daarom in deze beheersverordening opgenomen.

### **3.3.3 Wonen**

#### *Woonvisie Den Haag 2009-2020*

Op 12 februari 2004 is door de gemeenteraad de Haagse Woonvisie 2020 vastgesteld. In deze nota wordt het woonbeleid uiteengezet tot aan 2020. Den Haag moet extra woonkwaliteit en extra woonoppervlak bieden voor een goede economische, sociale en culturele ontwikkeling van de stad. Er wordt daarom ingezet op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen.

Er zijn geen woningbouwontwikkelingen gepland in het plangebied.

### **3.3.4 Economie**

#### *Algemeen: Impuls Haagse Economie*

Op 20 januari 2005 werd door de gemeenteraad de nota 'Impuls Haagse economie' vastgesteld. De nota presenteert het economisch beleidskader voor de periode van 2005-2010 beschrijft de acties die volgens de gemeente nodig zijn om de lokale economie in de komende jaren een impuls te geven. Het

economisch beleidskader heeft geleid tot drie ontwikkelingsrichtingen waarlangs de gemeente Den Haag het economisch beleid wil vormgeven:

- a. het verbeteren van het vestigingsklimaat voor het midden- en kleinbedrijf;
- b. kennis is kracht (gericht op uitbreiding van de kennisintensieve sector);
- c. binden en boeien (gericht op behoud en uitbreiding van het inwonertal).

#### *Kantoren*

##### Kantorenstrategie

Op 21 februari 2007 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden een nieuwe kantorenstrategie vastgesteld. De strategie is erop gericht vraag naar en aanbod van ruimte voor kantoorbehoevende ondernemingen en instellingen de komende decennia met elkaar in evenwicht te houden, op onderscheiden kwaliteitsniveaus en per deelperiode.

In het beheersverordeninggebied Benoordenhout Noord-Oost bevindt zich één kantoorlocatie aan de Taco Scheltemastraat.

#### *Detailhandel*

##### Regionaal beleid

Op 13 december 2006 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden de Regionale Detailhandelstructuurvisie Den Haag vastgesteld. De nota beoogt de winkelfunctie van de Haagse binnenstad te versterken. De consument moet meer keuze en kwaliteit worden geboden. De Haagse binnenstad moet een concurrerende trekpleister worden. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de regio als geheel versterkt. Dat heeft een gunstige invloed op de komst van bedrijven en organisaties naar de regio en daarmee op de regionale economie. In dat kader geeft de nota een toetsingskader aan voor detailhandelsplannen groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Gemeenten die willen uitbreiden moeten bij het realiseren van verkoopvloeroppervlakte binnen het wensbeeld blijven dat in deze structuurvisie is aangegeven.

##### Gemeentelijk beleid

Op 23 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Detailhandelsnota Den Haag vastgesteld. De nota geeft de ontwikkelingsrichting voor de detailhandel in Den Haag. De concentratie op bestaande locatie is uitgangspunt van deze nota. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen.

Concrete uitspraken op stadsdeel- of wijkniveau worden in deze nota niet gedaan, maar die zijn wel te vinden in de Detailhandelsmonitor 2006. De monitor is een quickscan en wordt gehanteerd als relatief snelle methode om een aantal probleemgebieden op te sporen. Tevens ontstaat op hoofdlijnen inzicht in welke winkelgebieden kansrijk zijn om in te investeren vanuit markttechnisch perspectief.

Het Willem Royaardsplein is een detailhandelconcentratie als bedoeld in de Detailhandelsnota Den Haag.

#### *Horeca*

##### Toekomstvisie Horeca 2010-2015

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Horeca 2010-2015 vastgesteld. Den Haag als internationale stad van vrede en recht, Den Haag als stad waar het goed wonen en goed vertoeven is. Bij zo'n stad hoort dat men er kan genieten van culinaire voorzieningen. De toekomstvisie geeft de gewenste ontwikkeling van het horeca-aanbod aan: hoe zorgt Den Haag voor nieuwe impulsen, waar ziet Den Haag kansen (segmenten, concepten, trekkers, locaties)? Hoe ziet een kansengericht, duidelijk/strikt maar werkbaar handavingskader eruit? Horeca is een zeer dynamische sector, dus hoe zorgt Den Haag voor flexibiliteit zodat Den Haag ook over een paar jaar in kan spelen op nieuwe ontwikkelingen?

De Toekomstvisie Horeca bestaat uit vier delen, te weten:

- visie en uitgangspunten;
- gebiedsgericht beleid;
- instrumentarium;
- handhavingsprotocol horeca.

Voor het opstellen van beheersverordeningen is vooral het gebiedsgerichte beleid (in samenhang met het instrumentarium) van belang.

In het kader van gebiedsgericht beleid is voor Benoordenhout bepaald dat een verdere toename van nachthoreca niet wenselijk is.

### **3.3.5 Onderwijs, Welzijn en Maatschappelijke voorzieningen**

#### *Onderwijs*

Met betrekking tot de huisvestingsvoorzieningen voor primair, speciaal en voortgezet onderwijs bestaan op hoofdlijnen twee gemeentelijke taken: bekostiging en regie. In Integrale Huisvestingsplannen Onderwijs stemt de gemeente, in samenwerking met de schoolbesturen, voor elk stadsdeel zo goed mogelijk vraag en aanbod van onderwijshuisvesting af. In deze plannen worden voor elk stadsdeel huisvestingswensen, plannen en ontwikkelingen vertaald in een concrete behoefte aan en spreiding van gebouwen. Zo bereiken gemeente en schoolbesturen een zo evenwichtig mogelijke spreiding van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs over de stad en zijn scholen op termijn zo efficiënt en adequaat mogelijk gehuisvest.

In het plangebied bevindt zich een school voor speciaal voortgezet onderwijs aan de Ruyschrocklaan 340.

#### *Kinderopvang*

Sinds de invoering van de Wet Kinderopvang in juni 2005 zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de spreiding en huisvesting van de kinderopvang beperkt. In principe wordt het aanbod van kindercentra in de stad en dus ook in het plangebied bepaald door de marktwerking. De buitenschoolse opvang valt niet onder verantwoordelijkheid of regierol van de gemeente. Door kinderopvang in daarvoor in aanmerking komende bestemmingen uitdrukkelijk mogelijk te maken, ondersteunt de gemeente de realisatiemogelijkheden van kinderopvang.

In het plangebied is binnen de bestemming 'Maatschappelijk 2' kinderopvang toegestaan.

#### *Welzijn en zorg/Maatschappelijke voorzieningen*

Met het raadsbesluit 'Welzijn in de wijk' is in december 2008 de uitvoering vastgesteld van het gemeentelijke sociale beleid. De doelstellingen en uitgangspunten van het welzijnsbeleid zijn in het beleidsakkoord 'Meedoen' en het meerjarenbeleidsplan WMO 'Aandacht voor elkaar' geformuleerd. Het gaat hierbij om:

- het vergroten van de binding van de bewoners met hun buurt;
- het in staat stellen van bewoners om verantwoordelijkheid te nemen voor de buurt;
- het vergroten van de solidariteit van bewoners met de kwetsbare groepen in hun buurt;
- het stimuleren van de ontmoeting tussen buurtbewoners.

Het welzijnswerk omvat een breed scala aan functies, zoals signalering, sociale binding, opvang, hulpverlening, informatie, advies en participatie op wijk- en buurtniveau en wordt in onze gemeente door verschillende instellingen en organisaties uitgevoerd. Hierbij gaat het om gesubsidieerde voorzieningen en activiteiten van vrijwilligers en professionals, waarbij het professionele welzijnswerk is ondergebracht bij vier decentrale welzijnsorganisaties en vier zelfstandige buurthuizen. Om adequaat tegemoet te kunnen komen aan de behoefte aan welzijnsactiviteiten werkt het welzijnswerk vraaggericht, waarbij gebruik wordt gemaakt van methodieken die gericht zijn op het achterhalen van de welzijnsbehoeften van burgers.

In het plangebied bevinden zich verzorgingshuizen (Verzorgingshuis Aelbrecht van Beijeren en Gaspard de Coligny) en een verpleeghuis (Nebo). In het plangebied bevindt zich tevens het uitvaartcentrum Clingendaelhuis.

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.

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 bedeeld 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 ook behoefte aan voorzieningen waar deze mensen gezamenlijk onderdak kunnen vinden in de vorm van een opvang.

### 3.3.6 Sport en recreatie

#### *Sport*

Op 9 november 2000 stelde de gemeenteraad de Nota Beweegredenen 2000-2005 vast waarin het sportbeleid van de gemeente is verwoord. De gemeente wil de kwaliteit van het sportaanbod verhogen door:

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

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

Binnen het plangebied zijn twee grote sportcomplexen aanwezig:

- de sportparken in Duinzigt aan de Theo Mann Bouwmeesterlaan;
- Tennispark De Dieppunt aan de Van Hogenhoucklaan.

#### *Spelen*

In 2008 heeft de gemeenteraad de nota Spelen in de Stad vastgesteld. Het vertolkt de ambitie van de gemeente om in de stad een goed aanbod te bieden aan speellocaties voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijden. Zowel kwantiteit als kwaliteit speelt daarbij een rol.

Landelijk is het gebruikelijk om bij speelbeleid uit te gaan van een driedeling: kinderen van 0 tot 6 jaar, jeugd van 7 tot 12 jaar en jongeren van 13 tot 18 jaar. De actieradius van deze leeftijdscategorieën verschilt. Jongere kinderen worden geacht zich zelfstandig minder ver te kunnen verplaatsen dan oudere.

Onderstaande tabel geeft invulling aan de nieuwe richtlijn:

| leeftijdscategorie | aantal kinderen per speelplek | actieradius | speeloppervlakte   |
|--------------------|-------------------------------|-------------|--------------------|
| 0 tot 6 jaar       | 50 tot 75 kinderen            | 150 meter   | 200 m <sup>2</sup> |
| 7 tot 12 jaar      | 75 tot 100 kinderen           | 500 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.

In het plangebied bevinden zich speelvoorzieningen in de Bosjes van Zanen.



## **Hoofdstuk 4 Milieu**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van belang zijn voor de aanwezige functies binnen het plangebied.

### **4.2 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van risico's voor de omgeving (de kans op sterfgevallen) die ontstaan door opslag en transport van gevaarlijke stoffen zoals LPG, chloor, vuurwerk en munitie. Het transport kan zijn over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Hierbij bestaan twee verschillende soorten risico's. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval met een risicovolle activiteit. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn.

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)' en de bijbehorende 'Regeling externe veiligheid' (Revi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De normstelling voor het (RNVGS)' (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend.

Een beheersverordening (artikel 3.38 Wro) wordt niet genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Toetsing aan de grenswaarden volgens artikel 5 juncto artikel 8 Bevi is daarmee niet vereist. Verplichtingen ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico (artikel 13 Bevi) gelden evenmin. De Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen stelt dat bij het uitblijven van ontwikkelingen nadere verantwoording niet nodig is. Voor het plangebied behoeft daarom geen risicobeoordeling externe veiligheid plaats te vinden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Op grond van dit besluit behoeft ook geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden bij het vaststellen van een beheersverordening.

De regionale visie Externe Veiligheid "Samen Werken aan Externe Veiligheid" (2006) van Haaglanden is gericht op het beheersen van de risico's van het werken met en het opslaan en transporteren van gevaarlijke stoffen. Het doel daarvan is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld. Welk risico aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging en duidelijke informatie aan burgers en bedrijven. Ook het Haags Gebiedsgericht Milieubeleid is erop gericht om afhankelijk van de gebiedstypen plaatsgebonden risico's en groepsrisico's beperkt te houden. Dit houdt in dat in gebieden met woonfuncties de risico's verwaarloosbaar moeten zijn en dat de risico's in werk- en verkeersgebieden klein moeten zijn.

### **4.3 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie.

De onderhavige beheersverordening biedt geen mogelijkheid voor het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming. De reconstructie van een weg en/of spoorweg is ook niet aan de orde. Een geluidsonderzoek voor deze beheersverordening is daarom niet noodzakelijk.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

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 voorliggende beheersverordening staat geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen toe die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. Omdat er geen sprake is van de realisatie van nieuwe veroorzakende bestemmingen, verkeerskundige wijzigingen die een negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben of van het realiseren van gevoelige bestemmingen, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

## 4.5 Groen

### *Groen kleurt de stad*

In de nota "Groen kleurt de stad", Beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015, (Raadsbesluit d.d. 13 oktober 2005) is het beleid voor het groen van Den Haag weergegeven.

Dit beleid is verwoord in een tweetal doelstellingen:

1. het beleidsplan biedt een kader voor duurzaamheid bij inrichting, beheer en gebruik van groen waarbij steeds meer sprake zal zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beheerder en gebruiker.
2. het beleidsplan biedt een raamwerk waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt bij ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen in de stad en bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in vier ambities:

1. ruimte voor groen in en om de stad;
2. aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
3. duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
4. samen het groen beheren.

Op grond van de aanwezige betekenissen en waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Slechts in uitzonderlijke gevallen waarbij de ambitie, zoals neergelegd in de "Structuurvisie 2020" in het geding is, wordt een incidentele heroverweging niet uitgesloten.

In de nota zijn m.b.t. de Stedelijke Groene Hoofdstructuur twee kaarten opgenomen; een kaart met de "Stedelijke Groene Hoofd Structuur" en een kaart met "Ambities voor versterking van de Stedelijke Groene Hoofd Structuur".

In het plangebied zijn meerdere bomenrijen onderdeel van de stedelijke groenstructuur van de stad. Deze spelen een belangrijke rol in het behouden van deze structuur. De bomenrijen in kwestie zijn (van noord naar zuid en van west naar oost):

- Waalsdorperweg;
- Van Montfoortlaan;
- Wassenaarseweg;
- Benoordenhoutseweg;
- Van Alkemadelaan;
- Van Mojalenlaan;

Binnen het gebied ligt één kerngebied van de stedelijke groenstructuur; zijnde de Bosjes van Zanen die onderdeel zijn van het Landgoed Clingendael.

### *Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones*

In de Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018 is de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur (SEHS) van Den Haag aangegeven. Deze structuur sluit aan op de provinciale en nationale ecologische hoofdstructuur. De SEHS bestaat uit kerngebieden (de grote groengebieden) met daartussen de ecologische verbindingzones. De verbindingzones bestaan uit zo veel mogelijk aaneensluitend wijk-

en buurtgroen. Er zijn twaalf ecologische verbindingzones in de stad onderscheiden. Per verbindingzone zijn het ambitieniveau, streefbeelden, doeltypen, doelsoorten, biotoopwensen en inrichtingseisen aangegeven.

Binnen het plangebied is een aantal Ecologische Verbindingszones aanwezig. Zij verbinden zowel bomenrijen onder elkaar als bomenrijen en kerngebieden aan elkaar en dragen bij aan het behoud van de stedelijke groenstructuur. De Ecologische Verbindingszones in kwestie zijn (van noord naar zuid en van west naar oost):

- de verbindingzone tussen de Oude Waalsdorperweg en de Waalsdorperweg;
- Theo Mann-Bouwmeesterpad;
- Esther de Boer van Rijklaan;
- Jan Muschlaan;
- Cor Ruyslaan;
- Van Hogenhoucklaan;
- Hart Nibbrigkade;
- Cees Laseurlaan.

#### *Flora- en Faunawet*

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland, bijvoorbeeld door 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 Flora- en Faunawet 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 sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling, voor andere soorten die strenger zijn beschermd (veermuizen, vogels, eekhoorns) kan onder voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd.

Deze beheersverordening maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Een nader flora- en fauna-onderzoek is daarom niet aan de orde.

#### *Herziene Natuurbeschermingswet 1998*

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden, de zogenoemde Natura 2000-gebieden, is geregeld in de herziene Natuurbeschermingswet 1998. Met de aanwijzing van deze gebieden implementeert de Natuurbeschermingswet de gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn en vervalt de rechtstreekse werking van beide richtlijnen.

Het plangebied valt niet onder de Natura 2000-gebieden.

#### *Bomenverordening Den Haag 2005*

Volgens de gemeentelijke Bomenverordening 2005 is voor het kappen van bomen een vergunning of een ontheffing nodig. Door deze verordening kunnen belangen zorgvuldig worden afgewogen voordat een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopslag of een ontheffing wordt afgegeven dan wel geweigerd.

In de Bomenverordening is een mogelijkheid opgenomen om monumentale bomen aan te wijzen. In het plangebied zijn vele monumentale bomen aanwezig (zowel particulier als openbaar) en als zodanig in het Monumentale bomen register (zie hoofdstuk 2: paragraaf 2.2.2 Groen) opgenomen.

#### *Boswet*

In 1998 zijn de Haagse grote groengebieden buiten de zogenaamde “bebouwde kom Boswet” geplaatst. Daardoor vallen de grote groengebieden nu onder de werking van de Boswet. 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 herplantplicht. Voorafgaand aan een velling geldt de meldingsplicht. Het areaal bos per locatie mag niet afnemen. Gevelde opstanden moeten daarom binnen drie jaar worden herplant of natuurlijk verjongd, waardoor de duurzaamheid gehandhaafd blijft. Voor dunningen is de meldings- en herplantplicht niet van toepassing.

Naast de 'bebouwde kom Boswet' zijn zowel de Boswet als de gemeentelijke Bomenverordening van toepassing. De grens 'bebouwde kom Boswet' kent geen relatie met de bebouwde kom Wegenverkeerswet noch met de gemeentegrens. De Boswet is niet van toepassing als gronden, vastgelegd in een bestemmingsplan of beheersverordening, geen bosbestemming hebben.

In het Benoordenhout vallen de Bosjes van Zanen onder de Boswet.

## 4.6 Water

In deze paragraaf is aangegeven welke eisen het watersysteem de beheersverordening oplegt. In onderstaande tabel zijn daartoe per beleidsstuk de consequenties van het vigerende beleid voor onderhavige beheersverordening op overzichtelijke wijze in beeld gebracht. De waterhuishoudkundige consequenties van de beheersverordening zijn beperkt aangezien deze geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen mogelijk maakt.

| Beleid                                                                  | Kenmerken                                                                                                                                                                         | Consequenties voor beheersverordening                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Europese Kaderrichtlijn Water                                           | Waterbeheer per stroomgebied                                                                                                                                                      | De kaderrichtlijn is vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015.                                                                                                                                                                                     |
| 4e Nota Waterhuishouding                                                | Integraal duurzaam waterbeheer met het oog op zowel kwaliteit als kwantiteit                                                                                                      | De nota is vertaald in het Provinciaal Waterplan 2010-2015.                                                                                                                                                                                               |
| Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) | Beschrijving taken en verantwoordelijkheden van gemeenten en waterschappen. Per 1 november 2003 Watertoets wettelijk verplicht gesteld.                                           | Deze paragraaf bevat de Watertoets van voorliggende beheersverordening.                                                                                                                                                                                   |
| Provinciaal Waterplan 2010-2015                                         | Vertaling van de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale waterplan naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. | Een deel van het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Er zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Deze beheersverordening staat daarom de doelstellingen van het Provinciaal Waterplan niet in de weg. |
| Beleidsplan Groen, Water en Milieu (2006)                               | Stedelijk waterbeheer van Provincie Zuid-Holland.                                                                                                                                 | Deze beheersverordening staat het stedelijk waterbeheer niet in de weg aangezien geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.                                                                                                                 |
| Grondwaterplan 2007-2013                                                | Grondwaterbeleid Provincie Zuid-Holland. Kaders voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekking.                                                                    | Een deel van het plangebied maakt deel uit van een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. De beheersverordening staat het grondwaterbeleid van de provincie niet in de weg.                                                                      |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Waterbeheerplan 2010-2015                             | Het plan bevat doelen voor de taken van het waterschap in de periode 2010-2015.                                                                                                                           | De beheersverordening staat het beheer van het gebied niet in de weg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Keur Hoogheemraadschap van Delfland                   | Vergunning voor werken in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.                                                                                        | Voor dempen en graven van watergangen en werkzaamheden aan of langs watergangen is de Keur van toepassing en is een vergunning op basis van de Keur vereist.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ABC-Delfland                                          | Werknorm voor waterberging.                                                                                                                                                                               | Binnen het plangebied is geen waterbergingsopgave van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Handreiking watertoets Hoogheemraadschap van Delfland | Checklist en criteria voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.                                                                                                                                             | De beheersverordening voldoet aan deze checklist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Waterbergingsvisie (2006)                             | De gemeente en het Hoogheemraadschap hebben de waterbergingsopgave voor Den Haag in beeld gebracht en maatregelen afgesproken om het bergingstekort voor de verschillende delen van de stad op te lossen. | Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat niet in het boezemgebied ligt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Gemeentelijk Rioleringsplan                           | Beleidsplan rioleringstaak gemeente.                                                                                                                                                                      | De beheersverordening is niet van invloed op de uitvoering van het gemeentelijk rioleringsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Waterplan Den Haag 1998-2012                          | Gezamenlijk beleidsplan van gemeente Den Haag en Hoogheemraadschap van Delfland. Visie voor het samenhangende beheer van de riolering, oppervlaktewater, watergebonden natuur en ondiep grondwater.       | Het Waterplan Den Haag vermeldt voor het plangebied als ambitieniveau 'water dat behaagt'. In dit ambitieniveau wordt - aanvullend op de grotere belevingswaarde - ruimte geboden aan een duurzamer beheer van het stedelijk water en wordt de natuurwaarde versterkt. Deze beheersverordening biedt ruimte voor een optimale inrichting en een optimaal beheer om aan het ambitieniveau van het gemeentelijk Waterplan te voldoen. |

## 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 treffen van de beheersmaatregelen.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het 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.

Op en in de directe omgeving van het plangebied hebben enkele bedrijven met bodembedreigende activiteiten hun vestiging (gehad). Het gaat hierbij ter plaatse van het plangebied om chemische wasserijen, benzineservicestations, een herstelwerkplaats, een goud- en zilversmederij, een ziekenhuis en een tandtechnisch laboratorium. Bij diverse woningen, woongebouwen of kantoren hebben ondergrondse tanks gelegen. Alle tanks zijn in het verleden gesaneerd; de meeste zijn verwijderd een gering aantal is onklaar gemaakt, leeggezogen, gereinigd en gevuld met zand.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in verband met aangetroffen verontreinigingen, herinrichting en/of bouwplannen. Op verscheidene locaties is daaruit gebleken dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hiervan is sprake bij een gemiddelde overschrijding van de interventiewaarde in meer dan 25 m<sup>3</sup> vaste bodem en/of 100 m<sup>3</sup> grondwater (bodenvolume). Twee gevallen betreffen omvangrijke verontreinigingen met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. De sanering van deze gevallen is urgent. Eén bevindt zich in het gebied dat ongeveer wordt omsloten door Willem Rooyardsplein, Nylantstraat, Van Ouwenlaan en Jan Muschlaan. De andere bevindt zich in het gebied dat ongeveer wordt omsloten door Van Hoytemastraat, Breitnerlaan en Weissenbruchstraat. De verontreinigingen zijn voornamelijk in het grondwater aanwezig en zijn afkomstig van voormalige chemische wasserijen aan respectievelijk Willem Rooyardsplein 23 en Breitnerlaan 3. Het geval van bodemverontreiniging afkomstig van Willem Rooyardsplein wordt gesaneerd. Bij de Breitnerlaan loopt een pilot-sanering. Op twee locaties is sprake van een verontreiniging met zware metalen en/of PAK die gerelateerd is aan ophogingen in het verleden met puinhoudend materiaal. Bij deze gevallen is beschikt dat de sanering niet urgent is.

Op elf locaties (woningen of woongebouwen) gaat het om een verontreiniging met minerale olie die gerelateerd is aan lekkage of mors van huisbrandolie uit ondergrondse opslagtanks. Twee van deze locaties zijn reeds gesaneerd, waarbij voor een locatie restverontreiniging is achtergebleven. Voor vier locaties is de sanering urgent en zal deze uiterlijk in 2015 moet aanvangen. Voor de overige vijf locaties is beschikt dat de sanering niet urgent is. Niet alle verdachte deellocaties in het plangebied zijn voldoende onderzocht. 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.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag blijkt dat het plangebied is gelegen in bodemkwaliteit zone 2. In deze zone is de bovengrond (0,0-0,5 m-maaiveld) gemiddeld licht verontreinigd met kwik, lood en PAK (teerachtige stoffen). De ondergrond (0,5-2,0 m-mv.) is gemiddeld licht verontreinigd met kwik en zink.

## 4.8 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd (Wet op de archeologische monumentenzorg). De wijziging houdt in dat bij ruimtelijke plannen de betrokken overheid ervoor zorgt dat archeologische waarden tijdig worden opgespoord (door middel van archeologisch vooronderzoek) zodat ze in de belangenafweging kunnen worden meegewogen, zoals vastgelegd in het Europees Verdrag van Valetta (Malta). Daar neemt de zorg voor het archeologisch erfgoed een belangrijke plaats in. Een nieuw element is de bepaling dat "de verstoorder betaalt": initiatiefnemers van projecten die schade aan archeologische waarden zullen veroorzaken zijn verantwoordelijk voor de kosten van het noodzakelijk archeologisch onderzoek.

De gemeenten hebben de taak om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige en te verwachten archeologische waarden (Monumentenwet, artikel 38a). Voor het gehele grondgebied van Den Haag heeft de gemeente een Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart (AWVK) opgesteld. In de Beleidsnota Archeologie geeft de gemeente aan hoe de gemeente zorg wil dragen voor de archeologische sporen en resten in de Haagse ondergrond. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het gemeentelijk archeologiebeleid is vertaald in de beheersverordening Benoordenhout

Noord-Oost.

#### *Gemeentelijk beleid*

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

8. Terreinen met een archeologische waarde, dat wil zeggen: waarvan is vastgesteld dat er zich belangrijke archeologische sporen en resten bevinden. In het kader van de archeologische monumentenzorg stelt de gemeente hier voorwaarden aan bodemverstorende activiteiten dieper dan 50 cm onder maaiveld;
9. 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.
10. 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 vast te stellen. In gebieden waarvan de archeologische waarde al is vastgesteld wordt ook gekeken naar de mate van bedreiging van de archeologische waarden door het bouwplan. Als blijkt dat er sprake is van een bedreiging van behoudenswaardige archeologische resten, kunnen aan de uitvoering van de geplande bodemingreep voorwaarden worden verbonden, zoals:

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

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet 1988). Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag. De meldingsplicht leidt niet tot een bepaling in het bestemmingsplan.

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

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

## **4.9 Gebiedsgericht Milieubeleid**

### *Tien voor milieu*

De nota Tien voor milieu (2006) is het richtinggevend document voor de hoofdlijnen van milieubeleid van de gemeente Den Haag in de periode 2006-2010. In deze contourennota zijn ambities vastgesteld voor de speerpunten lucht, klimaat, water en geluid en voor de aandachtspunten vergunningverlening en handhaving, externe veiligheid, afval, binnenmilieu, bodem en sturing.

### *Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid*

Een belangrijk instrument bij samenwerking tussen ruimtelijke ordening en milieu is het Gebiedsgericht Milieubeleid (2005). Er is een indeling van Den Haag gemaakt met gebieden van eenzelfde functie. Gebieden met eenzelfde functie behoren tot hetzelfde gebiedstype. Per gebiedstype is de gewenste milieukwaliteit vastgesteld. De gebiedsspecifieke kenmerken en de mogelijkheden bepalen de

toekenning van de ambitie per milieudoel: geluid, lucht, bodem, afval, water, ecologie en groen, energie, mobiliteit, externe veiligheid en binnenmilieu. Met het vaststellen van milieumambities per gebiedstype wordt richting gegeven aan de kwaliteit die de verschillende onderdelen van het milieu op een bepaald tijdstip dienen te hebben. Er is een zestal gebiedstypen gedefinieerd. Het plangebied behoort tot de gebiedstypen wonen, gemengd wonen en gemengd werken.

Het gebiedsgericht milieubeleid maakt onderscheid tussen 3 verschillende ambitieniveaus:

- Milieu Basis: ambities die aansluiten bij de bestaande wet- en regelgeving en het bestaande gemeentelijk beleid.
- Milieu Extra: ambities die een stuk verder gaan dan het wettelijke minimum.
- Milieu Maximaal: de maximaal haalbare ambitie voor een thema.

De volgende ambities zijn voor de gebiedstypen wonen, gemengd wonen en gemengd werken van belang:

| Thema              | Ambitie Gebiedstype Wonen        |
|--------------------|----------------------------------|
| Bodem              | Extra                            |
| Externe veiligheid | Maximaal                         |
| Geluid             | Maximaal                         |
| Lucht              | Maximaal                         |
| Mobiliteit         | Extra                            |
| Schoon             | Extra                            |
| Water              | Extra Ambities per poldereenheid |
| Natuur             | Extra                            |
| Klimaat            | Maximaal                         |

| Thema              | Ambitie Gebiedstype Gemengd Wonen |
|--------------------|-----------------------------------|
| Bodem              | Extra                             |
| Externe veiligheid | Maximaal                          |
| Geluid             | Extra                             |
| Lucht              | Extra                             |
| Mobiliteit         | Extra                             |
| Schoon             | Extra                             |
| Water              | Extra Ambities per poldereenheid  |
| Natuur             | Extra                             |
| Klimaat            | Maximaal                          |

| Thema              | Ambitie Gebiedstype Gemengd Werken |
|--------------------|------------------------------------|
| Bodem              | Basis                              |
| Externe veiligheid | Maximaal                           |
| Geluid             | Basis                              |
| Lucht              | Basis                              |
| Mobiliteit         | Extra                              |
| Schoon             | Maximaal                           |
| Water              | Extra Ambities per poldereenheid   |
| Natuur             | Basis                              |
| Klimaat            | Maximaal                           |

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn bovengenoemde milieumambities richtinggevend.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

De beheersverordening bestaat uit een analoge en digitale plankaart, regels en een toelichting. De plankaart en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de kaart en de regels.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Inleidende regels (artikel 1 en 2). De inleidende regels lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en de wijze van meten (hoogte, diepte et cetera) die moet worden gehanteerd. Het definiëren van begrippen en de aanwijzingen voor het meten vergroten de duidelijkheid en de rechtszekerheid.

Bestemmingsregels (artikel 3 t/m 21). De bestemmingsregels bevatten voor elke bestemming een omschrijving van de bestemming en bouwregels. Als specifiek voor een bestemming een afwijkingsbevoegdheid geldt, is deze in het betreffende artikel opgenomen.

Algemene regels (artikelen 22 tot en met 25). De algemene regels bevatten voor alle bestemmingen geldende bepalingen: algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 26 de slotregel in artikel 27.

### 5.2 Bestemmingen en bestemmingsregels

De bestemmingen in de voorliggende beheersverordening zijn ofwel gebaseerd op de voorheen geldende bestemmingsplannen, ofwel op het bestaande feitelijke gebruik. In onderstaande artikelsgewijze toelichting is aangegeven hoe de bestemmingen tot stand zijn gekomen.

#### Artikel 3 Bedrijf

Onder deze bestemming vallen een verkooppunt motorbrandstoffen en een telefooncentrale. De bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van de bestaande planologische mogelijkheden.

#### Artikel 4 Bos

Deze bestemming is gegeven aan de Bosjes van Zanen. De bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van de bestaande planologische mogelijkheden. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is in dit artikel opgenomen.

#### Artikel 5 Gemengd

Binnen deze bestemming zijn de functies detailhandel, dienstverlening, horeca tot de categorie middelzwaar (ten hoogste zes vestigingen ter plaatse van het Willem Royaardsplein), kantoor, maatschappelijk, sport en wonen toegestaan.

Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 6 Groen

De bestemming Groen is toegekend aan de groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de bestemming zijn groen(voorziening), park, plantsoen, gazon, berm en talud toegestaan. De bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van de bestaande planologische mogelijkheden.

#### Artikel 7 Kantoor

De bestemming Kantoor is toegekend aan het kantoorgebouw in de Taco Scheltemastraat. De bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van de bestaande planologische mogelijkheden.

#### Artikel 8           Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de functies zorg- en welzijnsinstelling, onderwijs, jeugd-/kinder- en naschoolse opvang, uitvaartcentrum en religie toegestaan. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 9           Sport

De bestemming Sport heeft betrekking op de twee sportcomplexen die in het plangebied gevestigd zijn. Binnen de bestemming zijn een golfbaan/pitch en put, sportveld, sportzaal/-hal/-centrum, squashcentrum en tennisbaan toegestaan. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 10          Verkeer - Hoofdverkeersweg

Aan de hoofdverkeerswegen die zich in het plangebied bevinden is de bestemming Verkeer - Hoofdverkeersweg toegekend. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 11          Verkeer - Straat

Deze bestemming ziet op alle straten in het plangebied, met uitzondering van de 30 km straten. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 12          Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op de verblijfsgebieden voor voetgangers en fietsers die zich in het plangebied bevinden. Tevens zijn binnen deze bestemming parkeerplaatsen toegestaan. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 13          Verkeer - Verblijfsstraat

Aan de 30 km straten in het plangebied is de bestemming Verkeer - Verblijfsstraat toegekend. Deze bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van een combinatie van het bestaande feitelijke gebruik en de planologische mogelijkheden.

#### Artikel 14          Water

De voor water aangewezen delen van het plangebied zijn bestemd voor water, oever, waterberging, recreatie en (vaar) weg op en over het water. De bestemmingsregeling is tot stand gekomen op grond van de bestaande planologische mogelijkheden.

#### Artikel 15          Wonen 1

Onder deze bestemming vallen de rijtjeshuizen en appartementen in het plangebied. Deze bestemmingsregeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van de nieuwbouw aan de Van Trigtstraat en Hanedoesstraat waar uitgegaan is van de feitelijke situatie. Het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming in principe verboden, tenzij in de regels of op de plankaart anders is aangegeven

#### Artikel 16 Wonen 2

Onder deze bestemming vallen de vrijstaande en geschakelde huizen in het plangebied. Deze bestemmingsregeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis en het realiseren van bijgebouwen wordt onder voorwaarden toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming in principe verboden, tenzij in de regels of op de plankaart anders is aangegeven.

#### Artikel 17 Wonen 3

Onder deze bestemming vallen de flatgebouwen in het plangebied. Deze bestemmingsregeling sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan. Het uitoefenen van een beroep/bedrijf aan huis wordt onder voorwaarden toegestaan. Parkeren is binnen deze bestemming verboden, tenzij in de regels of op de plankaart anders is aangegeven.

#### Artikel 18 Leiding - Gas

Ter plaatse van deze bestemming is een hogesdruk aardgasleiding toegestaan. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is in dit artikel opgenomen.

#### Artikel 19 Leiding - Water

Ter plaatse van deze bestemming is een afvalwatertransportleiding toegestaan. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is in dit artikel opgenomen.

#### Artikel 20 Waarde - Archeologie

Deze bestemming heeft betrekking op die delen van het plangebied die een archeologische verwachting hebben. Dit artikel bepaalt dat die gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiertoe is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.

#### Artikel 21 Waarde - Cultuurhistorie

Deze bestemming heeft betrekking op het deel van het plangebied dat als rijksbeschermd stadsgezicht is aangewezen. Dit artikel bepaalt dat de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

### 5.3 Algemene regels

De artikelen 22 tot en met 25 bevatten de algemene regels van de beheersverordening. Zo zijn in deze artikelen de algemene bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. Tevens is in deze regels een verbod voor het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoningen neergelegd. Het verbod voor het gebruik van eengezinswoningen als meergezinswoningen betreft een 'nee, tenzij'-constructie: het is niet toegestaan, maar in uitzonderingsgevallen kan hiervan onder voorwaarden - die in artikel 25 zijn opgenomen - worden afgeweken. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

### 5.4 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 26 Overgangsrecht

De overgangsregels hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de

beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden – dat wil zeggen waarvoor een omgevingsvergunning 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 rechtskracht verkrijgen van deze beheersverordening afwijkt van dit plan.

#### Artikel 27 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: 'Regels beheersverordening Benoordenhout Noord-Oost'

## **Hoofdstuk 6      Economische uitvoerbaarheid**

Aangezien de beheersverordening conserverend van aard is zijn aan de uitvoering ervan geen kosten verbonden die ten laste komen van de gemeente. Bovendien staat de beheersverordening geen bouwplannen toe waar kostenverhaal mogelijk is. De economische uitvoerbaarheid van de beheersverordening is daarmee gewaarborgd.

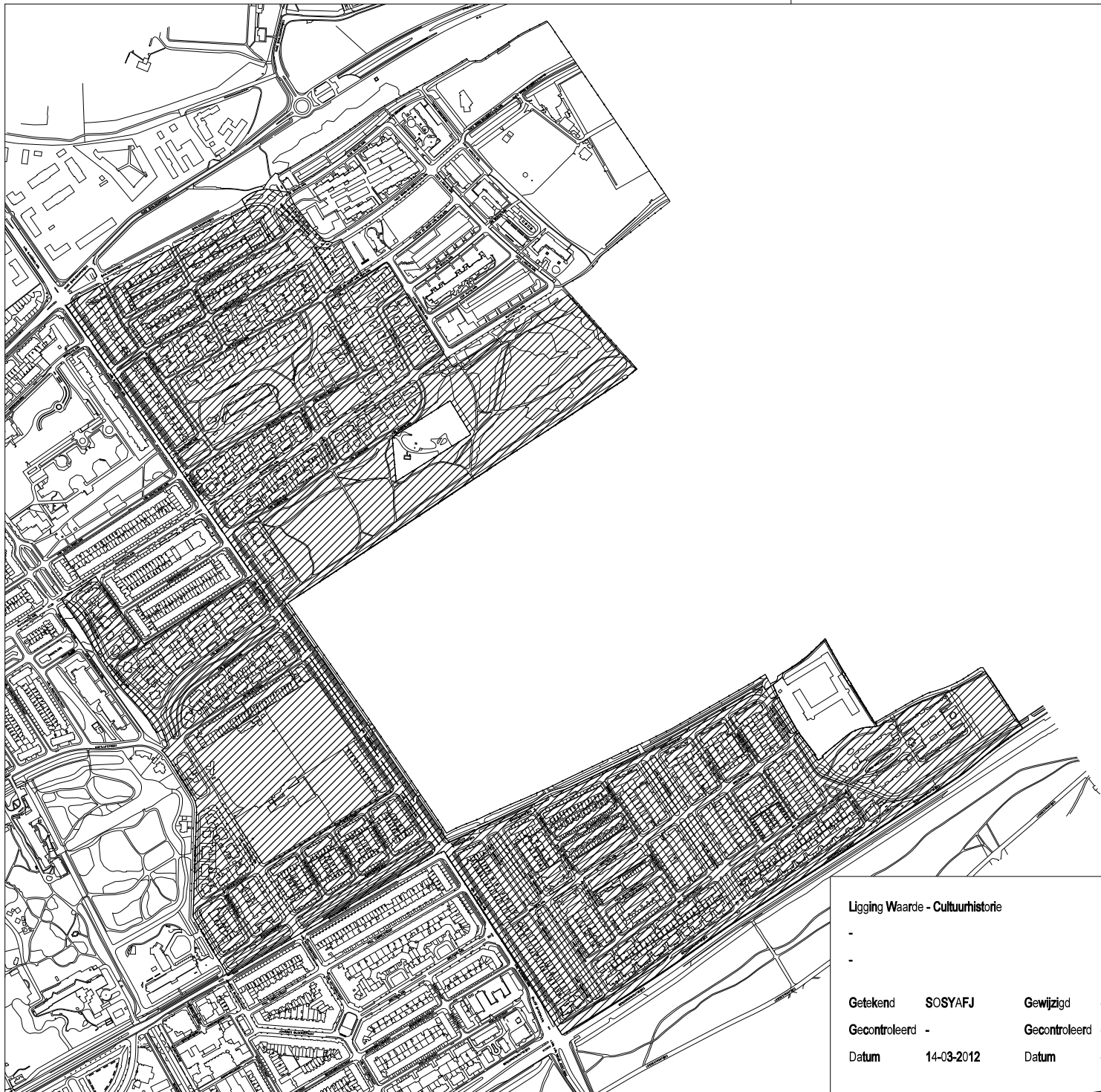


## **Bijlagen**



## **Bijlage 1   Kaart Cultuurhistorie**





 Cultuurhistorie

Ligging Waarde - Cultuurhistorie

-  
-

Getekend SOSYAFJ

Gecontroleerd -

Datum 14-03-2012

Gewijzigd -

Gecontroleerd -

Datum -



**Gemeente Den Haag**  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Formaat A4

Schaal 1:10000

File NLIMRO.0518.BV0213GBenoorden-41ON





## **Bijlage 2   Kaart Archeologie**





Archeologie

Ligging Waarde - Archeologie

-  
-

Getekend SOSYAFJ

Gecontroleerd -

Datum 14-03-2012

Gewijzigd -

Gecontroleerd -

Datum -



Gemeente Den Haag

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Formaat A4

Schaal 1:10000

File NLIMRO.0518.BV0213GBenoorden-41ON



