

Ruimtelijke onderbouwing

t.b.v. projectprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voor een gebouw ten behoeve van 2 ZMLK-scholen aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan ter plaatse van nummer 73/75



Den Haag,
behoort bij besluit 200859871/43 d.d. 13 november 2009

1 INLEIDING

Op 19 december 2008 heeft Ceres projecten, Leeghwaterplein 45, 2521 DB Den Haag een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van twee scholen voor zeer moeilijk lerende kinderen, met twee gymzalen inclusief bijbehorende speelpleinen en parkeerruimte aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan ter plaatse van nummer 73/75.

Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften en (deels) functie is het bouwplan niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Benoordenhout (zie hoofdstuk 3).

De gemeente Den Haag is in principe bereid medewerking te verlenen aan dit project. Ten behoeve van de verwezenlijking van dit project van gemeentelijk belang wordt een projectbesluit genomen, waarvoor dit document de ruimtelijke onderbouwing bevat.

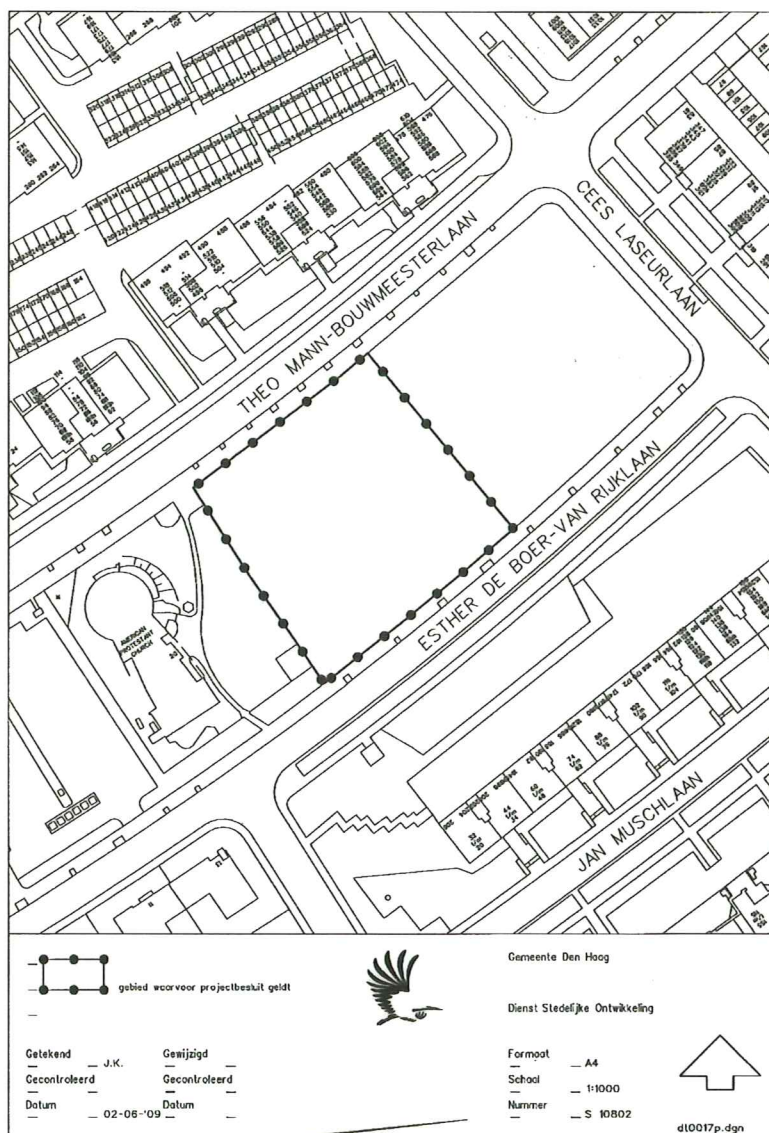
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Projectgrenzen

Het projectgebied van het plan wordt begrensd door:

- de Theo-Mann Bouwmeesterlaan,
- het perceel met het in aanbouw zijnde Mr. Visserhuis,
- de Esther de Boer-van Rijklaan,
- het perceel met de American Protestant Church.

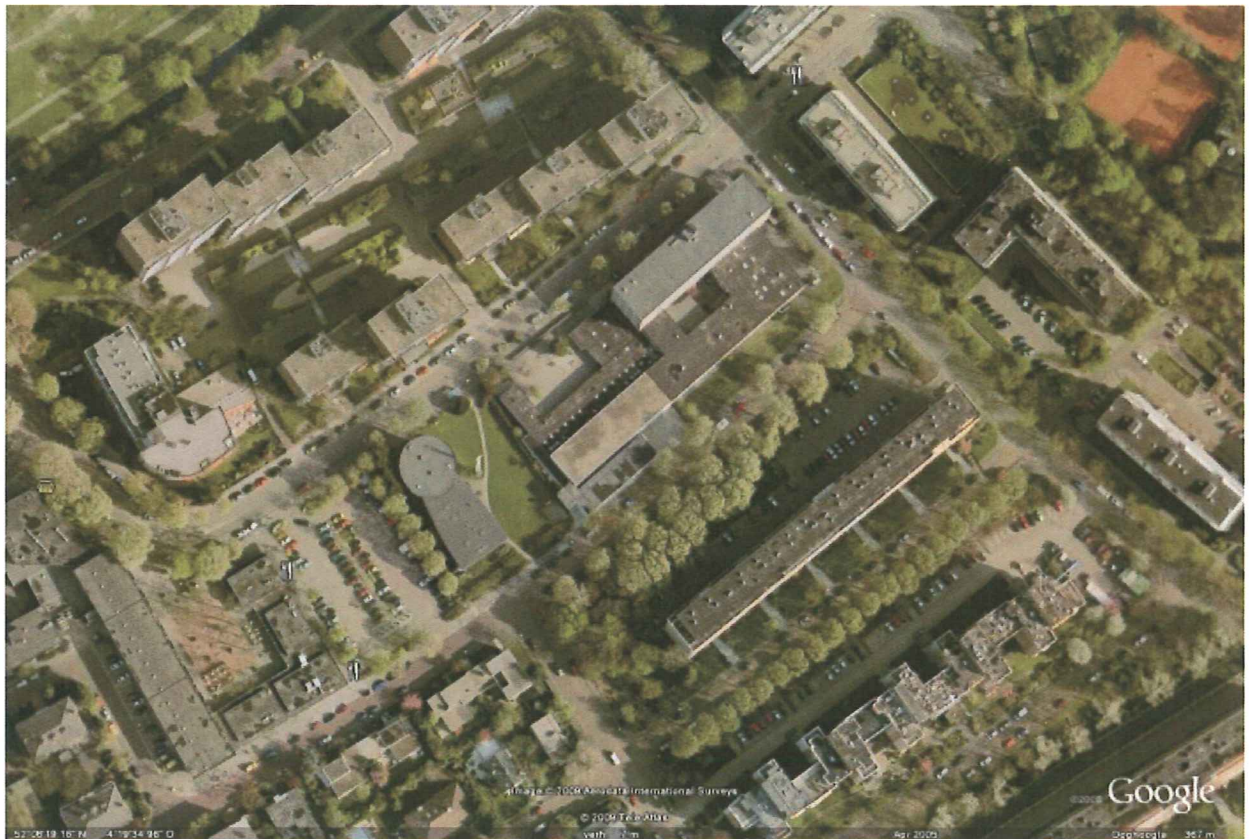
De grens van het projectbesluit is in de volgende afbeelding met een bolletjeslijn weergegeven.



afbeelding: grenzen projectbesluit

2.2 Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de gemeente Den Haag, in de wijk Benoordenhout. De wijk Benoordenhout is ontstaan op oude duingrond, waar zich vanaf de 16de eeuw boerderijen vestigden, die in de loop der tijd uitgroeiden tot grote en kleine buitenplaatsen. Op een aantal van deze landgoederen werden in de 19de eeuw landschapsparken in Engelse stijl aangelegd. Aan het eind van de 19de eeuw is met de aanleg van de woonwijk gestart die zeer geleidelijk van west naar oost verliep. In het zuidelijke deel is de aanleg uitgevoerd volgens het plan van Berlage, de rest van de wijk is ontwikkeld met deelplannen. Tot aan de Tweede Wereldoorlog breidde de wijk zich uit tot voorbij de Van Alkemadelaan. De buurten Clingendael en Duinzigt dateren van na deze periode.



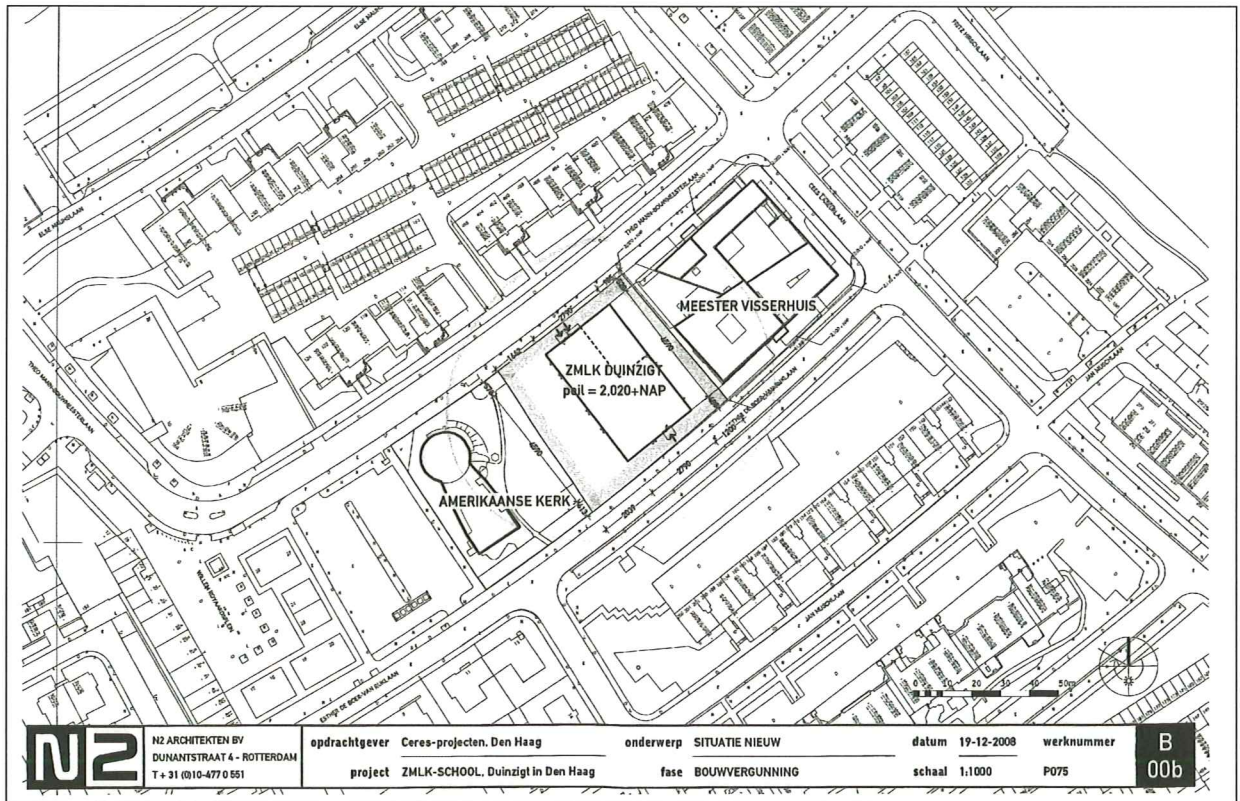
afbeelding: luchtfoto voorzieningencentrum Duinzigt april 2005

Binnen de buurt Duinzigt tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-van Rijklaan ligt het voorzieningencentrum Duinzigt. Het voorzieningencentrum bestaat uit het winkelcentrum Willem Royaardsplein, de American Protestant Church en de The Hague International School (inmiddels gesloopt). De voorzieningenstrook ligt als een sluitsteen ingeklemd tussen de vooroorlogse en naoorlogse bebouwing. Het vooroorlogse deel bestaat voornamelijk uit laagbouw, zoals villa's en kleine en lange blokken woningen in 2 of 3 bouwlagen al of niet met een kap. De naoorlogse bouw bestaat hoofdzakelijk uit grote en hoge appartementengebouwen in strokenbouw, variërend van 5 tot 12 bouwlagen, die de stadsrand vormen.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het perceel waarop tot enige tijd geleden het schoolgebouw voor de The Hague International School stond. Op het resterende gedeelte van dit perceel wordt thans het Mr. Visserhuis gebouwd.

2.3 Omschrijving van het project

Het schoolgebouw heeft een rechthoekige opzet (breedte:27,9, diepte:45,9 en hoogte10,8 meter) en opgebouwd uit drie lagen. Twee gestapelde gymzalen wijken in hoogte af, dit deel van het gebouw is 2,6 meter hoger dan de rest van het gebouw. In het gebouw worden twee scholen gehuisvest, de Bernardusschool en de Inspecteur de Vriesschool, met ieder een eigen gymzaal. Beide zijn scholen voor Zeer Moeilijk Lerende Kinderen (ZMLK). Op deze scholen wordt gewerkt met de onderwijsdomeinen Wonen, Werken en Vrije Tijd om zo de kinderen te leren om later zo zelfstandig mogelijk te kunnen leven. Binnen het gebouw hebben beide scholen hun eigen plek en daarnaast gebruiken ze verschillende functies gemeenschappelijk. Beide scholen hebben een ingang aan respectievelijk Theo Mann-Bouwmeesterlaan en Esther de Boer-van Rijklaan.



afbeelding: nieuwe situatie

Op de begane grond bevinden zich de aula's van beide scholen, de gemeenschappelijk te gebruiken vaklokalen voor hout en metaal alsmede kooklokalen. Op de verdiepingen zal het gebouw voor dit onderwijs worden toegerust met groepsruimten (klaslokalen) en leerpleinen, elk in hun eigen deel van het gebouw.

Onderdeel van het project zijn twee gymzalen. Dit deel van het complex bevindt zich op de begane grond en de erboven gelegen verdieping aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. Deze accommodatie heeft een eigen ingang en is eveneens intern verbonden met de rest van het gebouw. Globaal worden in dit deel activiteiten zoals schoolsporten, fitness en dans ondergebracht, als onderdeel van het onderwijsprogramma.

Naast het gebouw bevindt zich een terrein met parkeerplekken voor de nodige auto's en fietsen. De parkeerplekken voor auto's worden ontsloten vanaf de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. De benodigde speelpleinen voor de kinderen bevinden zich (achter een brede haag van ca 1,2 meter hoog) tussen het nieuwe schoolgebouw en de American Protestant Church.

2.4 Motivering van de initiatiefnemer

In 1998 zijn scholen voor kinderen met een verstandelijke en lichamelijke beperking, door de invoering van de leerlinggebonden financiering, intensief samen gaan werken binnen een Regionaal Expertise Centrum (REC). Binnen Den Haag ontstond het REC Haagwinde waarin onder andere de Bernardusschool en Inspecteur de Vriesschool intensief samenwerkten. Bij de oprichting van het REC Haagwinde zijn een aantal ambities geformuleerd.

Eén van de ambities was het oprichten van een apart Voortgezet Speciaal Onderwijs voor Zeer Moeilijk Lerende Kinderen. Het is tot nu toe gebruikelijk dat ZMLK-leerlingen van 4 jaar tot 20 jaar bij elkaar in een gebouw onderwijs krijgen.

De motivatie om een apart VSO voor ZMLK in te richten is:

- Dat er beter vraaggericht op de specifieke leerlingen van ZMLK in het VSO gewerkt kan worden;
- Dat er meer aandacht kan komen voor de specifieke doelgroep;
- Dat er een adequate arbeidstoeleiding gevoerd kan worden;
- Dat er effectieve en efficiënte onderwijsaansturing kan komen;
- Dat er ingespeeld kan worden op de problematiek van jong volwassenen;
- Dat er voor de doelgroep een betere pedagogische aanpak ontwikkeld kan worden;
- Dat er voor de doelgroep een goed geoutilleerde school kan ontstaan.

Op 19 en 21 februari 2003 is er een tweedaagse studiedag georganiseerd waar onder begeleiding van BMC de collectieve ambitie van het VSO ZMLK voor het REC Haagwinde is uitgewerkt. Op basis hiervan is de volgende visie geformuleerd:

Door samenwerking van de ZMLK-scholen van REC Haagwinde komen tot twee VSO-scholen binnen Den Haag met als doel het bieden van zeer gespecialiseerde hulp aan kinderen, die geïndiceerd zijn voor het ZMLK onderwijs. Dit resulteert in het gezamenlijk onderwijsaanbod voor de tot de doelgroep behorende leerlingen in de leeftijd van dertien tot en met negentien jaar uitgaande van het principe dat de inkomsten die bedoeld zijn voor onderwijs ook ingezet worden voor de primaire processen van REC Haagwinde.

Bij het opstellen van deze visie is bewust gekozen voor twee VSO scholen binnen Den Haag. Dit met het uitgangspunt van spreiding over de stad. In de wetgeving wordt namelijk gesproken over "huis nabij onderwijs". De plannen om te komen tot aparte locaties voor ZMLK-onderwijs worden ondersteund door de gemeente. Omdat de nieuwbouw van de Koetsveldschool gepland stond in Den Haag Zuid-West moest er op zoek gegaan worden naar een onderwijslocatie aan de andere kant van de stad. Dit om te voldoen aan de spreiding over de stad.

Concluderend is te stellen dat de voormalige locatie van de The Hague International School een geschikte locatie voor de tweede VSO ZMLK school in Den Haag is, vanwege de eerder genoemde spreiding over Den Haag en de huidige bestemming van onderwijsdoeleinden op de locatie. Tevens is de Bernardusschool al in dezelfde wijk gevestigd.

3 TOETS BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan "Benoordenhout" van kracht. Dit bestemmingsplan is op 23 november 1982 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

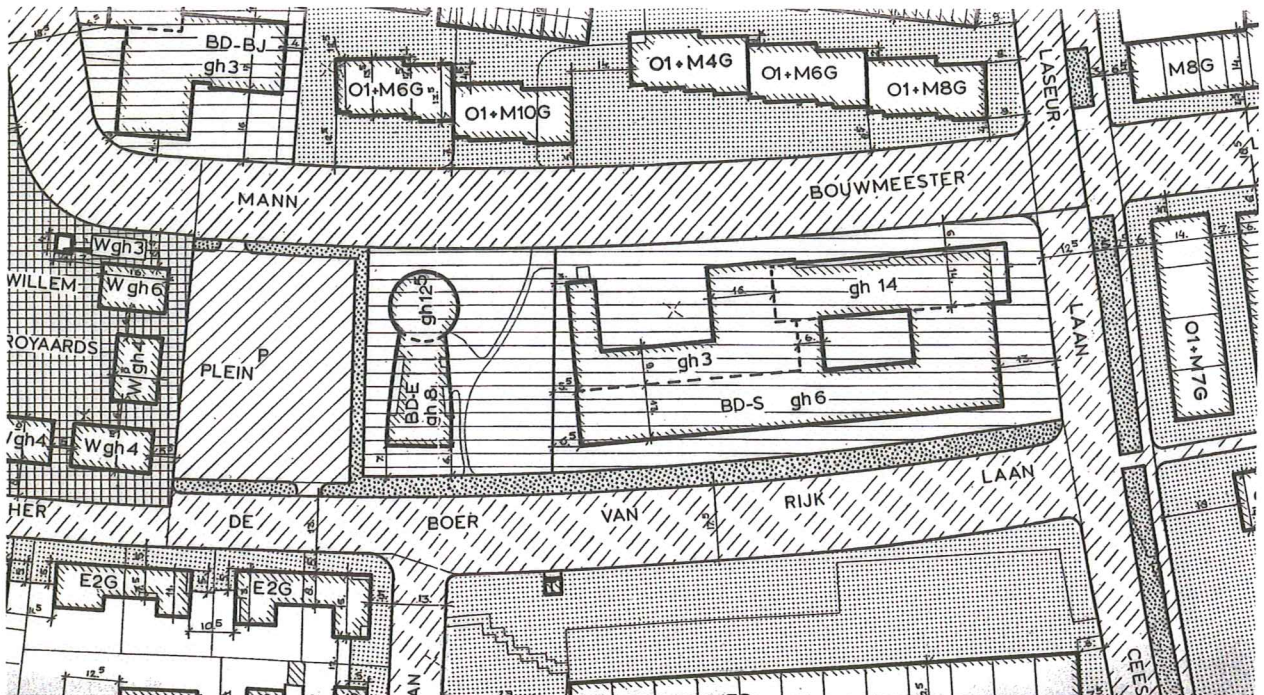
Het projectgebied valt binnen de bestemmingen "Bijzondere Doeleinden – Scholen" (BD-S, artikel 28), terwijl een strook grond langs Esther de Boer- van Rijklaan is bestemd voor "Groenvoorzieningen" (artikel 42). Het schoolgebouw is deels buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook gesitueerd en overschrijdt voorts de maximale goothoogte. Daarmee is het bouwplan voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften (goothoogte en bouwstrook) in strijd met de bestemming Bijzondere Doeleinden – Scholen.

De terreininrichting met hekwerk is voor wat betreft de functie en bebouwingsvoorschriften in strijd met de bestemming Groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan biedt geen afdoende vrijstellingsmogelijkheid.

Geconcludeerd kan worden dat het project niet te realiseren is binnen het geldende bestemmingsplan.

De afwijkingen betreffen:

- de bebouwingsvoorschriften
- het gebruik van bestemming groenvoorzieningen als speelterrein ten behoeve van school.



afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan Benoordenhout

De afweging voor het projectbesluit volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het bouwplan eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

4 VIGEREND BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet 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. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod.

Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het realiseren van scholen in een bestaand stedelijk gebied past in dit streven

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Zuid-Holland West (februari 2003)

Het streekplan Zuid-Holland West geeft een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland West voor de periode tot 2015. Het streekplan vormt het kader voor de toetsing van plannen van andere overheden; het vormt ook de basis voor een op ontwikkeling gericht beleid en een concreet uitvoeringsprogramma.

Het streekplan heeft een plankaart, waarop het projectgebied aangeduid is als "stads- en dorpsgebied". Dit gebied is een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen. Het project sluit aan bij deze aanduiding op de plankaart. Daarnaast is in het streekplan ervoor gekozen het stedelijk ruimtebeslag met behulp van rode bebouwingscontouren te sturen. De rode contouren zijn op de plankaart getrokken rond het bestaande stedelijke gebied. Met deze contouren wordt het gebied, waarbinnen de verstedelijkingsopgaven tot 2015 moet worden gerealiseerd, vastgelegd. Het project valt binnen de rode contouren van het streekplan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2008

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

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. Dit project raakt de tien prioriteiten niet direct, maar er kan wel gesteld worden dat het plan aansluit bij de intentie van het RSP.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Den Haag 2020

De Structuurvisie is vastgesteld door de raad in november 2005 en geeft het gewenste toekomstbeeld voor de stad weer. De gemeente wil flink investeren in de bereikbaarheid, de openbare ruimte en het groen en door ruimte te bieden voor groei van het aantal inwoners, de bouw van een groot aantal woningen in de stad en groei van de werkgelegenheid. In dit kader is een intensivering van het ruimtegebruik noodzakelijk.

Door te zorgen dat de leefruimte een hoge kwaliteit heeft en voldoet aan de wensen en behoeften van mensen, komt de samenleving als het ware in beweging. Zorgen dat wonen, werken en recreëren van hoge kwaliteit zijn. Zorgen dat je veilig kunt wonen, werken, recreëren en je verplaatsen. Zorgen dat er ruimte is voor ontspanning, sport en spel. Een goed leefklimaat schept condities om bevolkings- en economische groei te laten plaatsvinden. Het voorziene project sluit aan bij de ambities uit deze Structuurvisie.

In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de "Wereldstad aan zee" gestalte te geven. Het bouwplan ligt volgens de plankaart in de "Internationale Kustzone". De focus binnen deze kansenzone ligt op Scheveningen-Kust en Kijkduin. Het bouwplan ligt buiten dit gebied.

4.4.2 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Haagse Hout

In 2004 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Haagse Hout (IHP) vastgesteld. Hierin wordt voorgesteld om op de voormalige locatie van de The Hague International School nieuwbouw te realiseren voor de ZMLK afdelingen van de rooms-katholieke Bernardusschool en de openbare Inspecteur de Vriesschool. De Bernardusschool is momenteel al in Duinzigt aan de Ruychrocklaan gevestigd.

Beide scholen bieden onderwijs aan voor kinderen van 4 tot 12 en van 12 tot 20 jaar. Het leerlingenaantal van deze scholen neemt nog steeds toe. Daarnaast vinden de besturen en de Gemeente het gewenst om de basisschoolleerlingen en de VSO-leerlingen gescheiden te huisvesten vanwege het leeftijdsverschil.

Omdat het programma voor deze nieuwe school aanzienlijk minder omvangrijk is dan dat van het voormalige gebouw van de The Hague International School, resteert er een deel van de locatie dat voor een andere functie herontwikkeld kan worden. Op dit gedeelte is inmiddels het Mr. Visserhuis in aanbouw.

4.4.3 bestemmingsplan Benoordenhout

Het bestemmingsplan Benoordenhout is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn voor de inrichting van dit bestemmingsplan. Zodoende is het bestaande schoolgebouw van het Nederlands Lyceum (en in een later stadium de The Hague International School) die op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan op dit perceel aanwezig was als Bijzondere Doeleinden – School bestemd. Daarbij zijn de contouren en hoogte van de bestaande bebouwing op de plankaart overgenomen.

Al geruime periode vervult een aantal onderwijsinstellingen in Benoordenhout, behalve een functie voor de eigen wijkbevolking, deels een bovenwijkse functie. De vestiging van speciaal onderwijs voor zeer moeilijk lerende kinderen past binnen de intentie van dit bestemmingsplan.

4.4.4 Welstandsnota

Het voorzieningencentrum Duinzigt is in de gemeentelijke Welstandsnota aangeduid als karaktergebied "wederopbouw". Collectief en middenschaal zijn in dergelijke gebieden de sleutelwoorden.

In de wijkplattegrond neemt de collectieve ruimte een belangrijke plaats in. Op het vlak van maat, schaal, gevelcompositie en stedenbouwkundige vormgeving is gezocht naar een midden tussen de individuele maat en de maat van de massa. Voor de architectuur ligt het accent niet op het niveau van het detail. Niet de maat van één raam bepaalt de schaal van de gevel maar de maat van een gehele pui of de maat van een trappenhuis. Het ontwerp van het onderhavige bouwplan wordt binnen die context door de welstandscommissie beoordeeld.

5 TOEKOMSTIG BELEID

Tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-van Rijklaan in de wijk Benoordenhout ligt het voorzieningencentrum Duinzigt. Het voorzieningencentrum bestaat uit het winkelcentrum Willem Royaardsplein, de American Protestant Church en de The Hague International School (inmiddels gesloopt). Voor al deze functies zijn initiatieven bekend voor de uitbreiding, vernieuwing of herontwikkeling. Deze initiatieven tezamen maken het noodzakelijk dat er voor het gebied een samenhangende stedenbouwkundige visie wordt geformuleerd die per locatie wordt uitgewerkt in stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze visie is neergelegd in de "Stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling" en vormt samen met de uitgangspunten per perceel de basis voor verdere planontwikkeling in dit gebied.

5.1 Stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling

In maart 2006 is de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling voor het Voorzieningencentrum Duinzigt opgesteld. Deze visie is als bijlage toegevoegd aan het projectdocument voor de herontwikkeling van de internationale schoollocatie waarmee het College van Burgemeester en Wethouders op 18 april 2006 hebben ingestemd. Onderstaand wordt de stedenbouwkundige visie vermeld:

Vanwege de gunstige locatiekenmerken zoals de centrale en ruimtelijke ligging in de buurt en de goede bereikbaarheid is de locatie geschikt voor de huisvesting van verschillende functies. Dat is niet nieuws want het centrum functioneert al ruim dertig jaar als voorzieningencentrum met een multifunctionele invulling. De aanwezigheid van het winkelcentrum, de busverbinding, de nabijgelegen sport- en overige voorzieningen alsook de twee- zijde oriëntatie van de kavel, maken de locatie zeer geschikt als vestigingsplaats voor voorzieningen van een bijzondere opzet.

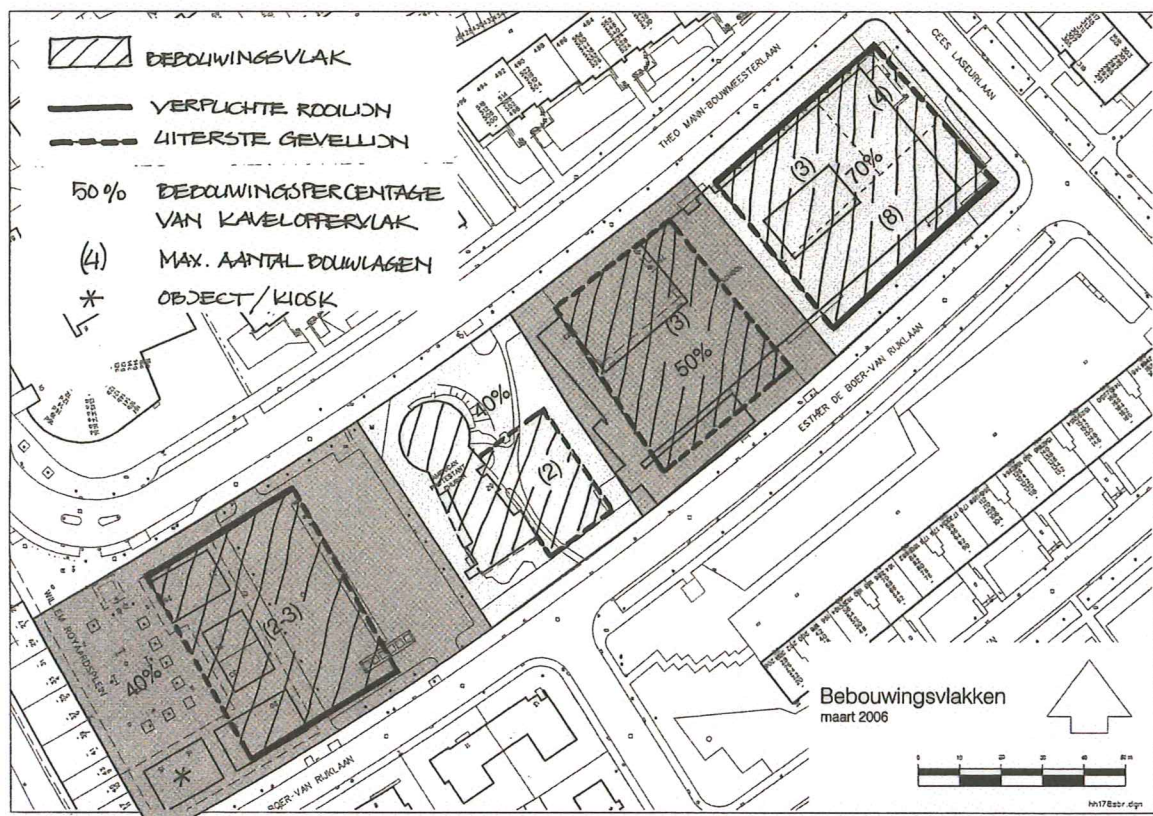
De opgave is om bij de herontwikkeling de ruimtelijke potenties en mogelijkheden van de locatie zo goed mogelijk te benutten. Daarbij zijn tevens de plaatselijke stedenbouwkundige situatie en de ruimtelijke, functionele en programmatische componenten van de verschillende aanwezige en nieuwe functies van belang

Binnen de stedenbouwkundige structuur van Duinzigt heeft het schoolgebouw, zoals eerder beschreven, een geheel eigen verschijningsvorm. Deze bestaat voor het deel tussen de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-van Rijklaan uit rechthoekig volume met een hoogteaccent aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan. Er is sprake van doorzichten en (voetgangers-) doorgangen aanwezig. Met deze karakteristieken onderscheidt het gebouw zich van zijn omgeving en zij vormen de basis voor herontwikkeling.

Beoogd wordt de karakteristieken zo te versterken dat de eigen identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied worden vergroot.

Om dat te bereiken wordt, mede op grond van het stedenbouwkundig concept, het volgende voorgesteld:

- Het voorzieningencentrum bestaat uit een compositie van zelfstandige gebouwen en onbebouwde ruimtes;
- Vanwege de vrije ligging dienen de gebouwen eenzijdige oriëntatie en uitstraling te krijgen;
- Om de zelfstandigheid cq. objectmatigheid van de gebouwen te benadrukken:
 - is differentiatie in bouwhoogte mogelijk en wenselijk;
 - is de bebouwing binnen een bebouwingsvlak gesitueerd;
 - kan de organisatie vanuit het hart van de gebouwen plaatsvinden;
 - behoeven de gevels niet een doorlopende rooilijn te vormen.
- De voorzieningenstrook wordt omzoomd door een continue rij bomen in het openbare trottoir en een circa 5 meter brede groenstrook ter hoogte van de kerk, de school en het zorgcentrum. Bomen en groenstrook dragen bij aan een groene setting van de gebouwen en de groenstrook vormt (op het private terrein) een overgang tussen de openbare en de meer private terreinen. Het Willem Royaardsplein en het maaiveld direct rondom het winkelcentrum wijkt van dit beeld af omdat het winkelcentrum een meer stenig karakter heeft.
- De bijzondere positie van het kerkgebouw op de locatie moet worden gerespecteerd. Het heeft zelfs de voorkeur om de ruimtelijke positie te verbeteren door de groenstrook tussen kerk en parkeerterrein/winkelcentrum bij herontwikkeling te verbreden waardoor de bijzondere gevel van de kerkzaal aan deze zijde beter tot zijn recht kan komen.
- Afhankelijk van functie en gebruik kunnen de onbebouwde ruimtes tussen de verschillende gebouwen een groene of een (meer) stenige invulling krijgen.



afbeelding: uitsnede stedenbouwkundige visie

Om een afzonderlijke herontwikkeling van verschillende functies te faciliteren is de internationale schoollocatie in de nadere uitwerking opgedeeld in 2 percelen ten behoeve van enerzijds een onderwijsfunctie en anderzijds overwegend een woonzorgfunctie. Vervolgens zijn per perceel de uitgangspunten geformuleerd, die de basis vormen voor de verdere planontwikkeling van deze kavel. Deze hebben betrekking op o.a. functie, programma, bebouwingsvlak, bouwhoogte, alzijdigheid en het parkeren.

In de uitgangspunten is een vrij precies schoolprogramma opgenomen (9 leslokalen, 2200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) school, 455 m² bvo voor een gymzaal). Omdat het leerlingenaantal voor dit type onderwijs nog steeds stijgt, zijn er meer dan 9 leslokalen nodig en een tweede gymzaal. Op 6 november 2007 heeft het college ingestemd met een afwijking van de uitgangspunten (een tweede gymzaal en in totaal 3400 m² (bvo) schoolgebouw inclusief 2 gymzalen). Verder is de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke Ordening op 27 november 2007 daarover geïnformeerd. De verhoging van het gewenste aantal m² heeft geen overschrijding van de maximale toegestane bouwmassa tot gevolg. Het project is passend binnen de stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling.

6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PROJECT

6.1 Functioneel: het gebruik van de gronden voor scholen

Zoals in paragraaf 4.4.3 reeds beschreven is, zijn de bestemmingen voor dit perceel gebaseerd op de functies die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Benoordenhout aanwezig waren, te weten de bestemming Bijzondere Doeleinden – Scholen en Groenvoorzieningen. Het project is met uitzondering van een ca. 5 meter brede groenstrook aan de zijde van de Esther de Boer-van Rijklaan in overeenstemming met de geldende functie.

De terreininrichting en het beoogde hekwerk op de bestemming groenvoorzieningen dragen bij aan een groene setting van de gebouwen in de voorzieningenstrook en vormen een overgang tussen de openbare en de meer private terreinen.

De vestiging van speciaal onderwijs voor zeer moeilijk lerende kinderen voorgesteld past binnen het bestemmingsplan Benoordenhout. Daarnaast is de betreffende kavel zeer geschikt voor maatschappelijke functies zoals een schoolgebouw met sportfaciliteiten vanwege de locatie- en omgevingskenmerken waaronder o.a. de goede bereikbaarheid zowel met de auto als met het openbaar vervoer: een halte van de bus ligt bijna “voor de deur”.

De twee scholen hebben ieder een eigen hoofdentree aan respectievelijk de Theo Mann-Bouwmeesterlaan en de Esther de Boer-Van Rijklaan. Deze ingangen versterken de alzijdigheid van het gebouw en voorkomen het ontstaan van een voor- en achterkant. Intern zijn de scholen met elkaar verbonden. Ook de sportaccommodatie heeft een eigen ingang aan de Theo Mann-Bouwmeesterlaan, maar is ook intern verbonden met de rest van het gebouw.

Concluderend is te stellen dat de voormalige locatie van de The Hague International School een geschikte locatie voor de tweede VSO ZMLK school in Den Haag is, vanwege de eerder genoemde spreiding over Den Haag en de huidige bestemming van onderwijsdoeleinden op de locatie. Tevens is de Bernardusschool al in dezelfde wijk gevestigd.

Ruimtelijk: de massa en situering van de bebouwing

Zoals in paragraaf 4.4.3 reeds beschreven is, zijn de toegelaten bebouwingsmogelijkheden voor dit perceel gebaseerd op de bebouwing die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Benoordenhout aanwezig waren, te weten het schoolgebouw van het Nederlandse Lyceum. Om een afzonderlijke herontwikkeling van verschillende functies te faciliteren is de oorspronkelijke schoollocatie in de nadere uitwerking opgedeeld in 2 percelen ten behoeve van enerzijds een onderwijsfunctie en anderzijds overwegend een woonzorgfunctie. Het Mr. Visserhuis is momenteel in aanbouw.

Het is onvermijdelijk dat de ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw op het resterende gedeelte van de kavel af zal wijken van de bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. In de stedenbouwkundige visie voor de herontwikkeling voor het Voorzieningencentrum Duinzigt zijn per perceel de uitgangspunten geformuleerd, die samen met de stedenbouwkundige visie de basis vormen voor de verdere planontwikkeling van deze kavel.

De essentie van de stedenbouwkundige visie is dat de hele voorzieningenstrook bestaat uit een compositie van zelfstandige in hoogte variërende gebouwen met daartussen onbebouwde ruimtes/doorzichten. Volgens de kaart met bebouwingsvlakken behorende bij de visie is het mogelijk op de lokatie een gebouw van drie bouwlagen te realiseren. Het bouwdeel van het onderwijsprogramma is uitgewerkt in een compact gebouw van drie bouwlagen. Het bouwdeel waarin het sportprogramma zich bevindt is uitgewerkt in twee bouwlagen van (gestapelde) gymzalen. De materialisering van het hoogteaccent is afwijkend waardoor het aanzicht gevarieerder is en de daklijn van het onderwijsgebouw wordt benadrukt. Overeenkomstig de stedenbouwkundige visie mogen elementen die het gebouw verbijzonderen en betekenis geven, zoals de luifels ter plaatse van de entrees het bebouwingsvlak overschrijden.

Het grondoppervlak van het complex is gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak en bedraagt 1280 m². De kavel heeft een oppervlak van ca. 3260 m² waardoor het bebouwingspercentage 39 % bedraagt. Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan het in de stedenbouwkundige visie opgenomen maximale percentage van 50.

Het bouwplan voldoet voor wat betreft de compositie van zelfstandige gebouwen en onbebouwde ruimtes, alzijdige oriëntatie en uitstraling, zelfstandigheid cq. objectmatigheid van de gebouwen alsmede de doorgaande groenstrook aan de stedenbouwkundige visie.

7 BESCHRIJVING GEVOLGEN PROJECT

7.1 Bezonning

Bij nieuwe hoogbouwprojecten wordt een bezonningsonderzoek verricht om te bezien wat de effecten zijn op de woningen en openbare buitenruimte in de directe omgeving. Van hoogbouw is sprake wanneer de hoogte van de bebouwing 25 meter of meer is. Daarbij wordt gerefereerd aan de "lichte TNO-norm". Dat houdt in dat in de periode 19 februari – 21 oktober tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel moet zijn bij een zonhoogte van meer dan 10 graden. In de directe omgeving dient voor de openbare / semi openbare ruimten met een recreatieve functie de huidige en toekomstige bezonningsduur aangegeven te zijn.

In dit bouwplan is echter geen sprake van hoogbouw en/of een openbare/semi-openbare ruimte zodat een bezonningsonderzoek niet noodzakelijk is. Gelet op de beperkte hoogte van de voorgestelde bebouwing (10,8 tot 13,4 meter) en de afstand tot de omringende woonbebouwing zijn er geen nadelige effecten ten aanzien van de bezonning op de woningen.

7.2 Windhinder

Gelet op de geringe hoogte van het project is er geen onderzoek gedaan naar de windhinder.

7.3 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC- Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het "Waterplan Den Haag" en de "Waterbergingsvisie".

Door Aqua-Terra Nova is de waterstudie 29015/AQ301a/MP, d.d. 6 maart 2009 opgesteld, waarin de verschillende wateraspecten zijn beschreven. Het Hoogheemraadschap Delfland heeft positief gereageerd op de ingezonden waterparagraaf omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.

7.4 Cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De provincie heeft voor de bepaling van archeologische waarden de zgn. Cultuurhistorische Hoofdstructuurkaart opgesteld. Volgens deze kaart heeft het gebied van dit project de aanduiding "zeer grote kans op archeologische sporen".

Om tijdig een overzicht te krijgen van de mogelijke archeologische waarden van het gebied en de consequenties die deze waarden voor het bouwplan kunnen hebben is door de afdeling Archeologie van de Dienst Stadsbeheer een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek-boringen in 2006 voor deze locatie uitgevoerd. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de kans van aanwezigheid van archeologische waarden miniem is. Verder onderzoek voorafgaand aan de aanleg van de nieuwbouw is niet benodigd.

7.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming).

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Voorafgaand aan de sloop van de internationale school is op de lokatie door Buro Bakker adviesburo voor Ecologie onderzoek naar de flora en fauna uitgevoerd. Voor de in het pand (inmiddels gesloopt) aangetroffen gewone dwergvleermuis heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op 7 mei 2006 ontheffing verleend. Het plangebied ligt in de bebouwde kom en ligt thans braak. Op deze wijze is geen belemmering vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

8 MILIEUASPECTEN PROJECT

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar toe. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit verband dient het voorziene bouwplan "getoetst" te worden aan een aantal milieuvoorwaarden. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende aspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

8.1 Geluid

In opdracht van de aanvrager is door Adviesburo Nieman BV een akoestisch onderzoek verricht (rapport Gz080176aaA2.mbg, d.d. 26 juni 2009). Het doel van dit onderzoek betreft het berekenen van de geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bestemmingen in het project ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Tevens dient dit onderzoek als leidraad voor de bepaling van eventuele geluidwerende voorzieningen in het kader van het Bouwbesluit.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximale dagwaarde ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde is een ontheffingsprocedure gevoerd.

8.2 Bodem

Er is onderzoek gedaan naar de bodemgeschiktheid ter plaatse van het onderhavige project. Daartoe zijn het Historisch onderzoek Theo Mann-Bouwmeesterlaan 73-75 te Den Haag (PB063832/D01, d.d. 7 maart 2007), het verkennend onderzoek Theo Mann-Bouwmeesterlaan 73-75 te Den Haag (PB063832/D02, d.d. 16 mei 2007) en het Rapport betreffende een verkennend asbestonderzoek Theo Mann-Bouwmeesterlaan 73-75 te Den Haag opgesteld. De op de locatie liggende 2 ondergrondse tanks zijn op 18 september 2007 conform KIWA gesaneerd. Door deze onderzoeken is voldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Op basis van het vorenstaande is de bodem geschikt voor de beoogde bestemming. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

8.3 Luchtkwaliteit

Door Adviesburo Nieman BV is naar de eventuele gevolgen van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de notitie Nz080176aaA0.mbe van 16 december 2008. Onderstaand zijn het toetsingkader en de belangrijkste conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Tegelijkertijd zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden.

De belangrijkste verandering ten opzichte van het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 vormen de situaties waarbij getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit (gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit) zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO2). Onder het oude besluit was de gemeente gehouden bij de uitoefening van haar bevoegdheden altijd te toetsen aan luchtkwaliteit: of voldaan werd aan de normen en welke bijdrage een specifieke activiteit had op luchtkwaliteit.

Onder de Wet luchtkwaliteit is dit niet meer in alle gevallen vereist. Als aannemelijk is gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling.

Een onderwijsfunctie behoort niet tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Door middel van een berekening is aangetoond dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden door middel van uitgebreid onderzoek behoeft daarom niet plaats te vinden.

Omdat het project niet binnen in het Besluit gevoelige bestemmingen genoemde afstanden van een rijksweg (50 m) en/of een provinciale weg (100 m) ligt, zijn de grenswaarden voor de concentratie PM_{10} en NO_2 in de beoordeling niet relevant. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

8.4 Externe veiligheid

Het bouwplan is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van de Route Gevaarlijke Stoffen, het BEVI of het Vuurwerkbesluit.

In relatie tot de externe veiligheid zijn er in de directe omgeving van het project geen omstandigheden die de realisering van dit project in de weg staan.

9 VOOROVERLEG

In het kader van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vindt vooroverleg plaats met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Zoals in paragraaf 7.3 reeds beschreven, heeft er overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Delfland over de waterparagraaf.

Op 2 juni 2009 is het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het waterschap op de hoogte gesteld van het voornemen, om het projectbesluit Theo Mann-Bouwmeesterlaan ter plaatse van nummer 73-75, voor te bereiden en in de gelegenheid gesteld om een reactie naar voren te brengen.

Op 2 juli 2009 is het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het waterschap op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit/-bouwvergunning en in de gelegenheid gesteld om zienswijze naar voren te brengen. De provincie Zuid-Holland heeft in haar brief van 8 juli 2009 aangegeven dat het projectbesluit past binnen het provinciale beoordelingskader.

10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast tenzij:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° van de Wro niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d van de Wro niet noodzakelijk is.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan Met betrekking tot het kostenverhaal is de gemeente verzekerd van kostenverhaal middels gronduitgifte omdat zij eigenaar is van de betreffende gronden. Het stellen van aanvullende eisen ten aanzien van fasering en uitwerking is hier niet aan de orde.

De bouw van de scholen wordt voorts bekostigd via de Wet primair onderwijs.

Het project heeft derhalve geen nadelige financiële gevolgen voor de Gemeente Den Haag.

11 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op woensdagmiddag 24 september 2008 is het plan middels een informatiemiddag aan de Ruychrocklaan 340, door de aanvrager/architect gepresenteerd aan de buurtbewoners.

In het kader van een voorgenomen projectbesluit ex artikel 3.10 Wro heeft het plan, de ontwerpbeschikking inclusief de ontwerp ruimtelijke onderbouwing, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is er voor een ieder de gelegenheid geweest om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent het voornemen om voor dit plan met toepassing van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein uitgebreid van 9 naar 14 stuks. De zienswijzen zijn tegelijkertijd met de toezending van het besluit op de aanvraag om bouwvergunning schriftelijk beantwoord

12 CONCLUSIE

Het project past binnen het ruimtelijk beleid zoals beschreven in het streekplan, het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2008, de Structuurvisie Den Haag 2020 en het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Haagse Hout. Het project is grotendeels in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en doet voor zover het de afwijkingen betreft geen afbreuk aan de intentie van dit bestemmingsplan. Voorts past het project in de Stedenbouwkundige visie voor herontwikkeling en is ruimtelijk goed inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk en milieu relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit project. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende project goed ruimtelijk te onderbouwen en het is daarmee voor de hand liggend een projectbesluit vast te stellen, die de realisering van het bouwplan mogelijk maakt.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Sector Stadsdelen,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Haagse Hout



De heer ing. O.Th. Hövel