

## **BESTEMMINGSPLAN**

### **KRAAYENSTEIN 2008**

*(Vastgesteld bij raadsbesluit 229,  
d.d. 27 november 2008)*

# **BESTEMMINGSPLAN**

## **KRAAYENSTEIN 2008**

***(Vastgesteld bij raadsbesluit 229,  
d.d. 27 november 2008)***

Goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten  
van Zuid-Holland, d.d. 10-03-2009,  
kenmerk PZH-2009-194770

Brief RvSt., d.d. 13-05-2009, nr. 200903409, geen beroep  
c.q. verzoek om voorlopige voorziening ingediend.  
Het goedgekeurde bestemmingsplan is ingaande  
30-04-2009 onherroepelijk geworden.

# INHOUD

BLZ.

|           |                                                   |           |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b> | <b>TOELICHTING</b>                                |           |
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                  | <b>7</b>  |
| 1.1       | Aanleiding nieuw bestemmingsplan                  | 7         |
| 1.2       | Begrenzing van het plangebied                     | 7         |
| 1.3       | Geldende bestemmingsplannen                       | 8         |
| 1.3.1     | Geldende bestemmingsplannen                       | 8         |
| 1.3.2     | Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. | 8         |
| 1.3.3     | Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk           | 8         |
| 1.3.4     | Parapluherziening Seksinrichtingen                | 8         |
| <b>2.</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE</b>            | <b>10</b> |
| 2.1       | Ontstaansgeschiedenis                             | 10        |
| 2.2       | Bebouwingsstructuur                               | 10        |
| 2.2.1     | Ruimtelijke hoofdstructuur                        | 10        |
| 2.2.2     | Bebouwingsbeeld, stedenbouw en architectuur       | 10        |
| 2.2.3     | Water- en groenstructuur                          | 12        |
| 2.2.4     | Verkeer en infrastructuur                         | 14        |
| 2.3       | Functionele structuur                             | 17        |
| 2.3.1     | Wonen                                             | 17        |
| 2.3.2     | Bedrijven en kantoren                             | 19        |
| 2.3.3     | Detailhandel en horeca                            | 19        |
| 2.3.4     | Onderwijs, cultuur en welzijn                     | 19        |
| <b>3</b>  | <b>BELEIDSKADER</b>                               | <b>21</b> |
| 3.1       | Inleiding                                         | 21        |
| 3.2       | Ruimtelijk beleid                                 | 21        |
| 3.2.1     | Nota Ruimte                                       | 21        |
| 3.2.2     | Streekplan Zuid-Holland West                      | 21        |
| 3.2.3     | Regionaal Structuurplan Haaglanden                | 21        |
| 3.2.4     | Structuurvisie Den Haag 2020                      | 21        |
| 3.2.5     | Ontwikkelingen in de openbare ruimte              | 22        |
| 3.3       | Wonen                                             | 23        |
| 3.3.1     | Haagse Woonvisie 2020                             | 23        |
| 3.4       | Monumenten                                        | 24        |
| 3.4.1     | Rijksmonumenten                                   | 24        |
| 3.4.2     | Molenbiotoop                                      | 24        |
| 3.5       | Archeologie                                       | 25        |
| 3.6       | Verkeer en parkeren                               | 26        |
| 3.6.1     | Autoverkeer                                       | 26        |
| 3.6.2     | Langzaam verkeer                                  | 26        |
| 3.6.3     | Openbaar vervoer                                  | 27        |
| 3.6.4     | Parkeren                                          | 27        |
| 3.7       | Economie                                          | 27        |
| 3.7.1     | Impuls Haagse Economie                            | 27        |
| 3.7.2     | Kantoren                                          | 27        |
| 3.7.3     | Bedrijven                                         | 27        |
| 3.7.4     | Horeca                                            | 28        |
| 3.7.5     | Detailhandel                                      | 28        |
| 3.8       | Onderwijs, cultuur en welzijn                     | 28        |
| 3.8.1     | Onderwijs en peuterspeelzaalwerk                  | 28        |
| 3.8.2     | Cultuur                                           | 28        |
| 3.8.3     | Welzijn en zorg                                   | 29        |
| 3.8.4     | Levensovertuiging                                 | 29        |

|             |                                                                        |           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8.5       | Sport en recreatie                                                     | 30        |
| 3.8.6       | Spelen                                                                 | 30        |
| <b>3.9</b>  | <b>Water</b>                                                           | <b>30</b> |
| 3.9.1       | Waterbergingsvisie Den Haag                                            | 30        |
| 3.9.2       | ABC Delfland                                                           | 31        |
| 3.9.3       | Waterplan Den Haag                                                     | 31        |
| 3.9.4       | Watertoets                                                             | 31        |
| <b>3.10</b> | <b>Natuur</b>                                                          | <b>35</b> |
| 3.10.1      | Groen kleurt de stad                                                   | 35        |
| 3.10.2      | Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones             | 35        |
| 3.10.3      | Herziene Natuurbeschermingswet 1998                                    | 36        |
| 3.10.4      | Flora- en Faunawet                                                     | 36        |
| 3.10.5      | Bomenverordening Den Haag 2005                                         | 36        |
| <b>4.</b>   | <b>MILIEU</b>                                                          | <b>38</b> |
| <b>4.1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>38</b> |
| 4.1.1       | Tien voor milieu                                                       | 38        |
| 4.1.2       | Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid                                | 38        |
| 4.1.3       | Duurzaamheidsparagraaf                                                 | 38        |
| <b>4.2</b>  | <b>Duurzaam bouwen</b>                                                 | <b>41</b> |
| <b>4.3</b>  | <b>Bodem</b>                                                           | <b>41</b> |
| <b>4.4</b>  | <b>Externe veiligheid</b>                                              | <b>42</b> |
| <b>4.5</b>  | <b>Geluid</b>                                                          | <b>47</b> |
| <b>4.6</b>  | <b>Luchtkwaliteit</b>                                                  | <b>47</b> |
| <b>5.</b>   | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                                | <b>49</b> |
| <b>5.1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>49</b> |
| <b>5.2</b>  | <b>Ruimtelijk-functionele ontwikkeling</b>                             | <b>49</b> |
| 5.2.1       | Ruimtelijk beleid                                                      | 49        |
| 5.2.2       | Wonen                                                                  | 49        |
| 5.2.3       | Monumenten en archeologie                                              | 49        |
| 5.2.4       | Verkeer en parkeren                                                    | 50        |
| 5.2.5       | Economie                                                               | 51        |
| 5.2.6       | Onderwijs, cultuur en welzijn                                          | 51        |
| 5.2.7       | Groen en water                                                         | 52        |
| <b>5.3</b>  | <b>Ontwikkelingsmogelijkheden bij woningen</b>                         | <b>52</b> |
| 5.3.1       | Nadere voorwaarden uitbreiding woningen                                | 52        |
| 5.3.2       | Vijf lagen langs doorgaande wegen                                      | 53        |
| <b>6.</b>   | <b>JURIDISCHE ASPECTEN</b>                                             | <b>54</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>54</b> |
| <b>6.2</b>  | <b>Inleidende bepalingen</b>                                           | <b>54</b> |
| <b>6.3</b>  | <b>Bestemmingsbepalingen</b>                                           | <b>55</b> |
| <b>6.4</b>  | <b>Algemene bepalingen</b>                                             | <b>61</b> |
| <b>6.4</b>  | <b>Overgangs- en slotbepalingen</b>                                    | <b>63</b> |
| <b>7.</b>   | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                                     | <b>64</b> |
| <b>8.</b>   | <b>OVERLEG EN INSPRAAK</b>                                             | <b>65</b> |
| <b>8.1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                       | <b>65</b> |
| <b>8.2</b>  | <b>Behandeling ingekomen reacties</b>                                  | <b>65</b> |
| <b>8.3</b>  | <b>Aanpassing bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties</b> | <b>74</b> |

## II. VOORSCHRIFTEN

## **I. Toelichting**





► **Figuur 1:** De ligging van de wijk Kraayenstein in Den Haag

► **Legenda:**



Plangebied



Gemeentegrens Den Haag



# **1. INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding nieuw bestemmingsplan**

De gemeente Den Haag wil een nieuw bestemmingsplan voor Kraayenstein opstellen (afbeelding 1). Het geldende bestemmingsplan Kraayenstein is begin jaren '70 als een globaal nader uit te werken bestemmingsplan opgezet voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de rand van Den Haag. Men koos voor een globaal nader uit werken bestemmingsplan uit het oogpunt van flexibiliteit. Op de plankaart werd een aantal bestemmingen aangegeven die burgemeester en wethouders conform in de voorschriften opgenomen richtlijnen moesten uitwerken. Inmiddels is de wijk grotendeels overeenkomstig de bestemmingsregeling gerealiseerd maar de voorgeschreven uitwerking vond niet plaats. Als gevolg hiervan is handhaving van de bestaande situatie niet mogelijk op grond van het geldende maar formeel niet uitgewerkte bestemmingsplan. Ongewenste ontwikkelingen kunnen nu niet of nauwelijks worden gekeerd en daarom is een adequaat planologisch regime dringend noodzakelijk.

In de tweede plaats voldoet de gemeente Den Haag met het opstellen van het bestemmingsplan Kraayenstein 2008 aan het vereiste in artikel 33 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren moet worden herzien alsook aan de eisen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 van de nieuwe wet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden [...] binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2).

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, is vastgelegd dat de komende jaren een actualisering plaatsvindt van een groot aantal verouderde bestemmingsplannen. Omdat het geldende bestemmingsplan tot stand kwam onder de vigeur van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is aan de actualisering ervan prioriteit 2 toegekend. (Plannen die voor de inwerkingtreding van deze wet zijn opgesteld, zijn prioriteit 1.) Gelet op de status en de leeftijd van het geldende bestemmingsplan – het plan werd in 1972 vastgesteld en is inmiddels meer dan 30 jaar oud – is de noodzaak tot actualisering niettemin hoog.

## **1.2 Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied met een oppervlakte van circa 47 hectare ligt in het westen van de gemeente Den Haag, in het stadsdeel Loosduinen. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- De Brink en de Loosduinse Uitleg aan de noordzijde;
- de Willem III straat en de Margaretha van Hennebergweg aan de oostzijde;
- de Escamplaan aan de zuidzijde;
- en de groenstructuur langs de Lozerlaan aan de westzijde.

Het plangebied komt nagenoeg overeen met het plangebied van het vigerend bestemmingsplan. Om het plangebied logisch door ontsluitingswegen af te bakenen is ook een deel van het plangebied Centrum Loosduinen 1979 op de hoek van de Loosduinse Uitleg en de Willem III straat in dit bestemmingsplan meegenomen.

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

### 1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Tot het van kracht worden van dit bestemmingsplan blijven van kracht:

- bestemmingsplan Kraayenstein vastgesteld op 25 september 1972 en goedgekeurd op 22 augustus 1973;
- bestemmingsplan Centrum Loosduinen 1979 vastgesteld op 3 december 1979 en goedgekeurd op 16 juni 1981.

### 1.3.2 Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a.

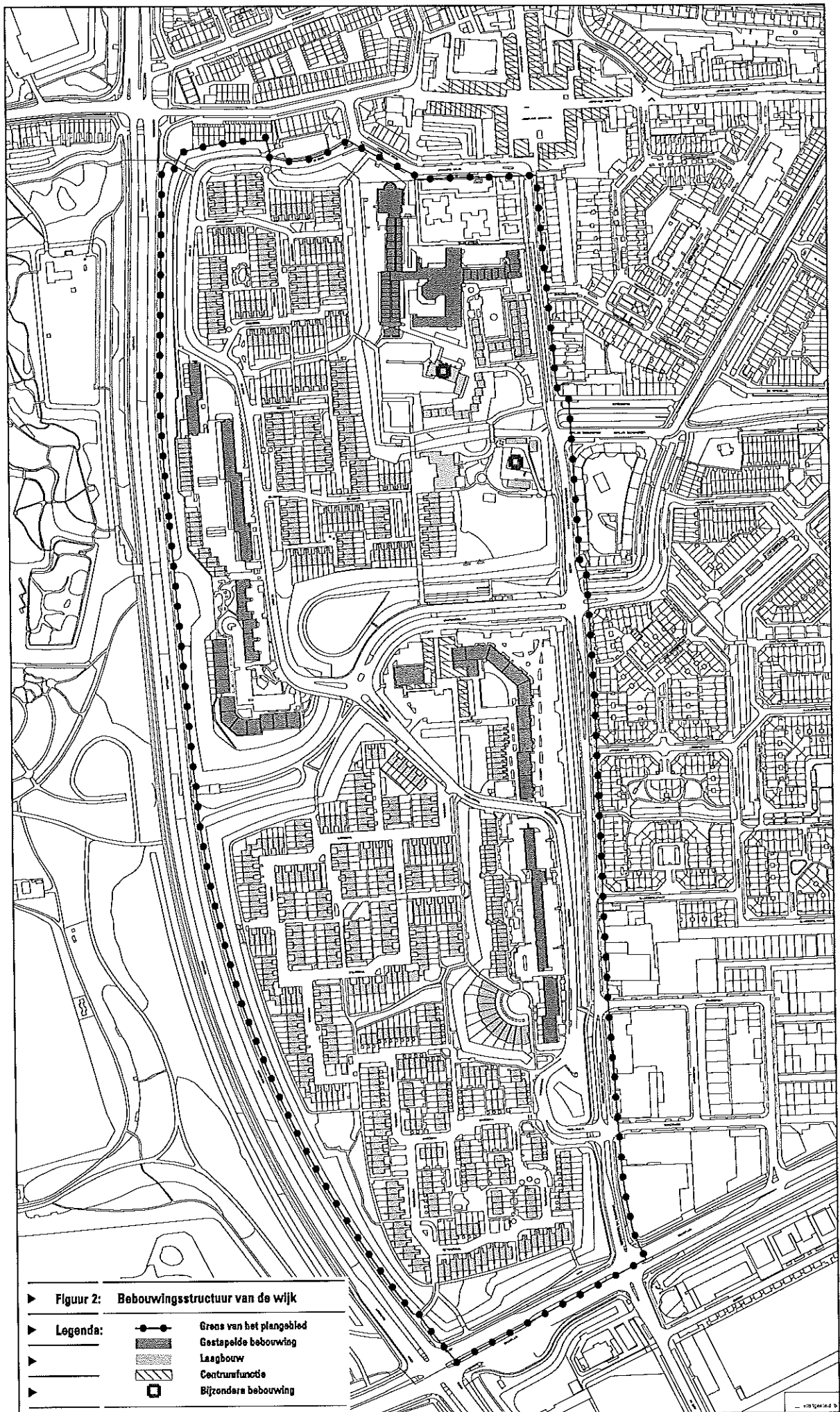
Ook vervangt dit plan voor wat betreft het plangebied het beleid in de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a.. Het gaat concreet om recreatie-inrichtingen, sekswinkels, kamerverhuurbedrijven, seksinrichtingen, garagebedrijven, paddoshops, belwinkels, hennepkwekerijen en drugsdealpanden.

### 1.3.3 Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk

In het bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk (2004) is het beleid van de gemeente Den Haag neergelegd ten aanzien van de vestiging van detailhandelsbedrijven die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk. Omdat via dit paraplubestemmingsplan voor heel het grondgebied van Den Haag een samenhangend beleid is geformuleerd, blijft de Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk naast onderhavig bestemmingsplan gelden.

### 1.3.4 Parapluherziening Seksinrichtingen

Een groot deel van het grondgebied van de gemeente Den Haag is beschermd tegen ongebreidelde vestiging van seksinrichtingen (prostitutiebedrijven, seksclubs en escortbedrijven) door een tweetal Leefmilieuverordeningen: Oude Centrum en Stationsbuurt (1992) en Recreatie-inrichtingen c.a. (1994). Beide verordeningen werden in 1999 aangepast. De regeling in de leefmilieuverordeningen die seksinrichtingen verbiedt, is hierna geïntegreerd in en vervangen door het bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen (2003) waarmee aan alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Den Haag een regeling werd toegevoegd ten aanzien van seksinrichtingen. Omdat deze parapluherziening uitging van een bestaande situatie ter plaatse – anders dan de Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk die uitgaat van een situatie (en een maximumaantal bedrijven) voor heel het grondgebied van de gemeente Den Haag – is het beleid in dit bestemmingsplan geïntegreerd en door dit plan vervangen voor wat betreft het plangebied.



## **2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE**

### **2.1 Ontstaansgeschiedenis**

De wijk Kraayenstein maakt deel uit van het stadsdeel Loosduinen. Loosduinen was vanaf 1811 tot de annexatie door Den Haag begin 20<sup>ste</sup> eeuw een zelfstandig dorp. De naam Loosduinen is afgeleid van de ligging van het voormalig dorp in de oude duinen. Deze duinen kwamen door natuurlijke landaanwinning steeds verder landinwaarts te liggen, waardoor ze geen rol meer speelden als verdedigingslinie en ook wel 'loze duinen' werden genoemd. Het dorp heeft een rijke historie die tegenwoordig nog steeds zichtbaar is in Kraayenstein, in de vorm van een oude abdijkerk en een kerkhof, een korenmolen en een molenaarshuis. Buiten de historische kern maakte het gebied deel uit van een tuinbouwgebied. Eind jaren '60 werd de tuinbouw verplaatst naar een nieuw tuinbouwgebied in de Oost-Madepolder. De vrijkomende gronden werden vervolgens aangewend voor woningbouw.

### **2.2 Bebouwingsstructuur**

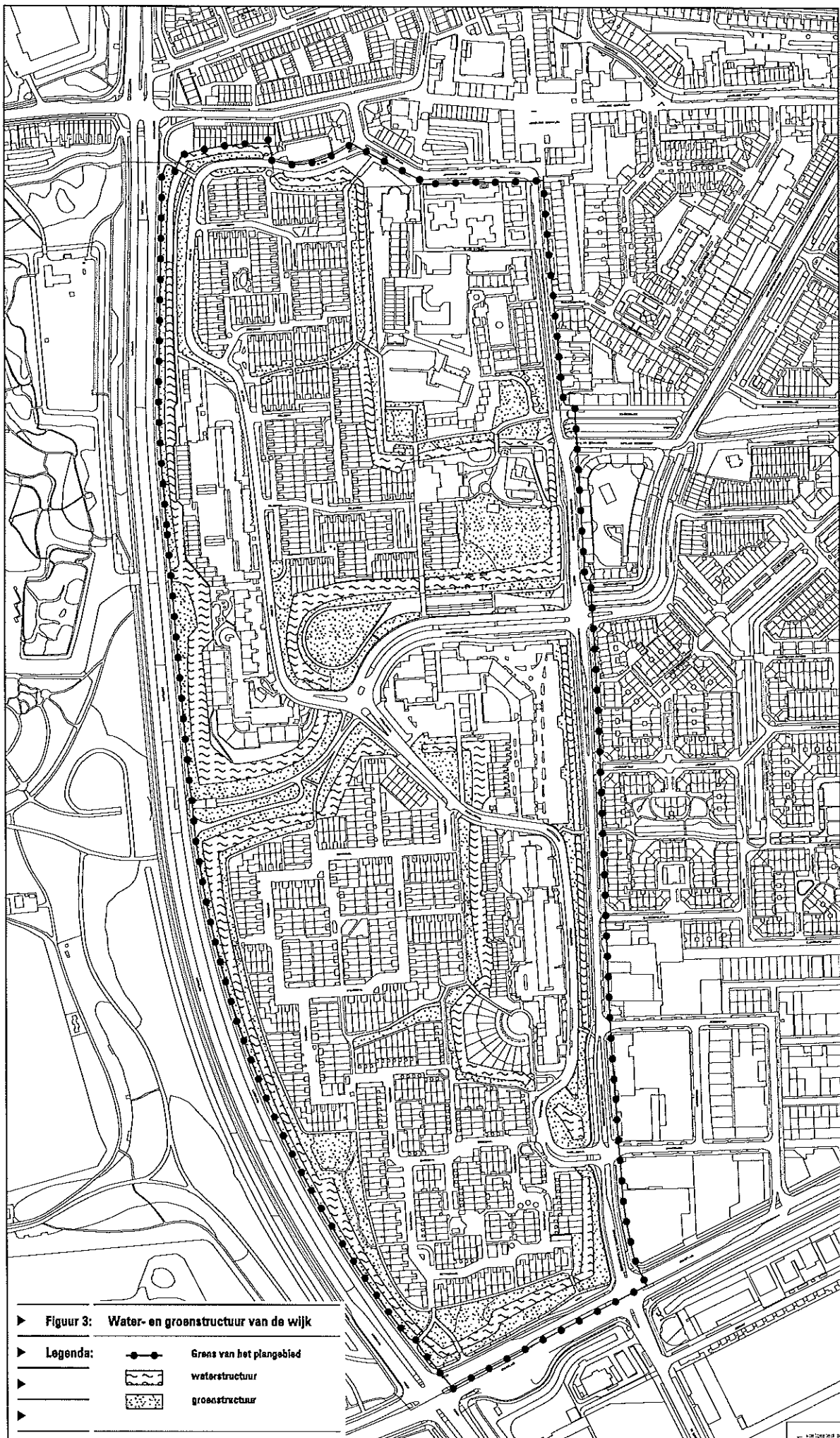
#### *2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur*

Voor Kraayenstein is een woonwijk ontworpen met een kenmerkende woonerfstructuur. De laagbouw in de wijk sluit aan op de historische bebouwing van Loosduinen en de historische omgeving van de molen en de kerk. De hoogbouw is direct gekoppeld aan de hoofdontsluitingsstructuur van de wijk en is zodanig gesitueerd dat deze de historische bebouwing onaangetast laat. Voor het stedenbouwkundig plan waren met name de historische bebouwing en de waterlopen (vaarroutes voor tuinders) leidend. Daarnaast speelden de relatie met de centrumvoorzieningen in Loosduinen, de openbaarvervoerverbindingen en omliggende functies als bedrijventerreinen en recreatiegebieden een belangrijke rol.

#### *2.2.2 Bebouwingsbeeld, stedenbouw en architectuur*

De hoogbouw in de wijk vormt een s-vormig lint en bestaat uit meerdere flatgebouwen, in hoogte variërend van 4 bouwlagen aan de uiteinden van het lint tot 18 bouwlagen in het midden. Het lint dat eigenlijk uit twee delen bestaat, kwam om planeconomische en planologische redenen tot stand. In de eerste plaats noodzaakte de keuze voor een relatief groot aantal gestapelde woningen tot een relatief grote hoogte van gebouwen. Vanwege de vorm van het plangebied is er vervolgens voor gekozen de hoogbouw in een lint door de wijk te voeren. In het noordelijk deel van het plangebied is de hoogbouw zo ver mogelijk van de historische bebouwing gesitueerd. Op deze wijze is recht gedaan aan het dorpse karakter van het gebied en hebben de monumentale objecten (kerk, begraafplaats, molen) zoveel mogelijk 'ruimte' behouden. Het doortrekken van dit lint in zuidelijke richting was ongewenst, omdat hierdoor over een grote lengte een harde scheidingswand tussen de stad en het buitengebied zou ontstaan. Een meer geleidelijke overgang was wenselijk. Daarom is de hoogbouw in het zuidelijk gedeelte juist zoveel mogelijk stadinwaarts gesitueerd. Bijkomend voordeel is dat de wijk hierdoor is afgeschermd van het naastgelegen bedrijventerrein Dekkershoek. Aldus zijn twee ten opzichte van elkaar verspringende hoogbouwlinten ontstaan die het plangebied in tweeën delen. Deze tweedeling wordt versterkt door de groenstructuur en de infrastructuur. Zo'n tweedeling verkort – in de visuele beleving – de langgerektheid of uitgestrektheid van het gebied. Tegelijkertijd is door de 'koppeling' van de beide hoogbouwlinten aan de Kraayensteinlaan voorkomen dat twee afzonderlijke 'enclaves' zijn ontstaan.

De laagbouw vormt als het ware de contramal van de hoogbouw. In het noordelijk deel vormt ze de overgang tussen de historische bebouwing en de hoogbouw, in het zuidelijk deel vormt de laagbouw een geleidelijke overgang van het open buitengebied van Madestein naar de stad.



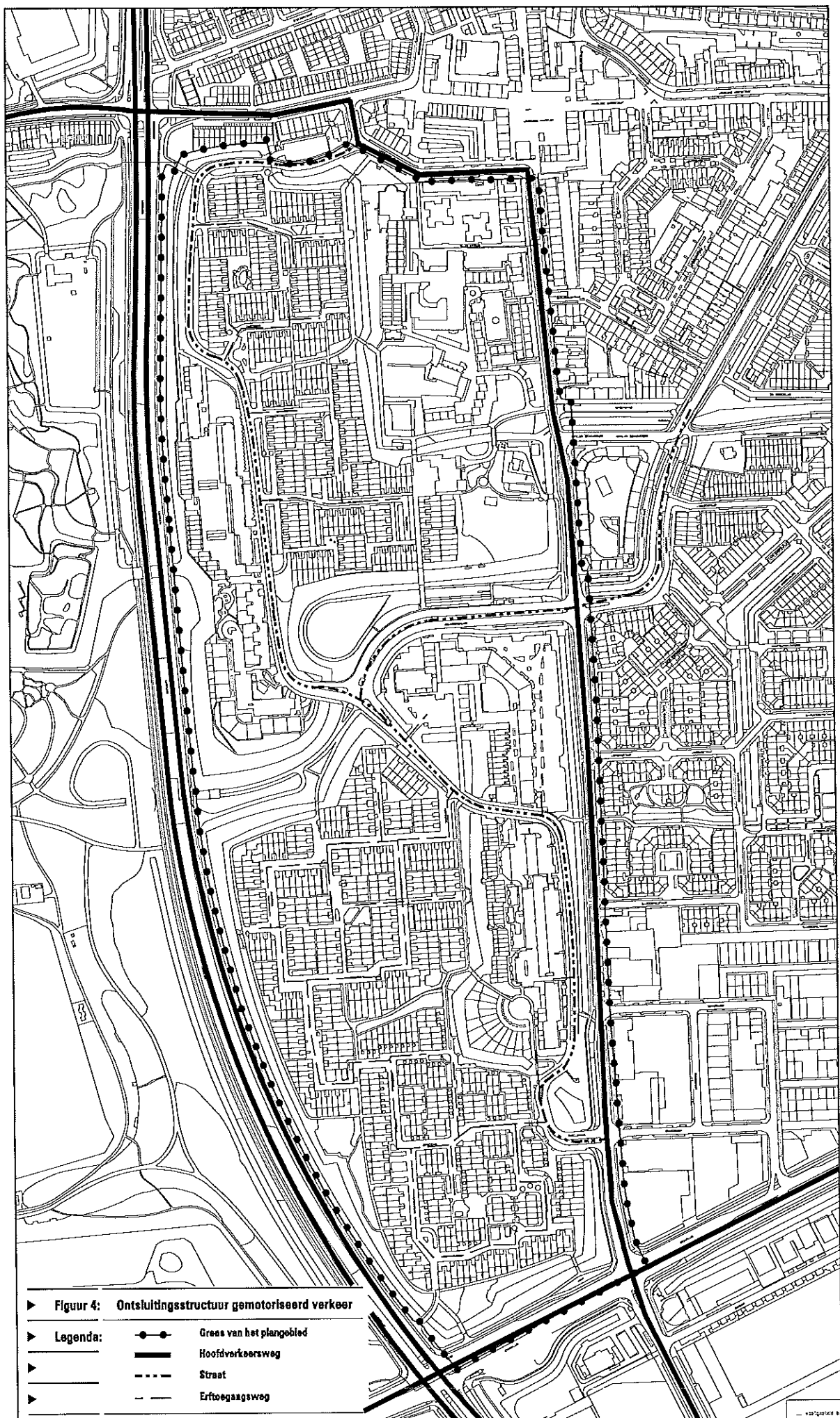
### 2.2.3 Water- en groenstructuur

Met het oog op de waterhuishouding is in het stedenbouwkundig ontwerp van Kraayenstein rekening gehouden met voldoende waterbergend vermogen. Door het plangebied loopt een 'blauwe slinger' of beter gezegd een 'groenblauwe slinger' omdat vrijwel overal het water door groen wordt begeleid. Deze blauwe slinger vormt een gesloten watersysteem dat in open verbinding staat met de boezem ten westen van het plangebied. Op een aantal plaatsen in het plangebied zijn daartoe duikers gerealiseerd. Een ononderbroken circulatie van het water is van belang zowel voor de waterafvoer als voor de kwaliteit van het water. Verder grenst op een aantal plaatsen het water direct aan particuliere erven wat over het algemeen verzorgd oogt en wat vanaf de openbare weg meestal duidelijk zichtbaar is.

In het stedenbouwkundig ontwerp is overeenkomstig de tijdgeest veel zorg besteed aan de openbare ruimte, bijvoorbeeld door op de hoofdroutes het langzaam en gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk te scheiden. De groene hoofdstructuur begeleidt de hoofdverkeersstructuur door deze als het ware 'in te pakken'. De boombeplanting aan de Lozerlaan en de Escamplaan maakt deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. De groenstructuur langs de Lozerlaan en die in Madestein zijn onderdeel van de groenrecreatieve verbinding Kijkduin – Midden-Delfland die de gemeente Den Haag wil versterken.

De groenstructuur in de wijk zelf kenmerkt zich door de flauw gebogen lijnen die zorgen voor een tuinstedelijk karakter. Op sommige plaatsen is de oorspronkelijke groenstructuur echter aangetast. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar langs De Brink, waar het groen moest wijken voor parkeerplaatsen. Het buurt- en blokgroen dat redelijk ruim aanwezig is, dient meestal als afscheiding van straten en parkeerplaatsen. Daarnaast zijn perkjes en speelplaatsen aangelegd die soms, omgeven door bebouwing en tuinen, enigszins verscholen liggen. Ook in het oude deel van de wijk – rondom de molen en het museum – is relatief veel groen aanwezig. Bij de molen liggen een trapveldje en een basketbalveldje en nabij het zorgcentrum is een klein parkje aanwezig dat de entree vormt van het zorgcentrum en de abdijkerk.

De combinatie van brede straatprofielen en een regelmatige groenstructuur maken de wijk tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Verschillende gebruikerscategorieën (automobilisten, fietsers, voetgangers, spelende kinderen) zijn weliswaar op dezelfde openbare ruimte aangewezen maar de ruimte is zodanig ingericht dat het belang van de meest kwetsbare groepen is gewaarborgd.



#### 2.2.4 Verkeer en infrastructuur

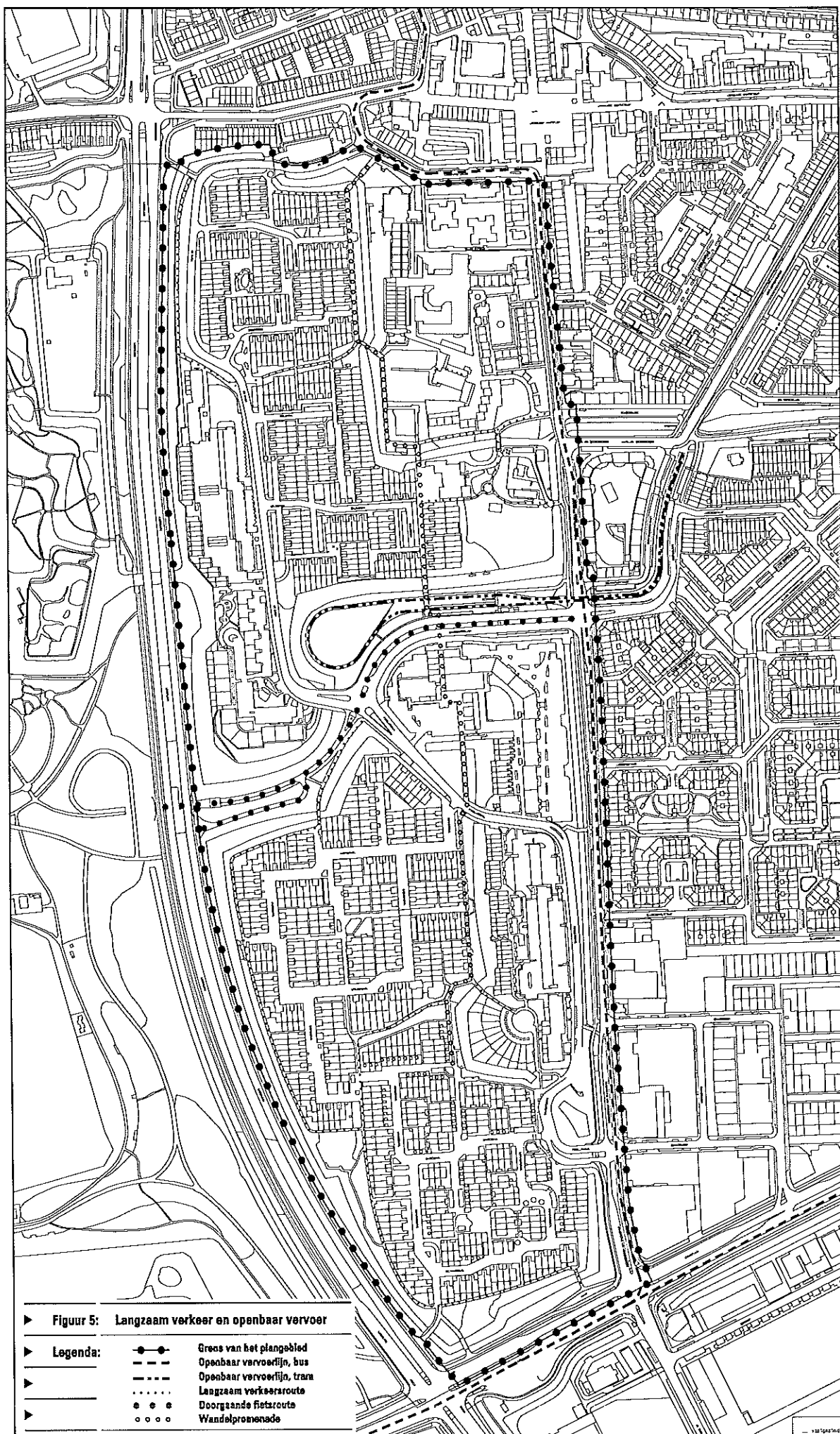
##### Gemotoriseerd verkeer

Hoewel gelegen aan de westelijke randweg Lozerlaan is de wijk Kraayenstein niet rechtstreeks vanaf deze weg toegankelijk, althans niet voor autoverkeer. (Voor langzaam verkeer bestaat deze mogelijkheid wel.) In plaats daarvan wordt het plangebied ontsloten via de Margaretha van Hennebergweg en de Willem III straat. Via de Escamplaan respectievelijk de Loosduinse Uitleg en/of Loosduinse Hoofdstraat kan vervolgens de Lozerlaan worden bereikt.

Voor het gemotoriseerd verkeer is het plangebied van Kraayenstein ontsloten via de volgende buurtontsluitingswegen:

- de Kraayensteinlaan die aansluit op de Margaretha van Hennebergweg;
- de Forellendaal die eveneens aansluit op de Margaretha van Hennebergweg;
- De Brink die aansluit op de Loosduinse Uitleg.

Op de buurtontsluitingswegen sluiten erftoegangswegen en verblijfsgebieden aan. De wijk Kraayenstein zelf is in zijn geheel een 30-km-gebied.



### Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer kan uiteraard ook van voornoemde wegenstructuur gebruikmaken. Daarnaast zijn uitsluitend voor langzaam verkeer een aantal specifieke verbindingen gecreëerd. De eerste is een doorgaande fietsroute van de stad – via een fietsbrug over de Lozerlaan, gelegen buiten het plangebied – naar het recreatiegebied Madestein. De tweede is een voetgangerstracé – de ‘promenade’ – dat centraal door de wijk loopt en dat begint bij het winkelcentrum Loosduinen en eindigt in het zuidelijk deel van Kraayenstein. De promenade verbindt de woongebieden en de diverse voorzieningen waaronder het buurtwinkelcentrum en de tramhalte maar ze kan ook recreatief en visueel als centrale promenade worden ervaren. Een belangrijk onderdeel van de promenade is de tunnel onder de trambaan en de Kraayensteinlaan. Op deze wijze kan deze verkeerszone veilig worden gekruist. Tot slot zijn ook binnen de verblijfsgebieden verschillende verbindingen voor langzaam verkeer gecreëerd die niet door het autoverkeer kunnen worden gebruikt.

### Openbaar vervoer

Het plangebied wordt door het openbaar vervoer ontsloten via een tramverbinding met het centrum van Den Haag. Tramlijn 2 eindigt in een lus aan de Kraayensteinlaan en voert via de Oude Haagweg en Den Haag CS naar Leidschendam. Verder wordt het plangebied door een aantal busverbindingen ontsloten richting Leyenburg. De haltes staan langs de Margaretha van Hennebergweg en de Escamplaan. Ook kan gebruik worden gemaakt van enkele buslijnen met haltes op korte afstand van het plangebied, bijvoorbeeld in het centrum van Loosduinen.

## 2.3 Functionele structuur

### 2.3.1 Wonen

Kraayenstein is een gemengde wijk uit de periode 1970-1980. De woningvoorraad telt 2.165 woningen en is sterk gevarieerd:

- 33 % is in handen van eigenaar-bewoners, 38% wordt door particulieren verhuurd en 26% door een woningcorporatie.
- 90% van de woningen is gebouwd in de periode 1970-1980, in de periode na 1991 is nog een klein aantal (101) nieuwbouwwoningen gerealiseerd.
- Grondgebonden en gestapelde woningbouw wisselen elkaar af: het merendeel (1.102) van de woningen zijn meergezinswoningen: 56%; het aantal eengezinswoningen ligt op 833 (42%).

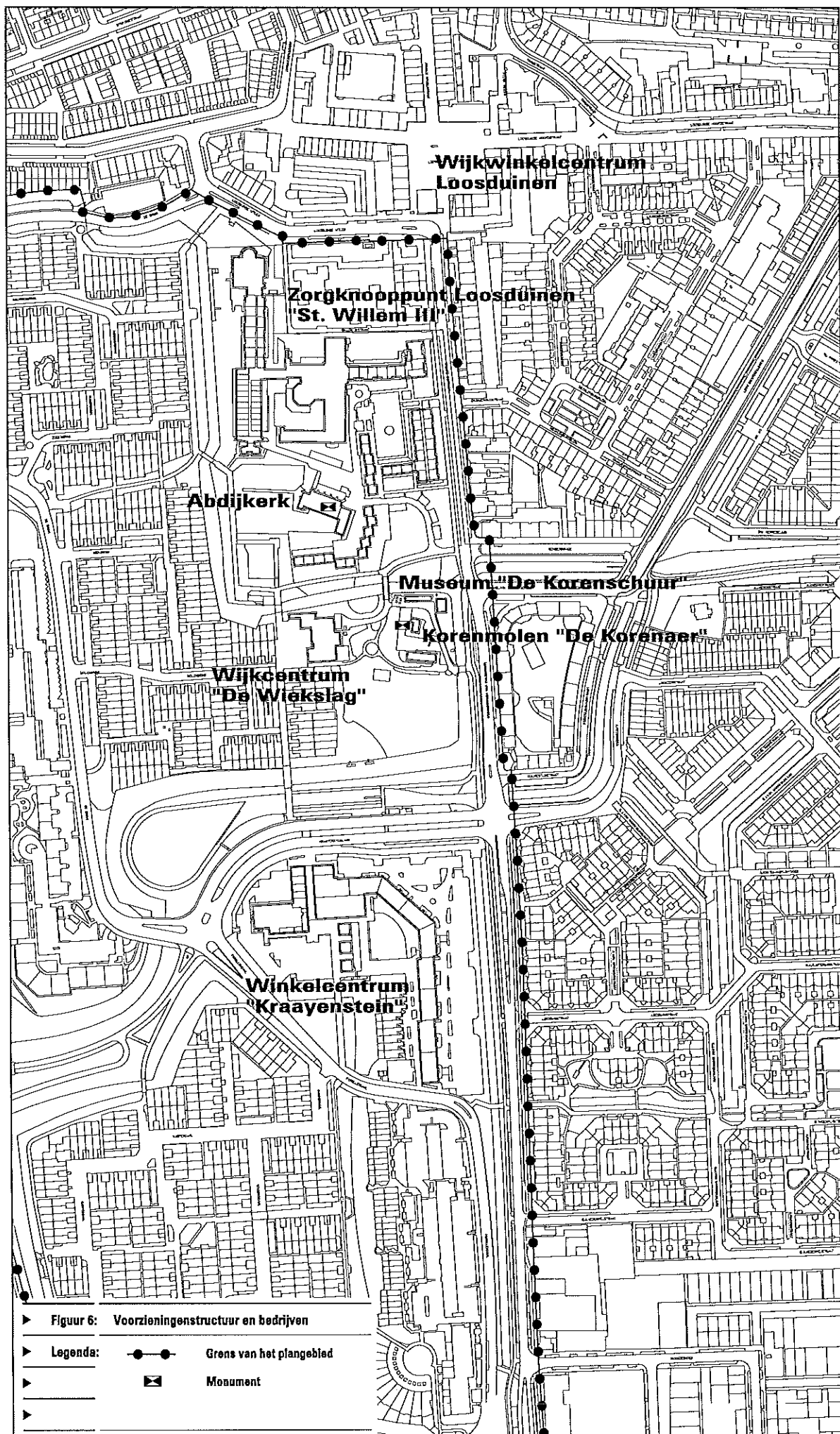
Kraayenstein telde in 2006 4.279 inwoners:

- 80% van de inwoners is van Nederlandse afkomst. De allochtonen die er wonen, zijn voornamelijk westerse allochtonen (13%).
- De meeste bewoners zijn tussen de 20 en de 64 jaar oud (63%). De groep daaronder en de groep daarboven zijn nagenoeg even groot: 17% is tussen de 0 en de 19, 20% is 65 jaar en ouder.
- Onder de huishoudens van Kraayenstein zijn alle inkomensniveaus vertegenwoordigd, hoewel de hogere inkomens het minst: 42% heeft een middeninkomen, 37% een lager inkomen en 21% heeft een hoger inkomen.

De samenstelling van de huishoudens is gevarieerd:

- 46% zijn eenpersoonshuishoudens, 30% is samenwonend zonder kinderen, 20% is samenwonend met kinderen en 5% van de huishoudens zijn eenoudergezinnen.
- De gemiddelde woningbezetting is 1,98. Voor heel Den Haag ligt dit op 2: Kraayenstein wijkt niet veel af van het gemiddelde.

Concluderend, Kraayenstein is een gemengde en gevarieerde wijk ten aanzien van woningen, woningtypes en eigendomsverhoudingen maar ook leeftijdscategorieën en inkomensverdeling. Waar het gaat om de afkomst van de inwoners, is Kraayenstein met een voornamelijk autochtone bevolking niet erg gevarieerd.



### 2.3.2 *Bedrijven en kantoren*

Grootschalige bedrijvigheid komt in Kraayenstein niet voor. Er is één klein bedrijf aanwezig: een offsetdrukkerij aan de Forellendaal. Daarnaast worden in Kraayenstein aan huis verbonden bedrijven en/of beroepen gevoerd respectievelijk uitgeoefend. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid (administratief, dienstverlening, ambachtelijk et cetera) die in of vanuit huis wordt uitgeoefend, ondergeschikt aan de woonfunctie. Verder is in de directe omgeving van het plangebied bedrijvigheid op het aangrenzend bedrijventerrein Dekkershoek.

### 2.3.3 *Detailhandel en horeca*

In het zuidelijk deel van Kraayenstein ligt een klein buurtwinkelcentrum met een totale bruto vloeroppervlakte van ruim 1.800 m<sup>2</sup>. Er is naast een aantal buurtwinkeltes een supermarkt gevestigd en ook een aantal horecabedrijven.

### 2.3.4 *Onderwijs, cultuur en welzijn*

#### Onderwijs

Aan de Loosduinse Uitleg is een nevenvestiging van de openbare basisschool 'De Kleine Keizer' gehuisvest. Vlak voor de totstandkoming van dit plan is het gebied heringericht. Was voorheen de locatie exclusief voor onderwijsdoeleinden bestemd, sinds de herinrichting is de bestemming gemengd: 31 appartementen en de nevenvestiging van een basisschool. De appartementen zijn specifiek gebouwd voor ouderenhuisvesting. De bewoners ervan kunnen gebruikmaken van het nabijgelegen Zorgknooppunt Loosduinen. De vestiging van de basisschool heeft acht lokalen: vier voor de onderbouw en vier voor de bovenbouw.

#### Cultuur

Aan de Margaretha van Hennebergweg is sinds 1982 het Loosduins museum 'De Korenschuur' gevestigd. Dit kleine museum in een voormalige graanschuur uit 1895 geeft een impressie van de geschiedenis van Loosduinen. Het meest in het oog springend object van cultuurhistorisch erfgoed is de korenmolen 'De Korenaer' bij het museum, aan de Willem III straat. Het gaat hier om een stellingmolen die is aangewezen als beschermd rijksmonument. De huidige molen stamt uit 1721. In het verleden, sinds de 13<sup>e</sup> eeuw, hebben op dezelfde locatie verschillende molens gestaan. Het eigendom van de molen en het bijbehorend windrecht berust bij de gemeente Den Haag. Bij de molen staat een molenaarshuis dat evenals de molen zelf en ook de abdijkerk als beschermd rijksmonument is aangewezen.

#### Welzijn en zorg

In het plangebied ligt het wijkcentrum De Wiekslag. Dit centrum is gevestigd aan de Molenbrink en biedt plaats aan een groot aantal uiteenlopende activiteiten zoals verenigingsbijeenkomsten, cursussen, culturele en sportieve activiteiten maar ook aan een kinderdagverblijf. Het wijkcentrum is recent gerenoveerd. Verder is aangrenzend aan de abdijkerk een gezondheidscentrum gevestigd.

Aan de Willem III straat ligt het Zorgknooppunt Loosduinen. Het is een woonzorgcentrum voor ouderen met een indicatie voor het verzorgingshuis, voor ouderen die kiezen voor een aanleunwoning en voor tijdelijke opname van ouderen, met of zonder indicatie. Ook worden vanuit het zorgknooppunt zorgdiensten aan wijkbewoners aangeboden. Het verzorgingshuis bestaat uit een centraal gelegen hoofdgebouw met een aantal (zelfstandige) aanleunwoningen. Er zijn 17 aanleunwoningen rond de abdijkerk gesitueerd. De kopbebouwing aan de Loosduinse Uitleg is vervangen door een woontoren van 12 bouwlagen.

### Levensovertuiging

In het plangebied staat aan de Willem III straat een abdijkerk met een begraafplaats. Deze abdijkerk behoort thans toe aan de Hervormde Gemeente 's-Gravenhage – Loosduinen. Het is een monumentale kerk, gebouwd in de 13<sup>e</sup> eeuw.

### Sport en recreatie

In Kraayenstein zijn geen overdekte of onoverdekte, particuliere of openbare sportvoorzieningen. Het speelveld nabij molen De Korenaer en wijkcentrum De Wiekslag is de enige speelvoorziening in de wijk en is ook in gebruik bij scholen voor hun buitensportlessen. De bewoners van Kraayenstein zijn voor sport en sportieve recreatie aangewezen op sportvoorzieningen direct aangrenzend aan het plangebied of verder weg, buiten de wijk.

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst het beleidskader. In hoofdstuk 5 wordt dit beleidskader op het plangebied toegepast.

### 3.2 Ruimtelijk beleid

#### 3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 met een doorkijk naar de periode 2020-2030. De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande woonwijken in Den Haag is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'. De revitaliserings- en herstructurerings- en transformatieopgave moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van verouderde wijken en wijken in het algemeen.

#### 3.2.2 *Streekplan Zuid-Holland West*

Het Streekplan Zuid-Holland West (2003) ondersteunt de ontwikkeling van de Randstad tot groene Deltametropool. Op de kaart van het streekplan is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Het gaat bij een stads- of dorpsgebied om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

Ten behoeve van een samenhangende ontwikkeling van de Deltametropool en van de Zuidvleugel als onderdeel ervan is een efficiënte bijdrage van infrastructuur aan de veelzijdige en toenemende mobiliteit essentieel. De provincie wil de wisselwerking tussen de verschillende vervoersmodaliteiten optimaliseren. Ook de mogelijkheden van openbaar vervoer en die van de fiets moeten zoveel mogelijk voldoen aan de toenemende behoefte aan mobiliteit. Daarom wil de provincie de uitbouw van het regionaal openbaarvervoernetwerk bevorderen. De aanleg van RandstadRail die in dit kader in het streekplan is voorzien, verbetert ook de ontsluiting van Kraayenstein door het openbaar vervoer: ten zuiden van het plangebied zal RandstadRail lijn 4 worden uitgevoerd als een snelle randstedelijke metro over de meeste optimale route tussen het centrum en (de noordzijde van) De Uithof, via de Apeldoornselaan en via een rechte lijn over de Escamplaan.

#### 3.2.3 *Regionaal Structuurplan Haaglanden*

Het Stadsgewest Haaglanden heeft het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) vastgesteld. Het RSP geldt als referentiekader (dus geen toetsingskader) voor bestemmingsplannen van de gemeenten in het stadsgewest Haaglanden. Het plangebied is in het RSP aangewezen als (vitaal en intensief benut) stedelijk gebied waarin vooral rond openbaar vervoer moet worden verdicht. Verder staat het stadsgewest in het aangrenzend recreatiegebied tussen de Lozerlaan en de Nieuweweg de doorontwikkeling van de Uithof voor.

#### 3.2.4 *Structuurvisie Den Haag 2020*

De Structuurvisie Den Haag 2020 legt de ambitie vast om van Den Haag een 'Wêreldstad aan Zee' te maken. De structuurvisie gaat uit van een ontwikkeling naar 515.000 inwoners en 260.000 arbeidsplaatsen in 2020. Daarvoor is een extra toevoeging van 37.000 woningen nodig bovenop de in uitvoering zijnde plannen voor de Vinexlocaties, de Westlandse Zoom en de herstructureringswijken. In die extra toevoeging ligt de nadruk op appartementen in bestaand bebouwd gebied. De

toename van ruim 40.000 arbeidsplaatsen vindt overwegend plaats in de diensteneconomie. 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 zijn recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen.

#### Vijf lagen langs doorgaande wegen

De structuurvisie bepaalt dat langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen. De doorgaande wegen zijn de regionale en stadsgewestelijke wegen, hoofdverkeerswegen op gemeentelijk niveau en wegen voor doorgaand verkeer door stadsdelen aangevuld met de wegen die onderdeel zijn van het netwerk van de 'lange lijnen' uit de Kadernota Openbare Ruimte en de railgebonden openbaarvervoersverbindingen.

#### Nadere uitwerking Lozerlaan-Uithof (Structuurvisie Den Haag 2020)

In de nadere uitwerking Lozerlaan-Uithof zijn voor het ontwikkelingsgebied De Uithof twee scenario's opgesteld die de ligging van het gebied en het bovenregionaal verzorgingsgebied zoveel mogelijk (programmatisch) benutten:

- Themapark: ontwikkeling van een lineair park met regionale voorzieningen met als thema's sport en leisure in combinatie met woningbouw;
- Stadspark: ontwikkeling van een compact park begrensd door woningbouw, aan de noord- en zuidkop een voorzieningenprogramma in combinatie met woningen en ondertunneling van de Lozerlaan.

Uitgangspunt voor beide scenario's is dat programmatisch de ligging van De Uithof aan de Buitenruit met een bovenregionaal verzorgingsgebied (onder andere Westland) wordt uitgenut. De scenario's onderscheiden zich in ruimtelijke zin doordat het ene scenario zich ruimtelijk oriënteert op Den Haag en het Westland en het andere scenario zich oriënteert op Den Haag en Kijkduin. De voorkeur gaat uit naar het scenario Stadspark.

Gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen op de kop van De Uithof in relatie met Zichtenburg wordt het Stadspark vooruitlopend op de hele ontwikkeling opnieuw ingericht met sportieve, recreatieve en leisurevoorzieningen. Rond De Uithof is een concentratie van woon- en leisureprogramma voorzien. Vervolgens kan de verdere ontwikkeling van het Stadspark met ondertunneling of verdiepte ligging van de Lozerlaan in combinatie met een woon-, leisure- en werkprogramma worden gerealiseerd, in combinatie met de transformatie van de rand van Den Haag Zuidwest. Het stadspark komt zo daadwerkelijk in Den Haag Zuidwest te liggen en maakt nieuwe woonmilieus mogelijk. Ook aangrenzend aan onderhavig plangebied – op de grens van Zichtenburg en De Uithof – worden nieuwe woonmilieus ontwikkeld: aan de overzijde van de Escamplaan, aan de noordkop bij de Nieuweweg en de Meppelweg, is concentratie van hoogbouw mogelijk, afgestemd op het aangrenzende exclusieve Westlandse-Zoommilieu. De doelgroep voor deze groenstedelijke woonmilieus zijn met name gezinnen voor de laagbouw en ouderen en alleenstaanden voor de hoogbouw.

#### *3.2.5 Ontwikkelingen in de openbare ruimte*

De Kadernota Openbare Ruimte (2004) is voor de gemeente Den Haag het beleidskader voor de inrichting (eenvoud, harmonie en ruimte), het onderhoud (schoon, heel en veilig) en het gebruik (functioneel, veelzijdig en flexibel) van de

openbare ruimte. Een goede afstemming is nodig tussen inrichting, onderhoud en gebruik. Er zijn drie kwaliteitsstandaards voor de openbare ruimte in Den Haag:

- Residentie Kwaliteit is de standaard- of basiskwaliteit;
- Hofstad Kwaliteit is een bijzondere kwaliteit;
- Maatwerk Kwaliteit geeft marktpartijen gelegenheid een hogere kwaliteit na te streven; Publiekprivate Samenwerking (PPS).

Afhankelijk van de functies in een gebied, de cultuurhistorische waarde en de betrokkenheid van de private partijen hanteert de gemeente een bepaalde kwaliteitsstandaard. Voor het plangebied is de Residentie Kwaliteit de standaard.

De Residentie Kwaliteit als standaard voor de wijze van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte geldt in beginsel voor alle woon- en werkgebieden. Hiermee creëert Den Haag in de hele stad een herkenbare en duurzame ruimtelijke kwaliteit die op peil wordt gehouden met een sterk geïntensiveerd onderhoud. De ontwerpen kenmerken zich door dienstbaarheid (vorm volgt functie), ingetogenheid en tijdloosheid (geen trendy design). Het groen in buurten en wijken krijgt extra aandacht, evenals de zorgvuldige toepassing van beeldende kunst. Aanplant en onderhoud van straatbomen gebeurt op basis van het Stedelijk Beheerplan Straatboombeplanting 1997-2006 en bij de fysieke inrichting volgens Residentie Kwaliteit gelden richtlijnen die in handboeken zijn vastgelegd.

Op stedelijk niveau kan een aantal gebieden en locaties worden onderscheiden die op bijzondere wijze bijdragen aan de ruimtelijke identiteit van Den Haag. Uit cultuurhistorisch oogpunt en voor het behoud van het 'Haagse' karakter moeten deze identiteitsdragers zorgvuldig worden gekoesterd en versterkt. Daarvoor kan het nodig zijn extra kwaliteit na te streven binnen de bandbreedte van de Residentie Kwaliteit. Dit geldt voor beschermde stadsgezichten, 'Lange lijnen', pleinen en plaatsen en de stedelijke ecologische hoofdstructuur.

### **3.3 Wonen**

#### *3.3.1 Haagse Woonvisie 2020*

De gemeente Den Haag moet extra woonkwaliteit en extra woonoppervlakte bieden voor een goede economische, sociale en culturele ontwikkeling. Ze zet daarom in op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. De Haagse Woonvisie 2020 (2004) gaat uit van uitbreiding en transformatie van gebieden met een centrumstedelijk woonmilieu, groenstedelijk woonmilieu of een suburbaan woonmilieu, samen 'stadsrand modern'.

Sturend voor de transformatie en uitbreiding van woonmilieus is het beleid om selectieve migratie uit de stad van midden- en hogere inkomens om te buigen, om deze groepen aan de stad te binden en zo mogelijk van elders aan te trekken. Bij de herstructurering van de goedkope sociale voorraad in bestaande gebieden wordt getracht een woonmilieu te bieden dat inspeelt op woonwensen van bepaalde groepen midden- en hogere inkomens mede om segregatie, concentratie van kansarme bewoners en cumulatieve achterstandssituaties tegen te gaan. Een goed 'schoon, heel en veilig' leef- en woonklimaat is een belangrijke voorwaarde voor alle stedelijke woongebieden. Daarnaast moeten voldoende, goede en betaalbare woningen voor de lage inkomensgroepen blijven bestaan.

De Haagse Woonvisie streeft naar een stabiel inwonertal als draagvlak voor grootstedelijke voorzieningen: 500.000 inwoners vanaf 2010 en tot 2020. Daarvoor zijn 30.000 extra woningen nodig, naast de 20.000 woningen die vanwege herstructurering nodig zijn. De Structuurvisie Den Haag 2020 scherpt de

woonambitie aan en wil ruimte bieden aan doorgroei van de stad naar 505.000, mogelijk 515.000 inwoners in 2020 (zie paragraaf 3.2.4). Vanwege de nog iets afnemende woningbezetting (er wonen gemiddeld steeds minder personen in één woning) is het noodzakelijk meer centrumstedelijk te bouwen. Dit betekent een aanzienlijk groter bouwprogramma en een duidelijke keuze voor met name centrumstedelijke milieus. Deze verdichtingsopgave spitst zich toe op de 'kansenzones', waarbij voor een deel sprake is van functieverandering en functiemenging en waarbij vooral veel appartementen zullen worden gebouwd.

### 3.4 Monumenten

#### 3.4.1 Rijksmonumenten

Wijziging van een rijks- of gemeentelijk monument is zonder een vergunning van burgemeester en wethouders verboden (artikel 11 van de Monumentenwet 1988 respectievelijk artikel 9 van de Monumentenverordening Den Haag). Het plangebied telt drie gebouwen die ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988 als rijksmonument zijn ingeschreven. Er zijn in het plangebied geen gemeentelijk monumenten die zijn aangewezen ingevolge artikel 3 van de Monumentenverordening van de gemeente Den Haag.

Al in de 12<sup>de</sup> eeuw is in 'Losdun' door de graven van Holland een landgoed ingericht. Op een deel daarvan werd later een kapel gebouwd en een cisterciënzer nonnenklooster. In de 13<sup>de</sup> eeuw werd ter plaatse van die kapel de nog steeds bestaande abdijkerk gebouwd. Het klooster werd in 1575 – in de beginjaren van de Tachtigjarige Oorlog – door Geuzen en Spanjaarden verwoest. De genoemde abdijkerk is nog steeds prominent in het plangebied aanwezig. Ook de kloostergebouwen moeten binnen de grenzen van het huidige plangebied worden gezocht. Omdat graaf Willem III de abdij het recht gaf graan te malen, werd ook een molen gebouwd. Deze molen functioneerde tot in de 16<sup>de</sup> eeuw. De precieze locatie van deze molen is onduidelijk gebleven. Het kan zijn dat het dezelfde is als die van de huidige molen 'De Korenaer' maar zeker is dat allerminst. In het plangebied herinneren drie rijksmonumenten aan de historische ontwikkeling van het gebied.

| monument                  | adres                         | monument-nummer | beschrijving                                                                                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nederlands-hervormde kerk | Willem III straat 40          | 18107           | Het schip en de toren van de kerk zijn overblijfselen van de abdij van Loosduinen die kort voor 1231 door Floris IV werd gesticht.                   |
| Molenaarshuis             | Margaretha van Hennebergweg 2 | 17756           | Een deels gepleisterd molenaarshuis uit de 18e eeuw. Bijzonder is onder meer de voorgevel met houten kroonlijst en vensters met zesruitsschuiframes. |
| Korenmolen 'De Korenaer'  | Margaretha van Hennebergweg 4 | 17890           | Molen 'De Korenaer' of 'Prins Maurits' uit 1721                                                                                                      |

#### 3.4.2 Molenbiotoop

Ter bescherming van de cultuurhistorisch waardevolle molen is het belangrijk dat de molen in bedrijf of tenminste 'maalvaardig' blijft. Voor het functioneren van een molen is voldoende en regelmatige windvang noodzakelijk. Ter bescherming van de korenmolen 'De Korenaer' als maalwerktuig en als monument is daarom de molenbiotoop beschermd. Een molenbiotoop heeft betrekking op de omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als

maalwerktuig en als monument. Hoge gebouwen en hoogopgaande bomen en boomgroepen kunnen de molenbiotoop aantasten. Zeker bomen en boomgroepen kunnen de windvang benadelen: door hun bladerkroon houden zij de wind enige tijd vast waardoor turbulentie optreedt en de wind met meer kracht en met vlagen op de molen afkomt. Door bebouwing en beplanting in het verleden, in het bijzonder door hoogbouw in de jaren zeventig, is de molen al voor een groot deel ingebouwd en ingegroeid geraakt.

### **3.5 Archeologie**

Veel archeologische waarden in de bodem van Den Haag zijn nog niet of slechts gedeeltelijk bekend. In gebieden waar de waarden niet bekend zijn maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, is sprake van een archeologische verwachting. Aan de hand van de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag, de Archeologische Monumentenkaart (AMK), de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW), de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland en lokale waardenkaarten zijn voor het plangebied de grenzen van het archeologisch waardevol gebied bepaald.

Volgens de Archeologische-geologische kaart van Den Haag (2000) ligt de noordelijke helft van het plangebied in een gebied van strandwallen en strandvlaktes. 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 strandvlaktes – bleef het oppervlak laag en vochtig; daar ontstond in de loop der eeuwen een soms vrij dik pakket veen. De zuidelijke helft ligt in een door kleiafzettingen gedomineerd gebied. De klei is afkomstig van overstromingen door inbraken vanuit de Maasmond die dit gebied in de prehistorie teisterden. Daarbij zijn delen van het strandwallenlandschap deels opgeruimd en deels door de klei bedekt. De grens tussen de twee bodemtypes moet worden gezocht langs de Kraayensteinlaan.

Strandwallen hebben altijd archeologische potentie. Al vanaf de late Steentijd – circa 2500 voor Christus – waren ze geschikt voor menselijke bewoning. Op veel plekken binnen de gemeentegrenzen – en daarbuiten – zijn vondsten op strandwallen gedaan en zijn er resten van nederzettingen teruggevonden, zowel uit de prehistorie als uit de Romeinse tijd of Vroege Middeleeuwen. Ook het dorpje Loosduinen is in de middeleeuwen op een strandwal ontstaan. Strandvlaktes waren minder geschikt om te bewonen maar als ze niet te nat waren, waren ze wel heel geschikt voor het weiden van het vee

Kleigebieden kunnen archeologische potentie hebben als er zandkopjes (de resten van strandwallen) of kreekruggen (de resten van rivierlopen) in de grond aanwezig zijn. In Den Haag zijn meermalen prehistorische bewoningssporen op zulke zandkopjes aangetroffen, terwijl ook de Cananefaatse inwoners van ons gebied in de Romeinse tijd de verschillende kreekruggen stelselmatig uitkozen voor de vestiging van hun boerderijen. In het zuiden van het plangebied zijn geen zandkopjes en kreekruggen gekarteerd, maar het is niet uitgesloten dat er enkele aanwezig zijn.

Op grond van het bovenstaande heeft een groot deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting. Hoewel uit de pre- en vroeghistorische tijd geen nederzettingsterreinen bekend zijn, is dat voor de latere middeleeuwen zeker wel het geval.

### 3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeersbeleid van de gemeente Den Haag is neergelegd in de beleidsnota 'Verkeersplan. Verkeersbeleid tot 2010' en in de meerjaren- en uitvoeringsprogramma's voor de fiets en de verkeersveiligheid. Dit beleid is gericht op het waarborgen van een goede bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen en het verbeteren en in stand houden van een verkeersveilige en een leefbare stad. Dit gebeurt onder andere door het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer en de fiets, het benutten en realiseren van goede doorstroomroutes voor het noodzakelijke autoverkeer in de vorm van samenhangende netwerken en het uitvoering geven aan het parkeerbeleid.

#### 3.6.1 *Autoverkeer*

De gemeente Den Haag wil het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk concentreren op een stelsel van hoofdverkeerswegen met voldoende capaciteit. Dit is nodig om de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad mogelijk te maken en het draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid in wijken en buurten. De intensiteit van het verkeer op hoofdverkeerswegen is relatief hoog. De maximumsnelheid is in de meeste gevallen 50 km/h, incidenteel 70 of 100 km/h. De directe ontsluiting van aanliggende bestemmingen via in- en uitritten wordt evenals het langsparkeren zoveel mogelijk vermeden. Naast de hoofdwegen voor het doorgaande verkeer zijn er de wegen van een lagere orde die het verkeer tussen wijken en het buurtgebonden verkeer moeten afwikkelen: buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten).

Buurtontsluitingswegen zijn straten met doorgaande rijbanen voor (gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd) verkeer die in hoofdzaak dienen voor de ontsluiting van wijken en buurten en het verkeer tussen deze wijken en buurten. Het aandeel doorgaand verkeer en de intensiteit van het verkeer zijn lager dan bij hoofdverkeerswegen. De maximumsnelheid is 50 km/h, in een enkel geval 30 km/h. Net als hoofdverkeerswegen zijn straten onderdeel van de routes voor de brandweer en andere hulpdiensten, wat bijzondere eisen stelt aan de (her)inrichting van de weg. Parkeren direct langs de weg is mogelijk en in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van direct aanliggende bestemmingen zijn niet uitgesloten.

De erfontsluitingswegen zijn verblijfs- en woonstraten die bestaan uit rijbanen voor alle lokaal, gebiedsgebonden verkeer, ten behoeve van de ontsluiting van buurten en direct aangelegene bestemmingen. De intensiteit en de snelheid van het verkeer – maximaal 30 km/h – zijn laag. Fietzers maken gebruik van de rijweg; aparte fietspaden komen slechts voor als ze ook onderdeel zijn van langere, doorgaande routes. Voetpaden en parkeerplaatsen maken deel uit van het wegprofiel.

#### 3.6.2 *Langzaam verkeer*

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Den Haag. Door het aanbieden van een fijnmazig netwerk van veilige fietsstroken en fietspaden wordt het gebruik van deze vervoerwijze gestimuleerd. Daarnaast is er aandacht voor het stallen van fietsen bij woningen, werklocaties maar ook bij de grotere attractiepunten zoals scholen, winkelgebieden, stations en recreatiebestemmingen. De openbare voorzieningen voor de fiets maken integraal deel uit van de inrichting van de openbare ruimte. In 2007 is het Meerjarenprogramma Fiets 2007-2010 vastgesteld. Daarin is het hoofdrouthenetwerk opgenomen. Dit netwerk is een basisnetwerk voor veilige, rechtstreekse en comfortabele verbindingen tussen stadsdelen. In het plangebied liggen een tweetal belangrijke (doorgaande) routes voor het langzaam verkeer: een doorgaande fietsroute en een (wandel)promenade.

### 3.6.3 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer speelt als drager van ruimtelijke ontwikkelingen 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.

### 3.6.4 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om via een stelsel van parkeernormen voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw te 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 parkeerplaatsen die conform de parkeernormen in een (bouw)plan nodig zijn, moeten op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeernormen voor woningen zijn in beginsel behoeftevolgend en afhankelijk van de grootte, de aard en het type van de woningen. Bij commerciële en andere niet-woonfuncties worden de parkeernormen mede bepaald door ligging in de stad en bediening van het gebied door het openbaar vervoer. Onder voorwaarden kan bij individuele bedrijven of instellingen maatwerk worden geleverd waarbij meestal een specifiek bedrijfsvervoerplan de basis vormt voor afspraken over parkeren.

## 3.7 Economie

### 3.7.1 Impuls Haagse Economie

De nota Impuls Haagse Economie beschrijft de acties die volgens de gemeente Den Haag nodig zijn om de lokale economie in de komende jaren een impuls te geven. Op grond van de uitkomsten van een economische analyse kiest de gemeente Den Haag voor drie ontwikkelingsrichtingen:

- 'Kennis is Kracht'. De gemeente zet sterk in op het uitbreiden van de kennisintensieve sectoren (overheid, zakelijke en financiële instellingen, internationale sector en telecom en multimedia).
- 'Verbeteren van Vestigingsklimaat'. De gemeente zet in op het verbeteren van het gemeentelijk relatiebeheer en dienstverlening, het bevorderen van de veiligheid van ondernemers, het verbeteren van de (inter)nationale en binnenstedelijke bereikbaarheid en het waarborgen van voldoende bedrijfsruimte in stad en regio.
- 'Binden en Boeien' van mensen en bedrijven aan de stad. De gemeente zet in op het versterken van de regio op inhoud en uitvoering van de citymarketing, het aantrekken van meer 'creatieve voorhoede' en prioriteit geven aan vrijetijdseconomie.

### 3.7.2 Kantoren

Voor de periode tot 2010 en de periode 2010-2015 is aangegeven op welke locaties kantoren mogen worden ontwikkeld in Haaglanden. In dit plangebied zijn geen nieuwe locaties voor kantoorontwikkeling aangewezen.

### 3.7.3 Bedrijven

De nota Bedrijventerreinenstrategie Den Haag 2005-2020 geeft aan hoeveel hectare bedrijventerrein op welk moment en van welke kwaliteit op de markt aanwezig moet zijn om de economische structuur te versterken voor de periode tot 2020. Tevens zijn in de nota voorstellen opgenomen over het toekomstperspectief van enkele afzonderlijke bedrijventerreinen. Overwegingen van behoud van werkgelegenheid in

de stad en versterken van de ruimtelijk-economische structuur liggen daaraan ten grondslag. Het beleid van de gemeente Den Haag is erop gericht om de ondernemers die gebonden zijn aan een binnenstedelijke locatie in de stad te faciliteren.

#### *3.7.4 Horeca*

De belangrijkste economische functies in het plangebied zijn de detailhandel en horeca, geconcentreerd in het buurtwinkelcentrum. Uitgangspunten van het gemeentelijk horecabeleid, verwoord in de Structuurvisie Horeca, zijn:

- het stimuleren van horecaconcentraties met diversiteit in aanbod;
- een experiment met verruiming van de openingstijden in de uitgaanskernen;
- de concentratie van horeca op bepaalde locaties in woonwijken;
- buiten deze concentraties overgaan tot vermindering van het aantal horecabedrijven.

De staat van horeca-inrichtingen deelt horecabedrijven in 4 verschillende categorieën, waarbij categorie I de lichtste vorm van verkoop is (bijvoorbeeld een ijssalon) en waarbij categorie IV geldt als de zwaarste vorm (bijvoorbeeld een discotheek). In de staat van horeca-inrichtingen wordt nader ingegaan op een aantal definities van te onderscheiden horeca-inrichtingen en de opzet van een beoordelingssysteem. Aan de hand van een aantal beoordelingscriteria kan worden bepaald tot welke categorie een bepaalde horeca-inrichting moet worden gerekend.

#### *3.7.5 Detailhandel*

Uitgangspunt van het regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid, verwoord in de Structuurvisie Detailhandel Haaglanden respectievelijk de Detailhandelsnota Den Haag is concentratie van winkels op bestaande locaties. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd in Den Haag. De gemeente streeft ernaar dat iedere Hagenaar binnen een straal van 1.000 meter zijn dagelijkse boodschappen kan doen.

### **3.8 Onderwijs, cultuur en welzijn**

#### *3.8.1 Onderwijs en peuterspeelzaalwerk*

##### 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 optimaal 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.

##### Peuterspeelzaalwerk

De gemeente Den Haag streeft in haar huisvestingsplannen naar de vestiging van voorscholen: een peuterspeelzaal en een (Gemeentelijk Onderwijs Achterstand of GOA-)basisschool die dezelfde voor- en vroegschoolse educatieve programma's gebruiken. Voor deze samenwerking is het wenselijk dat de peuterspeelzaal in of nabij de samenwerkende basisschool is gehuisvest.

#### *3.8.2 Cultuur*

Gemeente Den Haag zet zich in voor een gevarieerd en breed cultureel aanbod, het ondersteunen van kwetsbare vormen van kunst en cultuur en het professioneel beheer van gemeentelijke collecties. Den Haag beschikt over een gevarieerd aanbod aan culturele voorzieningen, zoals podia en gezelschappen, filmtheaters, musea,

instellingen voor beeldende kunst, instellingen gericht op kunst als vrijetijdsbeoefening en cultuureducatie en culturele festivals. Deze voorzieningen zijn grotendeels (boven)stedelijk georiënteerd en ruimtelijk vooral geconcentreerd in de stadsdelen Centrum en Scheveningen. Daarnaast wordt op tal van plaatsen – in tijdelijke en permanente ateliers, broed- en werkplaatsen – in relatieve luwte kunst geproduceerd en getoond. Zulke plekken zijn met name geconcentreerd in de periferie van de binnenstad.

### 3.8.3 *Welzijn en zorg*

Het gemeentelijk welzijnsbeleid, verwoord in het Welzijnsplan 2005-2006, bestrijkt het brede terrein van individuele ondersteuning tot recreatieve activiteiten, van het tegengaan van maatschappelijke tweedeling tot de sociale inrichting van de woon- en leefomgeving. De activiteiten van het welzijnswerk zijn gericht op preventie en participatie: ontmoeting en recreatie, creativiteit, cultuur en peuterspeelzaalwerk. De integratie van verschillende bevolkingsgroepen (autochtoon en allochtoon, jong en oud, zelfredzame en kwetsbare groepen) is hierbij een belangrijke doelstelling. Voorts biedt het welzijnswerk activiteiten die mensen helpen (moeilijke) situaties op te lossen door gerichte interventies, zoals algemeen maatschappelijk werk, eenzaamheidsbestrijding bij ouderen en activiteiten gericht op het voorkomen van overlast veroorzaakt door jongeren.

De Wet kinderopvang beperkt sinds januari 2005 de sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de spreiding en huisvesting van de kinderopvang. Niettemin denkt de gemeente mee met schoolbesturen en instellingen voor kinderopvang om de vraag van ouders zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden. Zo zijn maatschappelijke voorzieningen en welzijnsvoorzieningen in de voorschriften van dit plan zodanig gedefinieerd dat hierin kinderopvang mogelijk is.

In het kader van de Wet Collectieve Preventie Volksgezondheid heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening en voldoende toegankelijkheid van voorzieningen. Het is dus een taak van de gemeente om ervoor te zorgen dat in de stad voldoende aanbod van zorg aanwezig is en dat deze bereikbaar is voor bewoners. Het bestemmingsplan faciliteert de behoefte aan zorgvoorzieningen door in de ruimtelijke vormgeving van de wijk de 'fysieke kwaliteit' te bewaken en zo een gezonde leefomgeving voor burgers te bewerkstelligen. Van gemeentewege wordt gestreefd naar multidisciplinaire samenwerking binnen de eerstelijnszorg. In iedere wijk is idealiter een kristallisatiepunt van zorg gesitueerd van waaruit naast zorg ook (zorg)informatie en (zorg)diensten kunnen worden geleverd.

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

### 3.8.4 *Levensovertuiging*

Den Haag is een internationale stad en telt veel religies en levensbeschouwingen. Een aantal religieuze organisaties kampt met huisvestingproblemen. Uit onderzoek naar de behoefte aan gebedsruimten en naar de mogelijkheden die bestaande bestemmingsregelingen bieden, bleek voor de periode 5 tot 10 jaar een behoefte aan circa 20.000 m<sup>2</sup> voor bijeenkomstruimte.

### 3.8.5 Sport en recreatie

De nota Beweegredenen 2000-2005 verwoordt het sportbeleid van de gemeente Den Haag. 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 openbare ruimten;
- herkenbare topsport te faciliteren;
- maatschappelijk sterke sportverenigingen te ontwikkelen;
- sportverenigingen te ondersteunen.

De gemeente wil de 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 en straten en grote groengebieden en water.

### 3.8.6 Spelen

Conform de richtlijn van de gemeente Den Haag moet bij nieuwe uitleglocaties en herstructureringsprojecten 3% van de oppervlakte voor wonen worden ingericht voor speelruimte. Groenvoorzieningen die als informele speel- en recreatieluimte kunnen fungeren worden hierin meegeteld. De gemeente gaat bij de spreiding van speelvoorzieningen uit van actieradii. De actieradii verschillen per leeftijdsgroep omdat oudere kinderen verder van huis spelen en meer ruimte nodig hebben dan jongere. De actieradii zijn als volgt:

| leeftijd   | actieradius | minimale oppervlakte | aantal kinderen per speelvoorziening |
|------------|-------------|----------------------|--------------------------------------|
| 0-6 jaar   | 100 meter   | 250 m <sup>2</sup>   | 50-75                                |
| 7-12 jaar  | 400 meter   | 500 m <sup>2</sup>   | 75-100                               |
| 13-18 jaar | 1.000 meter | >750 m <sup>2</sup>  | 100-125                              |

## 3.9 Water

### 3.9.1 Waterbergingsvisie Den Haag

Het voorkomen van wateroverlast in de toekomst en het zoeken naar ruimte voor water zijn aanleiding geweest voor het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Den Haag om samen een Waterbergingsvisie voor de stad op te stellen. Voor alle deelgebieden van Den Haag is onderzocht hoe robuust het watersysteem nu is en welke maatregelen nodig zijn om te zorgen voor een goed functionerend en duurzaam watersysteem. De Waterbergingsvisie geeft concreet invulling aan deze opgave door te zoeken naar gebiedsgerichte oplossingen. Deze oplossingen houden rekening met de huidige situatie en spelen in op nieuwe ontwikkelingen.

De gehanteerde kaders en beleidsuitgangspunten in de Waterbergingsvisie zijn gebaseerd op bestaand beleid en afspraken – zowel op nationaal als regionaal niveau – en op lopende uitvoeringsprogramma's van Den Haag en Delfland. De Waterbergingsvisie zet in op het principe 1) vasthouden, 2) bergen en 3) afvoeren, zoals opgenomen in het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water, met als doel het creëren en behouden van een duurzaam en goed functionerend watersysteem. Een dergelijk systeem kan de te verwachten grotere neerslag goed verwerken. Het betekent bovendien, dat het watersysteem robuust en onder alle omstandigheden goed beheersbaar is en dat er geen onevenredige maatschappelijke schade optreedt.

### 3.9.2 ABC Delfland

Delfland heeft de Afvoer- en Bergingscapaciteit onderzocht van de polders en het boezemgebied. Dit heeft geleid tot ABCDelfland: een programma voor verbetering van het totale watersysteem in het beheersgebied van Delfland. Per gebied is onderzocht welke technische maatregelen getroffen moeten worden ter verbetering van de bemaling en de afvoercapaciteit van het watersysteem. Daarnaast is per gebied berekend – op basis van de gestelde beschermingsniveaus en de maximaal toelaatbare peilstijging – hoeveel waterberging er nog bij moet komen om te voldoen aan de bergingsnormen (de waterbergingsopgave).

### 3.9.3 Waterplan Den Haag

Het Waterplan Den Haag heeft tot doel het verbeteren van de waterkwaliteit en de belevingswaarde van water in heel Den Haag. Als gevolg van de verwachte klimaatontwikkelingen is het landelijk waterbeleid sinds 1999 sterk herzien. De gemeente Den Haag onderstreept het belang van het nieuwe waterbeleid, door de resultaten van de ABC-studies en de afspraken en maatregelen in de Waterbergingsvisie expliciet op te nemen in het uitvoeringsprogramma van het Waterplan.

### 3.9.4 Watertoets

ABCDelfland, het Waterplan Den Haag en de afspraken en maatregelen in de Waterbergingsvisie Den Haag vormen de basis voor de watertoets. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt bij toekomstige ontwikkelingen is, dat nieuwe en te herstructureren gebieden moeten voldoen aan de waterbergingsnormen. De gemeente Den Haag houdt in toekomstige plannen rekening met alle wateraspecten: waterkwantiteit, -kwaliteit, -keringen en riolering. Bij herinrichting, stedelijke vernieuwing of nieuwbouw zullen alle mogelijke kansen voor het bergen van extra water – op basis van de nieuwe inzichten in het waterbeheer – worden meegenomen in de planvorming, zodat een bijdrage wordt geleverd aan een robuust watersysteem.

De afspraken die zijn vastgelegd in de Waterbergingsvisie zijn onderdeel van de watertoets. Op basis van het wateradvies van Delfland maakt Den Haag een integrale, goed onderbouwde, ruimtelijke afweging en draagt zij – in overleg met de waterbeheerder – zorg voor de ruimtelijke inpassing van de maatregelen en de verankering in plannen en processen. Nadat op 25 september 2002 Den Haag en Delfland overleg voerden over het wateradvies ten aanzien van Kraayenstein, besloten zij in 2003 samen de Waterbergingsvisie voor heel de stad op te stellen. Nadat het college van dijkgraaf en hoogheemraden van Delfland en het college van burgemeester en wethouders van Den Haag de Waterbergingsvisie in november 2006 vaststelden, verschenen in juli 2007 de deelgebiedrapportages over 'Waterberging in Loosduinen' en 'Waterberging in de Eshofpolder'.

#### Loosduinen

Het noordelijk deel van het plangebied behoort tot deelgebied Loosduinen. De grens met het zuidelijk deel loopt – bij benadering – ter hoogte van de Kraayensteinlaan. Deze grens wordt gevormd door een boezemkade die vanaf de Lozerlaan parallel aan de doorgaande fietsroute loopt en daarna parallel aan de Kraayensteinlaan en vervolgens in zuidelijke richting langs de Margaretha van Hennebergweg.

Zowel in het noordelijke deel als in het zuidelijk deel zijn de oevers hoofdzakelijk functioneel ingericht met houten beschoeiing of steenglooingen. Op enkele plaatsen komen natuurvriendelijke oevers voor, op andere plaatsen kunnen deze worden aangelegd.

Deelgebied Loosduinen maakt deel uit van het boezemgebied. Delfland en Den Haag streven voor dit deelgebied het ambitieniveau 'Water dat behaagt' na: naast de belevingswaarde staan duurzaam beheer en een sterkere natuurwaarde centraal.

| Waterkwantiteit    | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging            | Deelgebied Loosduinen strekt zich uit van het duingebied ten zuiden van Kijkduin tot het Valkenboskwartier en van Waldeck tot Leyenburg. In het gebied liggen naast de wijk Loosduinen zelf, onder andere ook de Bomenbuurt, Vruchtenbuurt, Bohemen, Waldeck en Kraayenstein. De totale oppervlakte van het deelgebied Loosduinen is ongeveer 935 hectare.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hoogteligging      | De duinen variëren in hoogte van NAP + 5 tot 12 m. Het stedelijk gebied waar Kraayenstein deel van uitmaakt, ligt lager maar nog wel boven zeeniveau en varieert van NAP + 1 tot 2 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bodemopbouw        | Loosduinen ligt op en tegen de duinen. De grondslag in het gebied is over het algemeen zanderig. Dit betekent dat de bodem goed doorlatend is. Lokaal komen veenlenzen voor die de grondwaterhuishouding beïnvloeden, omdat veen minder doorlatend is dan zand. Een veenlens is een veenafzetting in het duingebied en op oude strandwallen, die ervoor kan zorgen dat grondwater alleen zijdelings kan afvloeien. Dit kan lokaal leiden tot hogere grondwaterstanden.                                                                                                                                                     |
| Watersysteem       | Het stedelijk gebied van deelgebied Loosduinen beslaat ongeveer 765 hectare, waarvan ruim 23 hectare oppervlaktewater is. Er zijn veel watergangen aanwezig, kronkelend door het gebied. Het boezemwater stroomt via de singels richting het gemaal Scheveningen en komt daar in de Noordzee terecht. Bij hevige neerslag wordt de afvoercapaciteit naar het gemaal in Scheveningen vergroot door het water direct af te voeren op het Afvoerkanaal, via de Valkenbosvaart en een omloopleiding.                                                                                                                           |
| Grondwater         | Het grondwater in het gebied volgt het natuurlijke, seizoensgebonden verloop. De grondwaterstand schommelt door het jaar heen: hoog in de winter, laag aan het eind van de zomer. Richting de duinen is het verschil in grondwaterstand tussen zomer en winter het grootst. Loosduinen kent, dankzij de grote hoeveelheid watergangen en de zanderige bodem, een grondwaterstand die in het algemeen rond de 1,5 m onder maaiveld ligt.                                                                                                                                                                                    |
| Beschermingsniveau | Voor Loosduinen geldt het beschermingsniveau van stedelijk gebied. Dat betekent, dat niet vaker dan eens in de 100 jaar wateroverlast mag voorkomen. Om dat te bereiken is een waterberging van minimaal 325 m <sup>3</sup> per hectare nodig. Voor de parken, de sportterreinen en de begraafplaatsen geldt het beschermingsniveau grasland. Als het grondgebruik verandert en daardoor een hoger beschermingsniveau van toepassing is, moet ook de waterberging worden aangepast aan de norm die geldt voor het nieuwe type grondgebruik.                                                                                |
| Riolering          | Kraayenstein is een van de gebieden in Loosduinen met een gescheiden rioolstelsel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Maatregelen        | Als alle maatregelen in het kader van programma ABCDelfland en de maatregelen van de Waterbergingsvisie zijn uitgevoerd, is het beschermingsniveau bereikt dat conform het Nationaal Bestuursakkoord Water is vereist en voldoet het watersysteem aan de landelijke normen. Belangrijkste maatregel in het boezemgebied is de vergroting van de capaciteit van het gemaal Scheveningen van 11,3 m <sup>3</sup> /s naar 19,3 m <sup>3</sup> /s. Daarnaast zijn technische maatregelen nodig ter verbetering van de bemaling en de afvoercapaciteit van het watersysteem alsook de realisatie van piekbergingen in de regio. |

| <b>Waterkwaliteit</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppervlaktewater      | Het doorzicht is 0,25 m. Het stikstofgehalte is hoger dan 2,2 mgN/l. Het fosfaatgehalte bedraagt 0,8 tot 0,9 mgP/l. Door het verbeteren van de kwaliteit van het boezemwater daalt het fosfaatgehalte van het oppervlaktewater tot 0,4-0,5 mgP/l. Naar verwachting is meer kwaliteitverbetering mogelijk door baggeren, verbeteren van de doorstroming, aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het aanpassen van de visstand. In het gebied zijn geen puntlozingen aanwezig. |
| Waterbodem            | De sliblaag op de waterbodem is voor het grootste deel licht verontreinigd (klasse 2). Lokaal komen zwaardere verontreinigingen voor (klasse 3 en 4).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

#### Eshofpolder

Het zuidelijk deel van het plangebied behoort tot de Eshofpolder. De Eshofpolder is een poldergebied. Delfland en Den Haag streven ook voor dit deelgebied het ambitieniveau 'Water dat behaagt' na.

| <b>Waterkwantiteit</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging                | De Eshofpolder ligt in het zuiden van de gemeente Den Haag, volledig binnen de gemeentegrenzen. Naast Kraayenstein liggen ook de wijken Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust-Vrederust en Leyenburg en ook het Zuiderpark en de Uithof in de Eshofpolder. De totale oppervlakte van het deelgebied Eshofpolder is circa 1.048 hectare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hoogteligging          | De Eshofpolder is één van de lager gelegen gebieden van Den Haag. In het bebouwd gebied waar Kraayenstein deel van uitmaakt is het laagste punt NAP -0,50 m en de gemiddelde maaiveldhoogte NAP + 0,30 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bodemopbouw            | De Eshofpolder ligt tussen strandwallen, in een lager deel dat is opgevuld met slecht waterdoorlatend klei of veen. Het veen, met een gemiddelde dikte van 2,5 m, vormt de bovenste scheidende laag. Deze laag is niet overal aanwezig. Op de veenlagen ligt vaak nog een toplaag van klei of stuifzand en ophoogmateriaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Watersysteem           | De Eshofpolder heeft ruim 63 hectare oppervlaktewater, vooral in de vijvers van het Zuiderpark, langs de Lozerlaan en in De Uithof. In de polder zijn meerdere peilgebieden met een verschillend waterpeil maar het overgrote deel van de Eshofpolder is waterhuishoudkundig gezien één peilgebied, met zowel in de winter als in de zomer een streefpeil van NAP - 1,75 m. De polder lost zijn water op de boezem via een gemaal bij de hoek Erasmusweg/Leyweg en een kleiner gemaal bij het Vinkenlaantje in Houtwijk. De doorstroming verloopt globaal van het noordwesten naar het zuidoosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Grondwater             | De Eshofpolder is een kwelgebied. Het kwelwater komt uit een dieper (zanderig) bodempakket en de hoeveelheid kwel wordt dus beïnvloed door de waterstanden in dat diepere pakket. Het grondwater speelt een rol in de waterberging. Afhankelijk van de grondwaterstand kan er namelijk meer of minder overtollig regenwater infiltreren in de bodem. Als het grondwater hoog staat, kan er minder water in de bodem infiltreren en moet er meer water worden geborgen in het oppervlaktewater. Bij een lage grondwaterstand kan infiltratie van regenwater in de bodem een bijdrage leveren aan de waterberging. Het verschil tussen het maaiveld en het hoogste grondwaterpeil heet ontwateringsdiepte. In de Eshofpolder ligt de minimale ontwateringsdiepte tussen 1 en 1,5 m. Gezien de grondwatersituatie in de Eshofpolder is infiltratie geen kansrijke oplossing voor het waterbergingsvraagstuk. |

| <b>Waterkwantiteit</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maximale peilstijging  | In theorie kan het water maximaal 1 m stijgen voordat ergens in de Eshofpolder water op het maaiveld komt te staan. Vanwege enkele laaggelegen woningen aan de Forellendaal in Kraayenstein is de maximaal toelaatbare peilstijging in de Eshofpolder beperkt tot 40 cm. Aan de voorzijde van de woningen is een particulier regenwaterafvoerstelsel gesitueerd. Via het regenwaterafvoerstelsel wordt de neerslag afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op het particuliere terrein is drainage aanwezig. Vanuit de pompput wordt het water naar het oppervlaktewater gepompt. Tijdens hevige regenval ervaren de bewoners wateroverlast in de achtertuinen en in de woningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Beschermingsniveau     | In het stedelijk gebied in de Eshofpolder mag niet vaker dan eens in de 100 jaar wateroverlast voorkomen, in het Zuiderpark en De Uithof eens per 10 jaar. Daarvoor is een waterberging van minimaal 325 respectievelijk 170 m <sup>3</sup> per hectare nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Riolering              | Kraayenstein is een van de gebieden in Loosduinen met een gescheiden rioolstelsel. Onder de Escamplaan loopt richting Madestein een ondergrondse rioolwaterpersleiding van Delfland.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Maatregelen            | Delfland heeft op basis van de gestelde beschermingsniveaus en de maximaal toelaatbare peilstijging het bergingstekort berekend op in totaal 97.000 m <sup>3</sup> . Bij een maximaal toelaatbare peilstijging van 40 centimeter, is hiervoor 24 hectare extra oppervlaktewater nodig. Omdat een enorme uitbreiding van het oppervlaktewater met 24 hectare maatschappelijk en financieel gezien verstrekkende gevolgen heeft en bovendien ruimtelijk niet inpasbaar is, is gekeken naar alternatieven. De mogelijkheid voor een grotere peilstijging in de bestaande watergangen is onderzocht, omdat dan de hoeveelheid te realiseren extra oppervlaktewater geringer wordt. Op grond van specifieke gebiedskennis is naar het oordeel van de waterbeheerder een grotere peilstijging van 60 centimeter in de watergangen mogelijk. Bij 60 centimeter peilstijging zou 1 hectare extra oppervlaktewater voldoende zijn om het waterbergingstekort in de Eshofpolder op te lossen: in de gebiedsontwikkeling van de Raden (0,7 hectare) en in Morgenstond (0,5 hectare) is voorzien in circa 1,2 hectare extra oppervlaktewater. Een deel van de aanleg van dit water is al gerealiseerd, de rest is vastgelegd in stedenbouwkundige plannen en zal voor 2010 zijn aangelegd. De realisatie hiervan wordt door de corporaties in de gebiedsontwikkeling meegenomen. De kosten worden voor een deel uit de grondexploitatie gedekt en aangevuld met een bijdrage van de gemeente Den Haag (zie paragraaf 7.2).<br>Vanwege een peilstijging van 60 cm zijn technische maatregelen nodig om wateroverlast aan de Forellendaal tegen te gaan. Onderzoek in opdracht van de gemeente Den Haag (notitie DSB/R&W 15 november 2004. Onderzoek TAUW, Wateroverlast Forellendaal, 12 augustus 2005). geeft aanleiding tot het doen van nader onderzoek naar concreet te nemen maatregelen. In opdracht van Delfland wordt vervolgonderzoek gedaan, met als doel dat vóór 2010 maatregelen zijn getroffen ten behoeve van de woningen aan de Forellendaal, waardoor het waterpeil in de Eshofpolder vanaf dan met 60 cm kan stijgen, zonder dat er wateroverlast wordt ervaren. |
| <b>Waterkwaliteit</b>  | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oppervlaktewater       | Het fosfaatgehalte bedraagt circa 0,8 tot 1,0 mgP/l. Vanwege het hoge fosforgehalte in het grondwater werkt de kwaliteitverbetering van het boezemwater maar in geringe mate door in de kwaliteit van het oppervlaktewater in de Eshofpolder. Het fosforgehalte kan dalen tot 0,4 tot 0,6 mgP/l. Het stikstofgehalte is hoger dan 3,3 mgN/l. Het doorzicht is                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| Waterkwantiteit | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | 0,4 tot 0,5 m. In de Eshofpolder zijn veel klachten over stankoverlast. Na hevige regen en na vorst drijven veel dode vissen in het water. In de Eshofpolder wordt veel water ingelaten vanuit de boezem om nog een redelijke waterkwaliteit te krijgen. Sommige watergangen zijn door achterstallige baggerwerkzaamheden dichtgeslibd. In de polder wordt een vast peil gehandhaafd. Naast de overstorten uit de riolering zijn geen puntlozingen aanwezig. |
| Waterbodem      | De sliblaag is voornamelijk licht verontreinigd (klasse 2), plaatselijk is de kwaliteit beter (klasse 0 of 1) of slechter (klasse 3). Lokaal komt een sliblaag van 0,8 m dikte voor. Dit is een van de oorzaken van de voornoemde stankoverlast en de vissterfte.                                                                                                                                                                                            |

### 3.10 Natuur

#### 3.10.1 Groen kleurt de stad

De nota Groen kleurt de stad - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005) verwoordt het groenbeleid van Den Haag in twee doelstellingen:

- 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;
- 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:

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

Op grond van de aanwezige 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.

De boombeplanting aan de Lozerlaan en de Escamplaan maakt deel uit van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Het groen aan de Lozerlaan en Escamplaan krijgt gelet op de genoemde ambitie de volgende impulsen ter versterking van de groenstructuur:

- de bomenstructuur moet dienen als verbindingsschakel;
- de bomen moeten duurzaam in stand worden gehouden.

De groenstructuur langs de Lozerlaan en in Madestein maakt tevens deel uit van één van de acht 'ambities voor versterking van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur' in de stad, namelijk de groenrecreatieve verbinding Kijkduin – Midden-Delfland.

#### 3.10.2 Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones

In de Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones (1999) 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 verbindingszones. De verbindingszones bestaan uit zoveel mogelijk aaneensluitend wijk- en buurtgroen. Een deel van het plangebied is onderdeel van de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur. De Lozerlaan en de Escamplaan maken

deel uit van de zogenaamde 'Groene assen in Zuidwest'. Speciale aandacht is nodig voor extensief groenonderhoud, het voorkomen van barrières bij reconstructies en de ononderbroken geleiding van vleermuizen (door de inrichting van het groen) langs de Escamplaan.

#### *3.10.3 Herziene Natuurbeschermingswet 1998*

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura2000-gebieden) is geregeld in de Herziene Natuurbeschermingswet 1998. In oktober 2005 is deze wet in werking getreden. In januari 2006 is de formele aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart. Na deze aanwijzing is daarmee de gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Daarmee vervalt de rechtstreekse werking van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland. In Den Haag liggen de Natura2000-gebieden:

- Meijndel en Berkheide (inclusief Hartsenhoek, Oostduinen en Vlake van Waalsdorp);
- Westduinpark (inclusief Bosjes van Poot);
- Wapendal
- Solleveld en Kapittelduinen (inclusief Landgoed Ockenburgh, Hyacintenbos, Van Leydenhof en Westduinen).

Dit betreft Habitatrichtlijngebieden. Er zijn geen Vogelrichtlijngebieden in de gemeente Den Haag. Het plangebied grenst aan het Natura2000-gebied Solleveld en Kapittelduinen (Landgoed Ockenburgh). Indien ontwikkelingen en activiteiten in het plangebied een significant negatief effect kunnen hebben op het Natura2000-gebied, moet een habitattoets worden uitgevoerd.

#### *3.10.4 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 (vleermuizen, vogels, eekhoorns) kan onder voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd.

Vanwege de aard van het plangebied – een bestaand stedelijk woongebied – wordt verwacht dat streng beschermde soorten vleermuizen en vogels zouden kunnen voorkomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met deze beschermde soorten. Voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of beschermde soorten voorkomen, hoe verstoring van deze soorten voorkomen kan worden en of eventueel een ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig is.

#### *3.10.5 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 kapvergunning of een ontheffing wordt afgegeven dan wel geweigerd. In de Bomenverordening is een mogelijkheid opgenomen monumentale bomen aan te wijzen. In de Margaretha van

Hennebergweg is één monumentale boom aanwezig en als zodanig in de verordening aangewezen.

## 4. MILIEU

### 4.1 Inleiding

#### 4.1.1 *Tien voor milieu*

De nota Tien voor milieu; contouren voor milieubeleid 2006 - 2010 (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. De Contourennota onderstreept de ambitie om Den Haag te ontwikkelen tot een duurzame Wêreldstad aan Zee en legt verbanden met andere Haagse beleidskaders zoals de Structuurvisie Den Haag 2020 (zie paragraaf 3.2.4).

#### 4.1.2 *Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid*

Een belangrijk instrument bij samenwerking tussen ruimtelijke ordening en milieu is het gebiedsgericht milieubeleid dat werd geïntroduceerd in het Milieubeleidsplan Den Haag 2001-2006 welk plan door bovengenoemde Contourennota is opgevolgd. De Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid (2005) maakt het mogelijk om de milieuambities af te stemmen op de specifieke functies, kenmerken en mogelijkheden van een gebied waardoor de kwaliteiten van dat gebied verbeterd of beter beschermd kunnen worden.

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 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 milieuambities per gebiedstype wordt richting gegeven aan de kwaliteit die de verschillende onderdelen van het milieu op een bepaald tijdstip moeten hebben. Er is een zestal gebiedstypen gedefinieerd.

Het plangebied behoort tot het gebiedstype 'Gemengd wonen'. Dit gebiedstype kent een beperkte mate van functiemenging. De belangrijkste functie is wonen en de voorzieningen in het gebied staan in beginsel ten dienste van het gebied zelf. Daarnaast zijn er ook bedrijven aanwezig die zich met hun activiteiten op de rest van de stad richten. Het kan dan gaan om geïsoleerde bedrijven, een straat met enkele bedrijven naast elkaar of een kleinschalig bedrijventerrein. De bedrijven hebben vanwege het beperkte verzorgingsgebied slechts een geringe verkeersaantrekkende werking en veroorzaken weinig overlast voor de omgeving.

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.

#### 4.1.3 *Duurzaamheidsparagraaf*

De duurzaamheidsparagraaf is van toepassing op alle raadsvoorstellen en collegebesluiten op het gebied van ruimtelijke ordening, openbare ruimte, water en riolering, verkeer, groen en recreatie, bouwen en wonen. De duurzaamheidsparagraaf is gekoppeld aan het gebiedsgericht milieubeleid. In deze duurzaamheidsparagraaf is aangegeven wat voor het gebiedstype 'Gemengd wonen' het ambitieniveau bij de onderscheiden milieuthema's is en welke maatregelen *bij*

*toekomstige ontwikkelingen* kunnen worden genomen om de verschillende ambities zo goed mogelijk te bereiken; het bestemmingsplan zelf maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Bij de maatregelen zijn ook de maatregelen op het gebied van duurzaamheid betrokken die kunnen worden genomen bij de uitbreiding van woningen (zie paragraaf 5.3.1) of het ophogen ervan tot vijf lagen (zie paragraaf 5.3.2).

| Thema              | Ambitie  | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodem              | Extra    | Paragraaf 4.3 schetst de toestand van de bodem. Als zich in Kraayenstein in de toekomst nieuwe ontwikkelingen aandienen, moet verontreinigde grond worden ontgraven en verontreinigd grondwater worden onttrokken. Verdere maatregelen zijn afhankelijk van de beoogde functie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Externe veiligheid | Maximaal | Paragraaf 4.4 gaat in op de externe veiligheid in het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan staat de besluitvorming in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening niet in de weg: de oriënterende waarde wordt niet overschreden. Door het vertrek van de Norfolk Line naar Vlaardingen (eind 2006) is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan aanzienlijk afgenomen.</li> <li>• Er zijn geen bedrijven waarbij een extern veiligheidsrisico wordt verwacht. De staat van bedrijfsactiviteiten laat zulke bedrijven niet toe.</li> <li>• Het bestemmingsplan Paraplulherziening Detailhandel Vuurwerk (2004) waarin het beleid ten aanzien van de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van de gemeente Den Haag is neergelegd, blijft naast onderhavig bestemmingsplan gelden (zie paragraaf 1.3.3).</li> </ul> |
| Geluid             | Extra    | Paragraaf 4.5 gaat in op de situatie op het gebied van geluid(hinder). Het geluidsniveau moet in gebieden van het type Gemengd wonen 'rumoerig tot rustig zijn, in tegenstelling tot bijvoorbeeld gebieden van het type Wonen waar de situatie 'rustig tot stil' moet zijn. Om een binnenniveau van 35 dB(A) te bereiken als gevolg van geluid van buiten kunnen bij toekomstige ontwikkelingen maar ook bij de uitbreiding van woningen of het ophogen ervan tot vijf lagen maatregelen worden overwogen als geluidsreducerend asfalt en geluidwerende voorzieningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lucht              | Extra    | Paragraaf 4.6 gaat in op de situatie op het gebied van lucht(kwaliteit). Langs de Lozerlaan, tussen de Escamplaan en de Loosduinse Hoofdstraat zijn in 2005 de vigerende plandrempeel voor NO <sub>2</sub> noch de grenswaarden voor PM <sub>10</sub> overschreden. Bij toekomstige ontwikkelingen en bij de uitbreiding van woningen of het ophogen ervan tot vijf lagen kan de luchtkwaliteit worden bevorderd door bronmaatregelen, in het bijzonder generieke maatregelen uit Actieplan luchtkwaliteit 2007-2015.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Mobiliteit         | Extra    | Paragraaf 3.6 beschrijft het beleid van de gemeente Den Haag op het gebied van verkeer en parkeren, paragraaf 5.2.4 de toepassing ervan in het plangebied. Het beleid is gericht op behoud van de huidige structuur: het plan waarborgt de bestaande autoluwte en -vrije gebieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Thema  | Ambitie             | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                     | Verder zijn in het grootste deel van het plangebied fietsers en voetgangers gelijkwaardig aan gemotoriseerd vervoer, zijn de belangrijkste doorgaande fiets- en wandelroutes expliciet aangeduid en worden toekomstige nieuwe routes mogelijk gemaakt door het toestaan van bruggen ten behoeve van langzaam verkeer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Schoon | Extra               | Het ambitieniveau moet er bij toekomstige ontwikkelingen in het plangebied op zijn gericht dat 'er op het eerste gezicht geen zwerfvuil ligt, maar als je goed kijkt je soms iets ziet liggen'. Bij de inrichting van een nieuwe ontwikkelingslocatie moet worden gelet op het plaatsen van afvalbakken en voldoende ruimte voor veegwagens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Water  | 'Water dat behaagt' | <p>In paragraaf 3.9 is het waterbeleid beschreven en de toepassing ervan in het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De waterkwaliteit moet voldoende zijn. In het deelgebied Eshofpolder is de waterkwaliteit nog onvoldoende (zie paragraaf 3.9). Niet alleen in deelgebied Eshofpolder is door baggeren kwaliteitverbetering mogelijk, ook in het deelgebied Loosduinen kan door baggeren maar ook door verbeteren van de doorstroming, aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het aanpassen van de visstand de waterkwaliteit worden verbeterd.</li> <li>Ten aanzien van waterkwantiteit is bergen van water gewenst. In deelgebied Loosduinen mag niet vaker dan eens in de 100 jaar wateroverlast voorkomen en daarvoor is een waterberging van minimaal 325 m<sup>3</sup> per hectare nodig. Als alle maatregelen in het kader van programma ABCDelfland en de maatregelen van de Waterbergingsvisie zijn uitgevoerd, is hier het beschermingsniveau bereikt dat conform het Nationaal Bestuursakkoord Water is vereist en voldoet het watersysteem aan de landelijke normen (zie paragraaf 3.9). In deelgebied Eshofpolder is het bergingstekort in totaal 97.000 m<sup>3</sup>. Op grond van specifieke gebiedskennis is een peilstijging van 60 centimeter in de watergangen mogelijk waarbij 1 hectare extra oppervlaktewater voldoende is om het waterbergingstekort op te lossen. In de gebiedsontwikkeling van de Raden (0,7 hectare) en in Morgenstond (0,5 hectare) is voorzien in circa 1,2 hectare extra oppervlaktewater. Verder zijn vanwege een peilstijging van 60 cm technische maatregelen nodig om wateroverlast aan de Forellendaal tegen te gaan.</li> </ul> |
| Natuur | Extra               | Paragraaf 3.10 beschrijft het natuurbeleid en de toepassing ervan in het plangebied. In het gebiedstype 'Gemengd wonen' is natuur over het algemeen ondergeschikt. De ambitie ten aanzien van plantsoenen, parken en groengebieden is gericht op het verhogen van de recreatieve gebruikswaarde van sportcomplexen en verbeteren van de natuurwaarde van het bestaande groen: in de wijk zelf zijn in het groen sport- en speelvoorzieningen toegestaan. Met name aan de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Thema   | Ambitie  | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |          | Lozerlaan en de Escamplaan is versterking van de bestaande bomenstructuur wenselijk. Ten aanzien van de waterlopen prevaleert de natuurwaarde: (particuliere) vlonders, steigers en meerpalen zijn niet toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Klimaat | Maximaal | Ten aanzien van klimaat gelden dezelfde ambities als bij het thema mobiliteit. Bij toekomstige ontwikkelingen maar ook bij de uitbreiding van woningen of het ophogen ervan tot vijf lagen is de levensduur van de ruimtelijke ingreep maatgevend voor de ambitie voor klimaat: bij woningrenovatie met een levensduur tot 15 jaar moet 37% CO <sub>2</sub> -reductie ten opzichte van 2004 worden gerealiseerd, bij een levensduur tot 40 jaar is dat 75%. Maatregelen in dat kader zijn onder meer PV-zonnepanelen en zonneboilers, met name op de platte daken in het plangebied (woningtypen 1,2, 4 en 5), (gevel)isolatie, vegetatie- of grasdaken, gebouwgebonden windturbines op het dak of geluidsschermen met PV-zonnepanelen. |

#### 4.2 Duurzaam bouwen

De gemeente Den Haag streeft naar duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen speelt een belangrijke rol bij het ambitieniveau maximaal voor het thema klimaat, binnen het thema water waar het gaat om ontkoppelen van hemelwater en ook het ambitieniveau basis voor het thema lucht. Duurzaam bouwen behelst onder meer de toepassing van technieken die leiden tot CO<sub>2</sub>-neutrale en gezonde gebouwen en het gebruik van milieuvriendelijke materialen en waterbesparende apparatuur. De gemeente en haar partners beschikken samen over een aantal stimuleringsmaatregelen, gericht op het proces en de implementatie van duurzaam bouwen. De gemeente beveelt het concept Lage Temperatuur Verwarming (LTV) aan, waarmee gebouwen CO<sub>2</sub>-neutraal worden en toepassing van duurzame energiebronnen mogelijk is, zoals aardwarmte (geothermie) of de warmte die door middel van warmtepompen uit bijvoorbeeld (zee)water gehaald kan worden. Een EPL (Energie Prestatie op Locatie) drukt de energieprestatie van een gebouw of een wijk uit: een CO<sub>2</sub>-neutrale wijk heeft een EPL van 1,0; de EPC van woongebouwen moet in dat geval onder de 0,6 liggen. Op gebiedsniveau kan men werken met een duurzaamheidsindex: Duurzaam Bouwen Prestatie op Locatie (DPL), ook bij aanbestedingen zodat marktwerking kan bijdragen aan duurzaam bouwen. Op gebouwniveau kan men het instrument Gemeentelijke Praktijk Richtlijn voor duurzaam bouwen (GPR) of vergelijkbare instrumenten toepassen. Dit bevordert prestatiegericht ontwikkelen en de ontwerp vrijheden blijven maximaal. Tot slot, heel concreet, streeft de gemeente naar een zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van bouwmaterialen die vrijkomen door sloop.

#### 4.3 Bodem

In het plangebied waren / zijn bedrijven met bodembedreigende activiteiten gevestigd, onder meer schildersbedrijven, een groente- en fruitkwekerij, vervoersbedrijven, een drukkerij, een smederij. Tevens zijn er locaties waar op basis van zo'n vestiging nog een historisch of nader bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Daarnaast is in het plangebied ook de ligging van een ondergrondse HBO-tank bekend.

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Den Haag blijkt dat het plangebied is gesitueerd in zone 5. Deze zone wordt aangemerkt als heterogeen verontreinigd met vergrote kans op het vóórkomen van bestrijdingsmiddelen.

#### 4.4 Externe veiligheid

##### *Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg*

De Lozerlaan maakt deel uit van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Route gevaarlijke stoffen'. De route is voor het laatst in 2004 aangepast (raadsvoorstel 42, 24 februari 2004, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 maart 2004). Binnen 200 m vanaf deze route zijn in het plangebied (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Het groepsrisico dient daarom bij de planbeoordeling te worden betrokken. In het algemeen geldt: hoe meer mensen nabij de bron, des te groter het groepsrisico.

Het deel van de Lozerlaan dat grenst aan het plangebied is aan één zijde bebouwd. De maximaal toegestane snelheid is 50 km/u (bebouwde kom). In de onderstaande tabel staan de vervoersintensiteiten waarbij geen overschrijding van de oriënterende waarde optreedt.

| Bevolkingsdichtheid | Aantal LPG transporten per jaar |              | Totaal aantal transporten per jaar |              |
|---------------------|---------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------|
|                     | 80 km/h                         | Bebouwde kom | 80 km/h                            | Bebouwde kom |
| 100                 | 200                             | 500          | 900                                | 3500         |
| 90                  | 200                             | 700          | 1200                               | 4000         |
| 80                  | 200                             | 800          | 1500                               | 5000         |

Vervoersintensiteiten waarbij geen overschrijding oriënterende waarde optreedt bij eenzijdige bebouwing transportas (bron: PGS 3, deel 2 – Guidelines for Quantitative Risk Assessment)

De twee kruispunten – ter hoogte van de Escamplaan en ter hoogte van de Loosduinse Hoofdstraat – die beide voor de beoordeling van de externe veiligheid van belang zijn, zijn circa 80 m vanaf de dichtstbijzijnde bebouwing in het plangebied gesitueerd. De kleinste afstand van de bebouwing (woningen) tot de wegrand is circa 20 m. De gemiddelde afstand van de aangrenzende woonbebouwing tot de wegrand is beduidend groter (30-35 m). Door deze ruimtelijke inpassing van de gebouwen is sprake van een zeer overzichtelijk kruispunt. De twee rijrichtingen van de Lozerlaan, tussen de Escamplaan en de Loosduinse Hoofdstraat, zijn door een brede middenberm volledig van elkaar gescheiden. Daardoor is de kans op een aanrijding door tegenliggend verkeer uitgesloten en is er sprake van een hoge mate van verkeersveiligheid. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de randvoorwaarden zoals deze zijn geformuleerd in de richtlijn PGS 3 voor het gebruik van bovenstaande tabel.

Vervoer van LPG vindt plaats ten behoeve van de bevoorrading van een aantal LPG-tankstations in het noordwestelijk deel van de stad (Ockenburghstraat, Machiel Vrijenhoeklaan). Uitgangspunt is dat wekelijks 4 LPG-transporten over dit traject van de Lozerlaan plaatsvinden. Het vervoer van overige gevaarlijke stoffen is beperkt. (In november 2006 zijn de op- en overslagactiviteiten van de Norfolk Line van Scheveningen-Haven naar Vlaardingen verplaatst. Hiermee is het vervoer van gevaarlijke stoffen via de Lozerlaan naar het Westland aanzienlijk afgenomen.

Het gebied is circa 47 ha in omvang en telt 4279 inwoners (2006). Op basis van de gegevens in de bovenstaande tabel mogen tenminste 500 LPG-transporten per jaar plaatsvinden alvorens de oriënterende waarde wordt overschreden. Het werkelijke aantal transporten is veel lager. De feitelijke locatiespecifieke omstandigheden, uit oogpunt van externe veiligheid, zijn bovendien gunstiger dan de omstandigheden die als basis voor de groepsrisicoberekeningen voor bovenstaande tabel dienden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan staat de besluitvorming in het

kader van de Wet op de ruimtelijke ordening niet in de weg. Ook de snelwegen bevinden zich op grote afstand van het plangebied.

Het Bureau Externe Veiligheid Haaglanden heeft in regionaal verband alle transportroutes gevaarlijke stoffen in kaart gebracht. Ook hieruit is gebleken dat het groepsrisico voor dit gedeelte van de Lozerlaan ruim onder de oriënterende waarde ligt.

#### *Gasleiding*

Evenwijdig aan de Lozerlaan bevindt zich aan de westzijde een hogedruk-aardgastransportleiding die niet-geodoriseerd aardgas transporteert: reukloos aardgas dat nog niet geschikt is voor consumentengebruik. Deze leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van maximaal 79,9 bar. Op grond van de vernieuwde uitgangspunten uit de richtlijn 'Veiligheidsafstanden voor hogedrukaardgasleidingen' (Centrum Externe Veiligheid, 1 juni 2007) is gebleken dat de bijdrage van het groepsrisico buiten de 35 kW/m<sup>2</sup> contour uiterst gering is. Volgens tabel 2 van het memorandum 'Input groepsrisicoberekeningen, revisie 3' van de Gasunie, d.d. 21 januari 2008, bedraagt de 35 kW/m<sup>2</sup>-contour voor de aardgastransportleiding 85 m. Met andere woorden: geprojecteerde kwetsbare bestemmingen op meer dan 85 m vanaf de aardgastransportleiding dragen niet bij aan het groepsrisico. Gelet op de afstand van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied tot de gasleiding en de geringe toename van de bevolkingsdichtheid, is geen nader kwantitatief onderzoek naar het groepsrisico noodzakelijk.

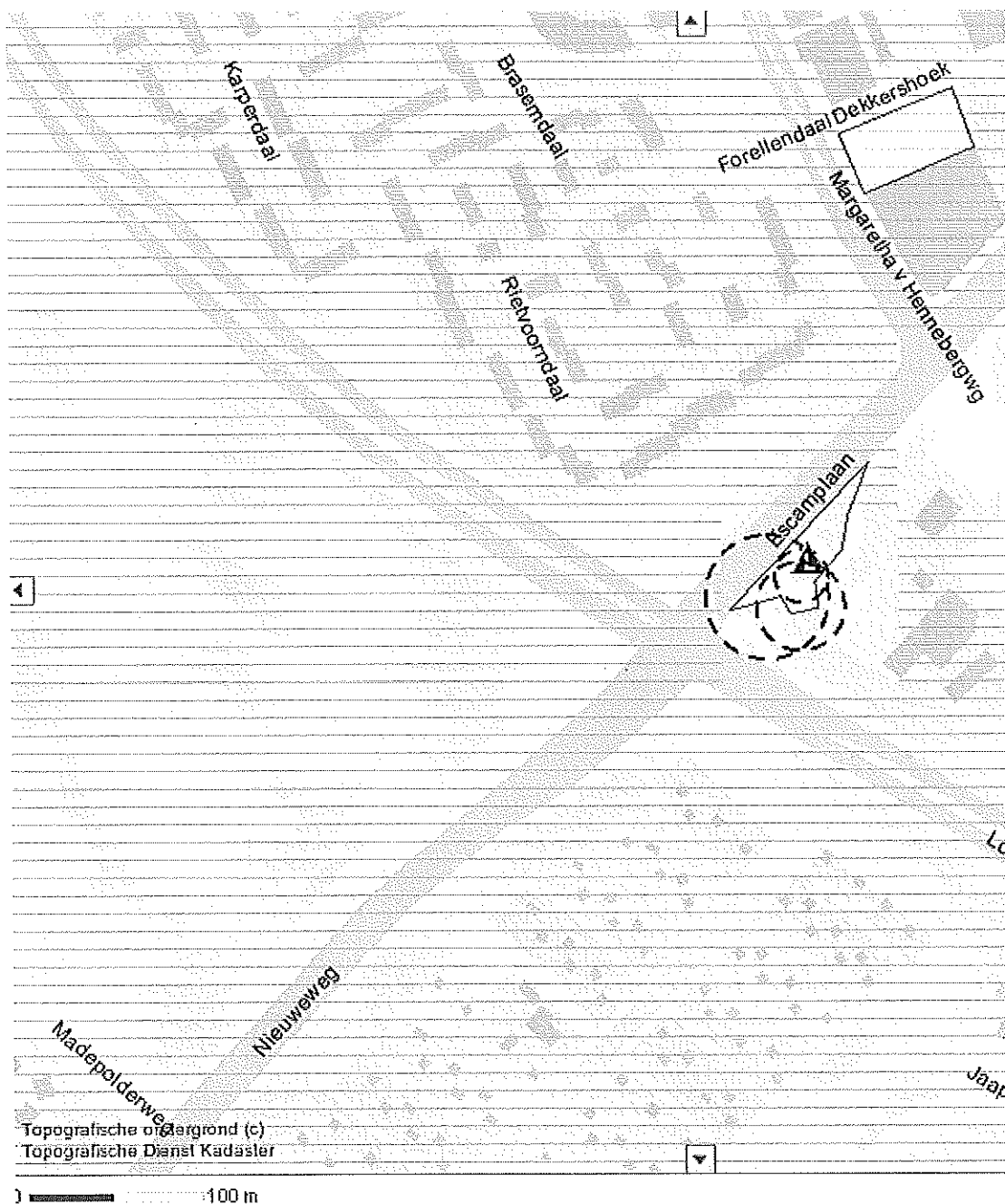
#### *Inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is erop gericht de kans om buiten een inrichting met gevaarlijke stoffen te overlijden door een ongewoon voorval binnen die inrichting tot een redelijk niveau te beperken en die kans beperkt te houden. Het besluit hanteert daartoe verplichte afstanden en grens- of richtwaarden en gaat uit van twee normen:

- het plaatsgebonden risico: de kans dat iemand die permanent op een locatie verblijft komt te overlijden als gevolg van een extern veiligheidsrisico. Het plaatsgebonden risico kan door middel van contouren op een kaart worden aangegeven.
- het groepsrisico: de kans dat een groep mensen van een bepaalde omvang overlijdt. De normen voor het groepsrisico zijn ingewikkeld maar komen er in het kort op neer dat het risico dat een kleine groep overlijdt groter mag zijn dan het risico dat een grote groep overlijdt.

Verder onderscheidt het Bevi kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Zo wordt een woonwijk als een kwetsbaar object en worden twee woningen op één hectare als een beperkt kwetsbaar object omschreven.

In het plangebied bevinden zich geen inrichtingen waarop het Bevi of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO) van toepassing is. Aan de Escamplaan, buiten het plangebied, bevindt zich een LPG-tankstation. Volgens de provinciale risicokaart (zie afbeelding 7) valt de veiligheidscontour voor bestaande kwetsbare objecten van dit LPG-tankstation binnen het plangebied, maar de contour reikt niet verder dan de noordelijke zijde van de Escamplaan; de grens van het plangebied ligt op de middenberm van de Escamplaan.



Afbeelding 7: risicocontour LPG-vulpunt

De veiligheidscontouren zijn afhankelijk van de jaarlijkse doorzet aan LPG. In het onderhavige geval is sprake van een jaarlijkse doorzet van circa 600 m<sup>3</sup>. De aan te houden afstanden voor bestaande (beperkt) kwetsbare objecten zijn 35 m voor het vulpunt en 25 m voor het LPG-reservoir.

Volgens de 'Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg 2007' van het Kennisinstituut voor Mobiliteit (KiM) van Rijkswaterstaat, neemt het vervoer van LPG over de weg tot 2040 niet toe. Een belangrijke oorzaak is de sterke toename van het aandeel dieselpersonenauto's in het Nederlandse wagenpark. De verscherpte klimaatdoelstellingen dragen ook bij aan de transitie naar andere brandstoffen en aandrijftechnieken. Aardgas wordt een belangrijke brandstof voor het autoverkeer. In Den Haag is er één aardgastankstation (CNG) in bedrijf en worden enkele nieuwe tankstations, in de loop van 2008, geopend. Dit is het gevolg van

Haags stimuleringsbeleid. Als gevolg van deze ontwikkelingen is er geen toenemende vraag naar LPG.

Volgens de Regeling moet een veiligheidscontour van 45 m tussen de gevel van nieuwe woningen en het vulpunt en 25 m tussen de gevel en het ondergrondse LPG-reservoir (bij een jaarlijkse doorzet LPG < 1.000 m<sup>3</sup>) worden aangehouden. De kortste afstand tussen de gevel van (geprojecteerde) woningen en het LPG-vulpunt annex ondergrondse LPG-reservoir bedraagt circa 100 m respectievelijk 110 m. Aan de veiligheidscontouren volgens de Regeling wordt ook na de realisatie van de geprojecteerde kwetsbare objecten voldaan.

Voor het beoordelen van het groepsrisico van een LPG-tankstation geldt een inventarisatieafstand van 150 m. Dit is de 1% letaliteitsgrens, de afstand waar nog 1% van de personen in het gebied kans heeft om te overlijden als gevolg van een calamiteit.

Binnen deze contour zijn in het onderhavige plangebied naast woningen ook bedrijfsgebouwen gesitueerd (zie afbeelding 8). Het groepsrisico moet daarom worden getoetst aan de oriëntatiewaarde. Dit is geen harde norm maar een richtwaarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.



Afbeelding 8: ligging LPG-vulpunt

Het tankstation wordt bevoorraad door de firma LP Gas. De LPG-tankauto's van deze firma zijn nog niet voorzien van een hittewerende coating. Gelet hierop moet voor het beoordelen van het groepsrisico gebruik worden gemaakt van het 'Stappenplan groepsrisicoberekening LPG-tankstations' van het RIVM, versie 12 augustus 2008 (hierna: stappenplan).

Binnen de 150 m contour bevinden zich 32 woningen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,4 personen per woning, kunnen er op enig moment 77 bewoners binnen het inventarisatiegebied aanwezig zijn. Binnen de inventarisatieafstand bevindt zich een heel klein deel van een volkstuinencomplex. Slechts enkele personen zullen zich binnen het gebied begeven. Daarnaast is er sprake van een kartbaan (kortste afstand tot vulpunt 45 m) en een vestiging van McDonalds (drive-in). De kortste afstand van het restaurant tot het vulpunt bedraagt 93 m. De rand van het terras ligt op 100 m vanaf het LPG-vulpunt. Uitgangspunt is dat er gemiddeld 40 personen, inclusief personeel, in het restaurant aanwezig zijn. Voor de kartbaan wordt verondersteld dat 15 mensen tegelijk aanwezig zijn.

Uit het voorgaande valt af te leiden dat binnen het inventarisatiegebied 135 mensen kunnen verblijven. Dit is meer dan het toegestane aantal (60 personen) volgens het referentie tankstation uit het stappenplan. Dit betekent dat een nadere analyse noodzakelijk is om te bepalen of het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijft.

Locatiespecifieke omstandigheden kunnen bijdragen aan een lagere kans op een calamiteit in geval van een omgevingsbrand. De afstand tussen het LPG-vulpunt en overige installaties en gebouwen speelt daarbij een belangrijke rol (zie onderstaande tabel). In de nabijheid van het LPG-vulpunt bevindt zich de shop van het tankstation. Dit gebouw is 4 m hoog en bestaat deels uit metselwerk en deels uit glas. De luifel staat op 8 m vanaf het vulpunt (bouwwerk). Uit de tabel blijkt dat aan 3 van de toetsingscriteria ruimschoots wordt voldaan. Alleen de opstelplaats van de benzine tankauto is minder dan 25 m van het LPG-vulpunt verwijderd. Er is sprake van een 'geïsoleerde opstelplaats' van de LPG-tankwagen. Het LPG-vulpunt ligt op circa 7 m van de rijbaan (Escamplaan) en ligt buiten het normale manoeuvreergebied van voertuigen die het tankstation binnenrijden. De kans op een calamiteit als gevolg van een mechanische inslag is daardoor zeer klein.

Afstanden tussen LPG-tankauto (vulpunt) en overige installaties/gebouwen, bepaald op basis van de vigerende milieuvergunning.

| Object                                   | Werkelijke afstand | Toetsingsafstand |
|------------------------------------------|--------------------|------------------|
| LPG-afleverzuil                          | 20 m               | 17,5 m           |
| Benzine-afleverzuil                      | 19 m               | 5 m              |
| Opstelplaats benzinetankauto (vulpunten) | 21 m               | 25 m             |
| Shop tankstation (gebouw)                | 40 m               | 5 m              |

Uit de voorgaande analyse blijkt dat volgens het stappenplan sprake is van een tankstation categorie 4C. Op basis van interpolatie mogen er in het invloedsgebied 168 personen aanwezig zijn, zonder dat sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Gelet op de eerdere analyse van het verblijf van personen in de verschillende bestemmingen binnen de 150 m contour (in totaal 135 personen) kan er geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde zijn. Aangezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van woningen slechts, althans in theorie, kan leiden tot een kleine toename van het aantal woningen (zie paragraaf 5.3) en aangezien slechts een heel klein deel van het plangebied binnen de invloedssfeer van het tankstation ligt, is ook na het realiseren van het extra programma binnen het plangebied geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat het stappenplan een relatief conservatieve benadering van het groepsrisico behelst. Het stappenplan houdt geen rekening met verblijftijden. In werkelijkheid zijn de woningen overdag slechts ten dele bewoond. De

kaartbaan en het restaurant zijn in de nachtelijke uren niet geopend. Het stappenplan houdt geen rekening met de feitelijke ligging van de kwetsbare objecten. De woningen en het restaurant liggen buiten de 85 m contour rondom het LPG-vulpunt. Buiten deze contour is de kans op letale gevolgen, voor personen die in een besloten ruimte verblijven, verwaarloosbaar. Met andere woorden, het werkelijke groepsrisico ligt ruim beneden de oriëntatiewaarde.

#### 4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten – bijvoorbeeld woningen – door drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer:

- *Industrielawaai.* In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijventerreinen aanwezig. De regeling met betrekking tot het Industrielawaai is echter niet op dit plan van toepassing, omdat ze uitsluitend van toepassing is op zogeheten 'nieuwe situaties'. Van een nieuwe situatie is bijvoorbeeld sprake als een nieuwe geluidgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen een wettelijk bepaalde zone rond een industrieterrein of als nieuwe bedrijvigheid wordt geprojecteerd nabij bestaande of nieuwe geluidsgevoelige functies. In dit plangebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies en/of nieuwe bedrijvigheid geprojecteerd en is daarom geen sprake van een 'nieuwe situatie' als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- *Spoorweglawaai.* In of nabij het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig dan wel geprojecteerd. De regeling met betrekking tot het spoorweglawaai is ook niet op dit plan van toepassing.
- *Wegverkeerslawaai.* In en nabij het plangebied zijn wel verkeerswegen aanwezig maar ook de regeling met betrekking tot verkeerslawaai is niet op dit plan van toepassing, omdat ook zij uitsluitend van toepassing is op 'nieuwe situaties'. Van een nieuwe situatie is bijvoorbeeld sprake als een nieuwe geluidgevoelige functie wordt geprojecteerd langs een nieuwe of bestaande weg of als een nieuwe weg wordt geprojecteerd nabij bestaande of nieuwe geluidsgevoelige functies. In dit plangebied zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies en/of nieuwe verkeerswegen geprojecteerd en is er geen sprake van een 'nieuwe situatie'

#### 4.6 Luchtkwaliteit

Uit de Rapportage Luchtkwaliteit over 2005 van de gemeente Den Haag blijkt dat langs de Lozerlaan, tussen de Escamplaan en de Loosduinse Hoofdstraat, in 2005 de vigerende plandrempel voor NO<sub>2</sub> noch de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> zijn overschreden. Uit deze rapportage blijkt ook dat in 2010, met een berekende concentratie van 35 µg/m<sup>3</sup>, aan de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> zal zijn voldaan.

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2007 en Stb. 434, 2007). De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat de artikelen van dat besluit, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan dat tijdstip, van toepassing blijven op een vóór dat tijdstip met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld besluit of ontwerpbesluit. Voor het voorliggende plan is nog geen nieuw (ontwerp)besluit in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005, vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

De luchtkwaliteit zal naar verwachting verbeteren door (supra)nationale bronmaatregelen en de uitvoering van het onlangs door het college vastgestelde

Actieplan luchtkwaliteit 2007-2015. Dit actieplan voorziet voornamelijk in generieke maatregelen waardoor de stedelijke bijdrage aan de achtergrondconcentratie iets zal afnemen. Deze geringe afname is ook van betekenis voor het plangebied.

## **5. PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Inleiding**

Hoewel het bestemmingsplan een beheersbestemmingsplan is (het legt de bestaande situatie vast maar maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk) is in de keuze van bestemmingen en daaraan verbonden bouw- en gebruiksvoorschriften aansluiting gezocht bij geldend beleid. Paragraaf 5.2 schetst de ruimtelijk-functionele ontwikkeling die de gemeente Den Haag in dit plangebied voorstaat. Deze is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijk-functionele structuur en het bestaande ruimtelijk beeld. In de tweede plaats gaat paragraaf 5.3 in op de ontwikkelingsmogelijkheden bij woningen waarbij behoud van het bestaande ruimtelijk beeld in Kraayenstein een belangrijk aspect is.

### **5.2 Ruimtelijk-functionele ontwikkeling**

#### *5.2.1 Ruimtelijk beleid*

Kraayenstein is in de Structuurvisie Den Haag 2020 (zie paragraaf 3.2.4) niet onderdeel van een kansenzone of een ontwikkelingsgebied, maar geldt als een consolidatiegebied waarin het beleid is gericht op behoud en versterking van de bestaande woonkwaliteit. Niettemin bestaat een duidelijke relatie tussen Kraayenstein, de Schakelzone Lozerlaan en daarbinnen het ontwikkelingsgebied De Uithof. De Schakelzone Lozerlaan krijgt na de voltooiing van de A4 een meer strategische ligging tussen Den Haag, het Westland en de Rotterdamse regio. Na een verbreding en gedeeltelijke ondertunneling kan de Lozerlaan beter aan zijn spilfunctie voldoen. Den Haag Zuidwest en ook Kraayenstein liggen niet langer aan de rand van de stad, maar centraal in een nieuw en goed bereikbaar stedelijk gebied. Aangrenzend aan het plangebied is in het gebied rond De Uithof ruimte voor sport- en recreatievoorzieningen (zie paragraaf 3.2.3). Langs de Lozerlaan wordt ingezet op extra hoogbouw.

#### *5.2.2 Wonen*

Kraayenstein is een populaire woonbuurt en heeft een sterke positie op de Haagse woningmarkt, niet in de laatste plaats om de gunstige ligging vlakbij natuurgebieden en het strand. In de Haagse Woonvisie 2020 (zie paragraaf 3.3) maakt Kraayenstein deel uit van het woongebied 'Gemengde wijken 1970-1980'. Het woonmilieu dat daarbij hoort, heet 'Stadsrand 20<sup>e</sup> eeuw'. De strategie voor deze woongebieden en dit woonmilieu ziet op 'beheren en behouden'. Dit betekent dat de gemeente minimaal consolidatie c.q. een kleine toename van het aantal woningen nastreeft. Voor kleinschalige nieuwbouw en 'verdichting' bestaat enige ruimte.

Om selectieve migratie uit de stad van midden- en hogere inkomens om te buigen, om deze groepen aan de stad te binden en zo mogelijk van elders aan te trekken, is het beleid van de gemeente Den Haag gericht op de transformatie en uitbreiding van woonmilieus. Ten behoeve van extra woonkwaliteit en extra woonoppervlakte maakt de gemeente in dit plan de uitbreiding van woningen mogelijk (zie paragraaf 5.3). Soms kan de uitbreiding van woningen, althans in theorie, leiden tot een kleine toename van het aantal woningen.

#### *5.2.3 Monumenten en archeologie*

Door het intekenen van een molenbiotoop (zie paragraaf 3.4) op de plankaart wil de gemeente Den Haag in de eerste plaats voorkomen dat toekomstige bebouwing en beplanting de windvang verder beperken, juist vanuit die windrichtingen van waaruit gezien de bestaande bebouwing en beplanting nog voldoende en regelmatig windvang is en wil zij in de tweede plaats ruimte bieden om die windvang in de toekomst te verbeteren. Als een dubbelbestemming die voorgaat op de overige voor

de gronden geldende bestemmingen beperkt de molenbiotoop de hoogte van bebouwing en beplanting binnen een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. Daarnaast is vanwege de hoge archeologische verwachting in delen van het plangebied (zie paragraaf 3.5) het plan er mede op gericht deze archeologische waarden te beschermen.

#### 5.2.4 Verkeer en parkeren

##### Autoverkeer

Tot de hoofdverkeerswegen in het plangebied behoren de Escampiaan, de Margaretha van Hennebergweg en de Willem III straat (zie paragraaf 3.6.1). De Kraayensteinlaan, De Brink en de Forellendaal zijn straten. De overige wegen zijn als verblijfsgebied bestemd, dat wil zeggen voor het verblijf van voetgangers. Het beleid is gericht op behoud van de huidige structuur. Waar nodig worden verbeteringen doorgevoerd, bijvoorbeeld met het oog op de verkeersveiligheid en/of de sociale veiligheid. Aangrenzend aan het plangebied maakt ook de Lozerlaan deel uit van het hoofdverkeerswegennet. Gezien de ontwikkelingen die in het voorkeursscenario voor het gebied Lozerlaan-Uithof zijn voorzien (zie paragraaf 3.2.4), zal de Lozerlaan vanuit Kraayenstein en het achterliggend stedelijk gebied steeds meer als barrière worden ervaren. Naast het slechten van deze barrière bestaat tegelijkertijd de behoefte om de functie van de Lozerlaan als onderdeel van de Buitenruit te verbeteren: minder kruisingen, geschikt voor een snellere doorstroom van verkeer en een ongelijkvloerse aansluiting van de belangrijkste kruisingen. Hierom is het voornemen de Lozerlaan over een lengte van 2.000 meter te ondertunnelen of te verdiepen. De plannen ten aanzien van de Lozerlaan zijn onderdeel van de planvorming voor het ontwikkelingsgebied, niet van dit bestemmingsplan.

##### Langzaam verkeer

De wandelpromenade die deel uitmaakt van het oorspronkelijke ontwerp van de wijk Kraayenstein (zie paragraaf 3.6.2), wordt zowel als stedenbouwkundige drager als in functioneel opzicht als waardevol beschouwd. Voor de doorgaande fietsroute die vanuit het stedelijk gebied van Den Haag door het plangebied, via de Kraayensteinlaan, naar het recreatiegebied Madestein loopt, geldt hetzelfde. De route speelt een belangrijke rol in het recreatief fietsroutenetwerk. Omdat ze een langzaamverkeersverbinding vormt tussen de nieuwbouw in Madestein en de centrumvoorzieningen in de wijk Loosduinen maar ook tussen de woningen in Loosduinen en het recreatiegebied van Madestein, moet de barrière die de Lozerlaan voor het fietsverkeer vormt, worden geslecht (zie paragraaf 3.6.1). Het beleid van de gemeente in dit bestemmingsplan is gericht op behoud van de promenade en de doorgaande fietsroute en waar mogelijk verbetering van de kwaliteit ervan, denk aan de bestrating of de toegankelijkheid. De promenade en de doorgaande fietsroute zijn daarom expliciet in dit plan opgenomen.

##### Openbaar vervoer

Een bijzondere verkeersvoorziening midden in Kraayenstein is de keerlus van tramlijn 2 die afzonderlijk als trambaan is bestemd. Voor de bewoners van Kraayenstein is tramlijn 2 richting het centrum van Den Haag belangrijk. Ook voor de ontwikkeling van het gebied Lozerlaan-Uithof is het openbaarvervoersysteem een belangrijke drager en aanjager, naast verbeteringen in de autobereikbaarheid door verbetering van de doorstroming en van de aansluitingen op de Lozerlaan. Bij de ontwikkeling van het gebied Lozerlaan-Uithof (en daarmee samenhangend de ontwikkeling van Den Haag Zuidwest) bestaat de ontsluiting idealiter uit RandstadRail lijn 4 en de stedelijke tramlijn 6. RandstadRail lijn 4 verbindt Zoetermeer en het Centraal Station in Den Haag, via de Apeldoornselaan, met het eindpunt bij De Uithof. Tramlijn 6 blijft een stedelijke lijn van Leidschendam, het

Centraal Station en via het centrum naar het nieuwe openbaarvervoersknooppunt bij Leyenburg.

#### 5.2.5 *Economie*

##### Bedrijven en kantoren

Verspreid in het buurtwinkelcentrum zijn kleine dienstverlenende bedrijven gevestigd. Het plan staat de vestiging ervan in het buurtwinkelcentrum toe. Verder is de bedrijvigheid in de wijk beperkt tot een offsetdrukkerij, in het winkelcentrum Kraayenstein. Het plan handhaaft het bedrijf in zijn huidige vorm en omvang, nieuwe bedrijfsvestigingen zijn niet mogelijk. Wel voorziet het plan in de toenemende behoefte aan de uitoefening van een bedrijf of beroep aan huis. Het gaat hier om beroepen die in of vanuit de woning worden uitgeoefend en die niet of nauwelijks negatief van invloed zijn op de woon- en leefomgeving.

##### Detailhandel en horeca

De horeca in Kraayenstein is geconcentreerd in het buurtwinkelcentrum en gericht op de omliggende woonwijk(en). De horeca-inrichtingen zijn beperkt tot de categorieën I tot en met III van de staat van horeca-inrichtingen (zie paragraaf 3.7.4). Het kan gaan om ijssalons, broodjeszaken, lunchrooms, restaurants, cafetaria's en snackbars, shoarmazaken, cafés, eetcafés, ontmoetingscentra et cetera. Anders dan dienstverlenende bedrijven en detailhandel is de gezamenlijke vloeroppervlakte van horeca wel beperkt tot 30% van de oppervlakte van het buurtwinkelcentrum. Horeca beïnvloedt namelijk meer dan dienstverlening en detailhandel haar omgeving. Zo vindt het horecabezoek ook buiten de winkeltijden plaats en kan in horecagelegenheden alcohol worden geschonken.

Voor Kraayenstein betekent concentratie van winkels op bestaande locaties (zie paragraaf 3.7.5) handhaving en concentratie van detailhandel in het buurtwinkelcentrum. Het beleid ten aanzien van het buurtwinkelcentrum Kraayenstein is gericht op de instandhouding en waar mogelijk verbetering van het bestaande aanbod van commerciële voorzieningen en van de bestaande winkelstructuur. Ten aanzien van detailhandel streeft gemeente Den Haag naar voorzieningen die in een buurtwinkelcentrum passen (voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoefte maar ook kleinschalige consumentgebonden dienstverlening) en naar behoud van het huidige aantal detailhandelsbedrijven en de variatie daarin, uiteraard in de vorm en in de mate passend bij een buurtwinkelcentrum. Daartoe zijn detailhandel en horeca uitsluitend ter plaatse van het buurtwinkelcentrum Kraayenstein toegestaan maar worden de vestigingsmogelijkheden in het buurtwinkelcentrum zo min mogelijk beperkt. (Als detailhandel zijn in elk geval niet toegestaan sekswinkels, coffeshops en paddoshops. Het verkopen van (consumenten-) vuurwerk is evenmin toegestaan, behoudens het bepaalde in de voorschriften van het bestemmingsplan Paraplusherziening detailhandel vuurwerk.)

#### 5.2.6 *Onderwijs, cultuur en welzijn*

Hoewel het plan uitgaat van de bestaande situatie, zijn maatschappelijke voorzieningen en welzijnsvoorzieningen zo ruim geformuleerd dat uitwisseling van verschillende (maatschappelijke en welzijns)functies eenvoudig mogelijk is. Zo kunnen in de onderwijsruimte aan de Loosduinse Uitleg, in het verpleeg- en verzorgingshuis en in de praktijkruimte aangrenzend aan de abdijkerk ook andere maatschappelijke voorzieningen een plaats vinden. Alleen in het gebouw van wijkcentrum De Wiekslag is de ruimte beperkt tot welzijnsvoorzieningen, waaronder kinderopvang. De ligging van het wijkcentrum staat eraan in de weg dat zich er bij recht maatschappelijke voorzieningen als een school kunnen vestigen: de aanvoer

van verkeer kan te groot zijn, het aantal parkeerplaatsen te gering. Wel kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor andere maatschappelijke voorzieningen dan welzijnsvoorzieningen, mits het autoverkeer en/of de parkeerbehoefte in de omgeving niet onevenredig toenemen.

Omdat een andere functie dan de huidige op de begraafplaats en in de gebouwen van de kerk, de molen en het museum niet is voorzien, is ter plaatse uitsluitend de huidige functie toegestaan. Tevens kunnen zo de bestaande cultuurhistorische waarden beter worden beschermd.

#### *5.2.7 Groen en water*

Het groen langs de Lozerlaan is onderdeel van een ecologische verbindingszone. De streefbeelden uit de Ontwikkelingsvisie Stedelijke Ecologische Verbindingszones worden uitgewerkt in afzonderlijke beheerplannen. Bij de herinrichting en het onderhoud van de Lozerlaan als ecologische verbindingszone is Residentie Kwaliteit het uitgangspunt, uiteraard in overeenstemming met ecologische doelstellingen (zie paragraaf 3.2.5).

### **5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden bij woningen**

#### *5.3.1 Nadere voorwaarden uitbreiding woningen*

Een belangrijk uitgangspunt van dit bestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de verschillende woningtypen. De gemeente Den Haag moet extra woonkwaliteit en extra woonoppervlakte bieden voor een goede economische, sociale en culturele ontwikkeling. Ze zet daarom in op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen. Dit vereist gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken, aldus de Haagse Woonvisie 2020 (paragraaf 3.3.1). In Kraayenstein is dit vertaald in het bieden van extra woonkwaliteit en extra woonoppervlakte. De beoordeling van het bestaande ruimtelijk beeld in Kraayenstein is daarbij een belangrijk aspect.

Op wijkniveau wordt het beeld gevormd door de afwisseling van hoogbouw en laagbouw. De karakteristiek van beide bebouwingssoorten zorgt voor een contrast. Op zichzelf is de architectuur van de bebouwing niet van doorslaggevende kwaliteit. Er is sprake van slechts een geringe mate van 'expressieve' architectuur.

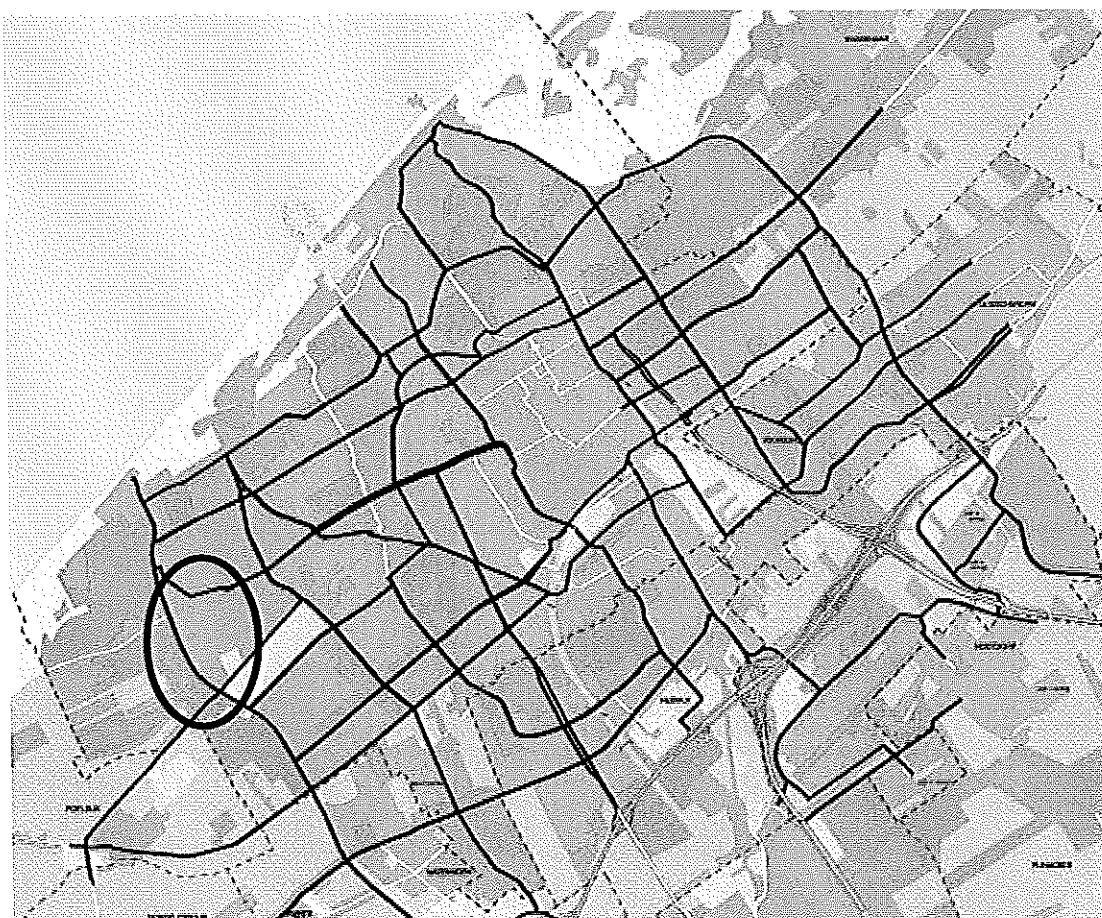
Op buurtniveau is de laagbouw gevarieerd in hoogte, van één laag met een kap(laag) tot twee lagen met een kap(laag). Er is niet sprake van een traditioneel stratenpatroon waarbij de gevelbeelden een belangrijk onderdeel zijn van de beleving van de straatprofielen. In plaats daarvan gaat het om de atmosfeer en de beleving van het gebied: de schaal, de samenhang, de intimiteit en het groen. Een relatief belangrijk onderdeel van de samenhang wordt gevormd door de karakteristieke kapvormen van de woningen. In het zuidelijk deel van de wijk is sprake van volwaardige kappen. In het noordelijk deel is door middel van dakschilden uiting gegeven aan de kapvorm. Bij het wel of niet toestaan van uitbreidingsmogelijkheden van de individuele woning is het behoud van de hierboven beschreven ruimtelijke karakteristiek uitgangspunt alsook de wens om vijf lagen mogelijk te maken langs doorgaande wegen.

Bij de hoogbouw wordt het ruimtelijk beeld bepaald door de gelaagde structuur van de blokken (de bouwlagen) en de scandering van de traveeën (open/gesloten). Over het algemeen is de veranderbaarheid van de hoogbouw zeer beperkt of zelfs nihil als het gaat om individuele uitbreidingsmogelijkheden. Als het gaat om een blokvergroting – vanuit een collectieve aanpak – dan zijn er in de hoogbouwgebieden wel mogelijkheden.

De stedenbouwkundige opzet van de laag- en hoogbouw is tot uitdrukking gebracht in de bouwvoorschriften. Daartoe zijn de bouwvoorschriften aangevuld met een bijlage die bij de voorschriften hoort en waarin de beeldkarakteristieken van de bebouwing zijn weergegeven. Voor de laagbouwwoningen worden 14 voorkomende woningtypen onderscheiden. Per type is aangegeven welke uitbreidingsmogelijkheden eraan zijn toegekend en welke bijzondere voorwaarden hierbij gelden. De toelichting op artikel 17 met betrekking tot Woondoeleinden 1 (W1) – de eengezinswoningen en maisonnettewoningen in het plangebied – en bijlage 1 bij de voorschriften ('Nadere voorwaarden uitbreiding woningen') gaan nader in op de uitbreidingsmogelijkheden.

### 5.3.2 Vijf lagen langs doorgaande wegen

Een bijzonder uitgangspunt bij de uitbreidingsmogelijkheden van de verschillende woningtypen – extra woonkwaliteit en extra woonoppervlakte – is dat in principe wordt uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen langs doorgaande wegen en groen (zie paragraaf 3.2.4). In het plangebied zijn de Lozerlaan – hoewel zelf buiten het plangebied gelegen – en de Escamplaan doorgaande wegen en is de Lozerlaan gelet op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur bovendien 'groen'. De blokken van aaneengesloten woningen direct aan beide lanen mogen daarom tot vijf lagen worden verhoogd. De meeste blokken van gestapelde woningen aan de Lozerlaan zijn reeds in meer dan zeven lagen opgericht. Twee blokken die nu vier lagen (12 m) hoog zijn, mogen in toekomst tot vijf lagen (15 m) worden verhoogd.



Afbeelding 7: de doorgaande wegen (in zwart) waarlangs hogere bebouwing in vijf lagen is toegestaan

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De eerste twee onderdelen zijn juridisch bindend, de toelichting is juridisch niet bindend maar helpt bij de interpretatie van de plankaart en de voorschriften. De plankaart is, gelet op de aard en omvang van het plangebied, getekend op een topografische ondergrond met een schaal van 1:2.000.

De voorschriften zijn als volgt ingedeeld:

- *Inleidende bepalingen.* De inleidende bepalingen (artikel 1 en 2) lichten de begrippen toe die in de voorschriften voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte et cetera) die moet worden gehanteerd.
- *Bestemmingsbepalingen.* De bestemmingsbepalingen (artikel 3 tot en met 23) bevatten voor elke bestemming een omschrijving van de doeleinden en bouwvoorschriften. Als specifiek voor een bestemming een vrijstellingsbevoegdheid geldt, is deze in de betreffende bestemmingsbepaling opgenomen.
- *Algemene bepalingen.* De algemene bepalingen (artikel 24 tot en met 26) bevatten algemene – voor alle bestemmingen geldende – bepalingen zoals algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken en algemene vrijstellingsbepalingen.
- *Overgangs- en slotbepalingen.* De laatste drie bepalingen (artikel 27 tot en met 29) betreffen achtereenvolgens de strafbepaling, overgangsbepalingen en de slotbepaling.

#### Promenade/doorgaande fietsroute

Door heel het plangebied, door verschillende bestemmingen lopen de promenade (een belangrijke wandelroute) en een doorgaande fietsroute (zie paragraaf 5.2.4). De aanduiding 'promenade/doorgaande fietsroute' geeft bij benadering de loop aan van beide routes. De wandelroute loopt vanaf het winkelcentrum Loosduinen tot voorbij het buurtwinkelcentrum Kraayenstein, de doorgaande fietsroute vanuit het stedelijk gebied van Den Haag via het plangebied naar het recreatiegebied Madestein.

De wandelroute en de fietsroute zijn dragend onderdelen van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Kraayenstein. De doorgaande routes en het vrijliggende karakter ervan moeten worden gehandhaafd; aanpassingen mogen niet leiden tot een verslechtering van de kwaliteit. Er is niet gekozen voor een gedetailleerde, afgebakende bestemming maar voor een aanduiding binnen de bestemmingen waardoor de routes lopen. Zo kunnen de promenade en de doorgaande fietsroute waar nodig flexibel worden aangepast, al dan niet in verband met andere bestemmingen.

Ten aanzien van het deel van de promenade dat door het buurtwinkelcentrum Kraayenstein loopt (zie artikel 3 Centrumdoeleinden) kan het wenselijk of zelfs noodzakelijk blijken om de overdekte winkelstraat in de late avonduren en 's nachts af te sluiten. Hoewel dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan niet aan de orde is, zou zo'n maatregel niet zonder meer strijdig met de doelstellingen van dit plan zijn.

### 6.2 Inleidende bepalingen

In artikel 1 worden belangrijke begrippen die in het plan voorkomen, nader gedefinieerd. In artikel 2 is aangegeven hoe afstanden en maten die in de voorschriften worden voorgeschreven, moeten worden gemeten. Het definiëren van

begrippen en de aanwijzingen voor het meten vergroten de duidelijkheid en de rechtszekerheid. Een belangrijk onderdeel van de begripsbepalingen zijn de definities van inrichtingen die voorheen in de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. (de LMV-inrichtingen) werden geregeld: dit plan vervangt voor wat betreft het plangebied het beleid in deze verordening.

### **6.3 Bestemmingsbepalingen**

#### *Artikel 3 Centrumdoeleinden (C)*

Deze bestemming is toegekend aan het winkelcentrum Kraayenstein aan de Forellendaal. Tot de bestemming behoort ook het parkeerterrein bij het winkelcentrum. Hierop zijn uiteraard alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Met het oog op een evenwichtige verdeling van detailhandel, dienstverlening en horeca (zie paragraaf 5.2.5) is bepaald dat maximaal 30% van de ruimte die voor centrumfuncties in aanmerking komt voor horeca-inrichtingen mag worden gebruikt. Voorts zijn alleen horeca-inrichtingen toegestaan in de categorieën I tot en met III van de staat van horeca-inrichtingen.

#### Staat van horeca-inrichtingen

Op de horeca-inrichtingen is de staat van horeca-inrichtingen van toepassing. In het winkelcentrum zijn uitsluitend horeca-inrichtingen in categorie I, II of III van deze staat van horeca-inrichtingen toegestaan. De staat van horeca-inrichtingen is als bijlage 3 bij de voorschriften opgenomen en maakt er deel van uit. Hierin is uitgebreid beschreven hoe men een horeca-inrichting tot een bepaalde categorie moet rekenen.

#### *Artikel 4 Gemengde doeleinden 1 (GD1)*

De bestemming Gemengde Doeleinden 1 (GD1) ziet op de vestiging van de openbare basisschool 'De Kleine Keizer' aan de Loosduinse Uitleg en de gestapelde woningen (appartementen) erboven. De bestemmingsregeling laat naast wonen maatschappelijke voorzieningen toe die in artikel 1 ruim zijn gedefinieerd en aldus uitwisselbaar zijn. De bestemming biedt ook ruimte voor parkeervoorzieningen, in totaal zo'n veertig parkeerplaatsen. Er is in het bouwplan dat vlak voor onderhavig plan tot stand kwam veel ruimte gelaten voor groen en spelen. Zo is tussen de (half)vrijstaande woningen aan de Willem III straat en de school en tussen het zorgknooppunt en het appartementenblok een brede groenstrook aangelegd. Een ruimer bouwvlak dan gelet op de bestaande situatie strikt nodig is, is opgenomen om een loopbrug van de appartementen naar het complex van het Zorgknooppunt Loosduinen mogelijk te maken.

#### *Artikel 5 Gemengde doeleinden 2 (GD2)*

Deze bestemming is toegekend aan het complex van het Zorgknooppunt Loosduinen inclusief de (semizelfstandige) wooneenheden (aanleunwoningen en inleunwoningen). De bestemming staat medische voorzieningen toe zoals een (semipermanente) huisartsenpraktijk en therapieruimten en maatschappelijke voorzieningen zoals een kinderdagverblijf. De regeling laat beperkt ruimte voor uitbreiding tegenover de basisschool in maximaal één bouwlaag maar is bovenal gericht op instandhouding van de waardevolle (extensieve) bebouwingsstructuur rond de abdijkerk die als rijksmonument is aangewezen: het bebouwingspercentage is beperkt tot 25%; de bestaande hoogte en kapvorm blijven behouden blijven door een maximale goothoogte van 3 m en een maximale hoogte van 6 m. Andere bouwvlakken ten behoeve van het verpleeg- en verzorgingshuis mogen volledig worden bebouwd en hebben een gevarieerde maximale hoogte.

#### *Artikel 6 Gemengde doeleinden 3 (GD3)*

Deze bestemming heeft betrekking op het gebied rond de korenmolen 'De Korenaer'. De molen en het molenaarshuis zijn rijksmonument en zijn op de plankkaart als zodanig aangeduid. Verder laat de bestemming ruimte voor een museum en voor goederenopslag ten behoeve van de molen en het museum. Samen met een oude schuur waarin het museum is gevestigd vormen de bouwwerken een samenhangend geheel. De bestemming is primair gericht op de bescherming van de molen en het molenaarshuis in hun huidige vorm en op handhaving van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble.

#### *Artikel 7 Groen (G)*

Deze bestemming is toegekend aan het openbaar groen dat deel uitmaakt van het structuurgroen van Kraayenstein. De bestemming is niet van toepassing op buurt- en blokgroen, zoals kleine perkjes en de bomen in de straat. Zulke groenvoorzieningen maken deel uit van de bestemmingen voor gemengde, maatschappelijke, woon- en verkeersdoeleinden. De regeling is primair gericht op handhaving en waar mogelijk verbetering van de oorspronkelijke groenstructuur. Secundair is recreatief medegebruik van de groenvoorzieningen mogelijk: wandel- en fietspaden en sport- en spelvoorzieningen zijn niet uitgesloten maar moeten zorgvuldig worden ingepast.

#### *Artikel 8 Groen – begraafplaats (Gb)*

Deze bestemming is toegekend aan de begraafplaats bij de abdijkerk. De regeling is gericht op instandhouding van de begraafplaats en bescherming van de cultuurhistorische waarden: de bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt.

#### *Artikel 9 Maatschappelijke doeleinden – welzijn (Mw)*

Deze bestemming is toegekend aan het perceel van wijkcentrum De Wiekslag en het kinderdagverblijf. De regeling neemt het bestaande bouwvolume als uitgangspunt maar de nog op het perceel resterende ruimte mag worden volgebouwd. De bestemming staat welzijnsvoorzieningen toe zoals gedefinieerd in artikel 1 onder 61. In tegenstelling tot bijvoorbeeld de onderwijsruimte aan de Loosduinse Uitleg is de bestemming van het gebouw van wijkcentrum De Wiekslag beperkt tot welzijnsvoorzieningen, omdat de ligging van het wijkcentrum eraan in de weg staat dat zich er bij recht maatschappelijke voorzieningen als een school kunnen vestigen. Burgemeester en wethouders kunnen wel vrijstelling verlenen voor maatschappelijke voorzieningen, mits het autoverkeer en/of de parkeerbehoefte in de omgeving niet onevenredig toenemen (zie paragraaf 5.2.6).

#### *Artikel 10 Maatschappelijke doeleinden – eredienst (Me)*

Deze bestemming is toegekend aan de abdijkerk. Hieronder vallen uitsluitend het oorspronkelijke kerkgebouw en een meer recente aanbouw aan de voorzijde. De ruimte rond de kerk is om praktische redenen ondergebracht bij de bestemming voor het verzorgingscentrum. Centraal staat de bescherming van de monumentale kerk. Ten aanzien van het gebruik zijn voorzieningen ten behoeve van de eredienst toegestaan. De recente aanbouw is nader aangeduid voor medegebruik door maatschappelijke voorzieningen.

#### *Artikel 11 Parkeerdoeleinden (P)*

Deze bestemming is specifiek bedoeld voor de parkeerdekken nabij de gestapelde woningbouw aan De Brink. Er zijn uitsluitend gebouwen toegestaan waaronder parkeren kan plaatsvinden ten behoeve van de woningen aan De Brink.

#### *Artikel 12 Verkeersdoeleinden – hoofdverkeersweg (Vh)*

Deze bestemming is toegekend aan de hoofdverkeerswegen in het plangebied, in het bijzonder de Escamplaan, de Willem III straat en de Margaretha van

Hennebergweg. Hoofdverkeerswegen zijn gedefinieerd als rijbanen voor het gemotoriseerde verkeer op doorgaande hoofdroutes in hoofdzaak ten behoeve van de algemene ontsluiting van wijken en grote delen van de stad en de verbinding met rijks- en andere invalswegen. Binnen deze bestemming zijn naast hoofdverkeerswegen bus- en trambanen en voet- en fietspaden toegestaan.

*Artikel 13 Verkeersdoeleinden – straat (Vs)*

Deze bestemming is toegekend aan de straten in het plangebied, in het bijzonder de Forellendaal, de Kraayensteinlaan en De Brink. Het gaat om straten met doorgaande rijbanen die in hoofdzaak dienen voor de ontsluiting van wijken en buurten.

*Artikel 14 Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied (Vg)*

Deze bestemming is toegekend aan de verblijfs- en woonstraten en verblijfsgebieden in het plangebied: de toegangswegen tot de erven van woningen, parkeerplaatsen maar ook water, groenvoorzieningen en speeltoestellen.

*Artikel 15 Verkeersdoeleinden – trambaan (Vo)*

Deze bestemming is specifiek bedoeld voor de vrijliggende trambaan en de keerlus parallel aan de Kraayensteinlaan. Binnen de bestemming zijn trambanen en tramhaltes toegestaan. Waar binnen hoofdverkeerswegen trambanen liggen, zijn deze onderdeel van de bestemming Verkeersdoeleinden – hoofdverkeersweg (Vh).

*Artikel 16 Water (WA)*

Deze bestemming is toegekend aan het water in het plangebied. Bouwen ten behoeve van het water in het plangebied, denk aan bruggen, vindt in principe plaats van overheidswege. Daar waar particuliere erven aan water grenzen is de aanleg van vlanders, steigers en meerpalen niet toegestaan.

*Artikel 17 Woondoeleinden 1 (W1)*

Deze bestemming geldt voor de gebieden met eengezinswoningen: de laagbouw. Het betreft het grootste deel van het plangebied. Niet tot deze bestemming behoren een drietal (half)vrijstaande woningen en de aanleunwoningen bij het zorgknooppunt. Vanwege de institutionele aard ervan zijn de laatste opgenomen in de bestemming Gemengde doeleinden 2 (GD2). Daarnaast zijn de maisonnettewoningen aan de Rietvoordaal – feitelijk meergezinswoningen – toch in deze bestemming opgenomen omdat zij qua bouwwijze sterk overeenkomen met eengezinswoningen. Parkeren door bewoners vindt bij voorkeur op eigen terrein plaats. De begripsbepaling van 'woning' (artikel 1 onder 62) sluit het gebruik voor kamerverhuur uit: een woning is een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden. Ook de woningen in beide andere bestemmingen voor woondoeleinden (W2 en W3) vallen onder deze begripsbepaling van woning.

De eengezinswoningen en maisonnettewoningen mogen in principe worden uitgebreid. De uitbreidingsmogelijkheden zijn in de eerste plaats gerelateerd aan de grootte van het perceel en aan de grootte van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Dit kan tot gevolg hebben dat sommige woningen die reeds eerder zijn uitgebreid nog nauwelijks of zelfs geen uitbreidingsmogelijkheden hebben. In de tweede plaats zijn de uitbreidingsmogelijkheden gerelateerd aan de ambitie in de Structuurvisie Den Haag 2020 om langs doorgaande wegen en groen bij herstructurering in principe uit te gaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen: de bestaande woningen langs de Lozerlaan en de Escamplaan mogen daarom tot vijf lagen worden verhoogd.

Voor de uitbreiding van woningen gaat dit plan uit van een voor- en achterkantbenadering die overeenkomt met de voor- en achterkantbenadering in de gewijzigde

Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. De essentie van deze benadering is dat ingrepen aan de voorzijde kunnen leiden tot (ernstige) aantasting van het openbare beeld, terwijl ingrepen aan de achterzijde veel minder 'verstoringgevoelig' zijn. In de bouwvoorschriften komt dit tot uitdrukking in de opname van meer beperkende voorschriften voor het bouwen op voor- en zijerven en juist wat soepeler voorschriften voor het bouwen op achterpercelen. Uiteraard is het bouwen op voor- en achtererven aan regels gebonden, dit om de nadelige gevolgen voor omliggende percelen (bezonning, schaduwwerking) en de stedenbouwkundige opzet te beperken. Hierom mogen aanbouwen en bijgebouwen alleen in maximaal één bouwlaag zonder kap worden uitgevoerd. Conform de voor- en achterkantbenadering is vrijwel elk erf opgedeeld in drie delen die op de kaart duidelijk zijn onderscheiden:

- het **bouwvlak** is bestemd voor het hoofgebouw. Situering en grootte zijn gebaseerd op de oorspronkelijke plattegrond van de woning. In principe zijn binnen dit vlak ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, maar in werkelijkheid is ieder vlak reeds geheel bebouwd.
- het **erf** ligt aan de achterzijde van de woning. Dit deel van het perceel mag gedeeltelijk worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen.
- de **zone geen aanbouwen en bijgebouwen** ligt aan de voorzijde van de woningen en (bij hoekwoningen) aan de zijkant. Dit deel van het perceel grenst aan de openbare weg en mag daarom niet worden bebouwd, behoudens wat bouwvergunningvrij is toegestaan.

Centraal in de bestemmingsregeling staat het bouwvlak dat gelijk is aan de oorspronkelijke plattegrond van de woning zonder latere aan- en uitbouwen. Een hoofgebouw is uitsluitend binnen dat bouwvlak toegestaan. Een woning mag worden uitgebreid maar ter bescherming van de stedenbouwkundige opzet zijn nadere voorwaarden gesteld. In de bestemmingsregeling worden ten aanzien van de uitbreiding van woningen de volgende categorieën onderscheiden:

1. extra bouwlagen en dakuitbouwen;
2. aanbouwen aan de woning;
3. vrijstaande bijgebouwen;
4. erkers en entreeportalen.

De wens tot bescherming van de stedenbouwkundige opzet heeft ertoe geleid dat in dit plan 14 verschillende (projectmatig gebouwde) woningtypen zijn onderscheiden. Voor ieder woningtype is bepaald welke van de genoemde uitbreidingsmogelijkheden zijn toegestaan. In enkele gevallen zijn daarbij nadere eisen gesteld aan de omvang van de uitbreiding. Niettemin is ernaar gestreefd om zoveel mogelijk gemeenschappelijk geldende normen op te nemen. In de bestemmingsbepalingen zijn de voor alle woningtypen gemeenschappelijk geldende voorschriften ten aanzien van de uitbreiding van woningen opgenomen. Zowel de hoogte van de hoofdgebouwen als die van aanbouwen en bijgebouwen zijn beperkt. De toegestane hoogte van de hoofdgebouwen is op de kaart aangegeven met uitzondering van delen van het bouwvlak aan de voorzijde van de hoofdgebouwen – in het bijzonder garages aan de voorzijde van het hoofgebouw – die in de voorschriften in hun hoogte zijn beperkt. In de hoogte van de hoofdgebouwen is reeds rekening gehouden met de bouw van een extra bouwlaag of dakopbouw.

De specifieke kenmerken en bijzondere voorwaarden, die ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden gelden voor de verschillende woningtypen, zijn opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften: nadere voorwaarden uitbreiding woningen. Bijlage 1 is onderdeel van de voorschriften en is daarom juridisch bindend.

Omdat de Lozerlaan en de Escamplaan doorgaande wegen zijn en de Lozerlaan gelet op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur bovendien 'groen' en de Structuurvisie Den Haag 2020 langs zulke wegen en langs de Stedelijke Groene Hoofdstructuur minimaal vijf lagen voorstaat, mogen de blokken van aaneengesloten woningen direct aan beide lanen tot en met vijf lagen worden verhoogd. Omdat deze extra bouwlagen invloed kunnen hebben op de mate van bezonning van omliggende woningen, is een bezonningsstudie verricht. Uit dit onderzoek volgt dat het verhogen van de woningen aan beide doorgaande wegen tot en met vijf lagen niet of nauwelijks leidt tot meer schaduwwerking op de omliggende woningen. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.

De ervaring leert dat het gebruik van platte daken van aanbouwen en bijgebouwen nogal eens leidt tot aantasting van de privacy op aangrenzende percelen. In Kraayenstein zijn praktisch alle woningen voorzien van een achtertuin en/of balkon. Daardoor zijn geen dringende redenen aanwezig om mogelijkheden te bieden voor het creëren van extra buitenruimte door middel van dakterrassen. Hierom wordt het gebruik van platte daken van aanbouwen en/of (aangebouwde) bijgebouwen als dakterras in dit plan tegengegaan. De hoogte van een aanbouw of bijgebouw is niet alleen beperkt tot 3 m maar ook tot één bouwlaag. In de eerste plaats is het aanbrengen van een dakterrashek dat op grond van het bouwbesluit met een minimumhoogte van 1,20 m verplicht is, niet met dit plan in overeenstemming. (Balkonhekken en dakterrashekken zijn nooit bouwvergunningvrij – zelfs niet op het achtererf – maar altijd licht-bouwvergunningplichtig.) In de tweede plaats is ook het gebruik van een plat dak als dakterras en daarmee als tweede bouwlaag in strijd met dit plan.

#### *Artikel 18 Woondoeleinden 2 (W2)*

Deze bestemming geldt voor een beperkt aantal percelen aan de Willem III straat. Het betreft twee vrijstaande woningen en twee twee-onder-een-kapwoningen. Omdat deze woningen geen deel uitmaken van de projectmatige woningbouw van Kraayenstein, is gekozen voor een afzonderlijke bestemming. De regeling is grotendeels gelijk aan die van de bestemming Woondoeleinden 1 (W1), met dien verstande dat voor deze bestemming geen nadere voorwaarden als in bijlage 1 zijn opgenomen.

#### *Artikel 19 Woondoeleinden 3 (W3)*

Deze bestemming geldt voor de gestapelde woningen in het plangebied: de flatgebouwen langs de Forellendaal en De Brink. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Alleen in het kader van de ambitie om langs doorgaande wegen bebouwing in vijf lagen mogelijk te maken, hebben twee flatgebouwen tussen De Brink en de Lozerlaan een maximumhoogte van 15 m in plaats van de bestaande 12 m. Evenals voor de eengezinswoningen langs de Lozerlaan en de Escamplaan is ook voor deze uitbreidingsmogelijkheid de verwachte schaduwwerking onderzocht. Ook de resultaten hiervan – de uitbreiding heeft niet of nauwelijks effect op de mate van bezonning – zijn weergegeven in bijlage 1 van deze toelichting.

Een deel van de hoogbouw aan De Brink mag conform de bestaande situatie worden gebruikt voor centrumdoeleinden (bevoorrading winkelcentrum, opslag) en dienstverlening. Deze gedeelten zijn op de plankaart door middel van een aanduiding aangegeven en zijn beperkt tot de begane grond (centrumdoeleinden en bedrijfsdoeleinden) en de eerste verdieping (dienstverlening).

#### Staat van bedrijfsactiviteiten

In het flatgebouw aan de Forellendaal is een offsetdrukkerij gevestigd. Het toegelaten gebruik van deze ruimte is in de bestemming Woondoeleinden 3 beperkt

tot de categorieën A en B van de staat van bedrijfsactiviteiten: bedrijfsactiviteiten die passen in een gebied met functiemenging. De staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage 2 bij de voorschriften opgenomen en maakt er deel van uit.

#### *Artikel 20 Archeologisch waardevol gebied*

Op de plankaart zijn de grenzen van het archeologisch waardevol gebied aangeduid, ruwweg het noordoostelijk en het zuidelijk deel van het plangebied. De gronden die in dit archeologisch waardevol gebied liggen zijn primair bestemd voor het behoud van de archeologische waarden die daar aanwezig zijn en secundair voor de andere bestemmingen die met deze dubbelbestemming samenvallen. Dat wil zeggen, als men wil bouwen in dit gebied en men daarbij het terrein verstoort, bijvoorbeeld door de aanleg van een fundering, dan moet de aanvrager van een bouwvergunning een archeologische onderzoek laten uitvoeren. Vervolgens kan de gemeente op basis van de resultaten van dat onderzoek voorwaarden aan de bouwvergunning verbinden, bijvoorbeeld de verplichting tot het doen van boringen. Voor andere werkzaamheden dan bouwen verlenen burgemeester en wethouders een aanlegvergunning mits de beoogde werkzaamheden de archeologische waarden niet aantasten en pas nadat archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden.

#### *Artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming)*

Deze bestemming is door middel van een aanduiding op de plankaart weergegeven. De dubbelbestemming gaat voor op de overige voor de gronden geldende bestemmingen en beperkt de hoogte van bebouwing en beplanting binnen een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen 'De Korenaer':

- binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, is wat betreft bebouwing / beplanting het volgende geregeld: de maximale hoogte van bebouwing en beplanting mag niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticale staande wiek (1 op 30-regel);
- in situaties waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.

Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zoals het ophogen van gronden of het planten van bomen is een aanlegvergunning vereist, tenzij het normaal onderhoud betreft of werken en werkzaamheden die al reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Verder hebben burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van voorgenomen bebouwing die hoger is dan de molenbiotoop toestaat.

#### *Artikel 22 Rioolwaterpersleiding (dubbelbestemming)*

Onder de Escamplaan loopt richting Madestein een ondergrondse rioolwaterpersleiding van het Hoogheemraadschap van Delfland. De leiding buigt ter hoogte van de kruising van de Escamplaan en de Lozerlaan af naar het plangebied waardoor ze voor een klein deel in het plangebied ligt. Ter bescherming van de leiding is de bestemming Rioolwaterpersleiding (dubbelbestemming) opgenomen. De strook waarop deze dubbelbestemming van toepassing is, meet 10 m in de breedte: 5 meter aan weerszijden van de centrale as van de rioolwaterpersleiding.

#### *Artikel 23 Waterkering (dubbelbestemming)*

Vanaf de Lozerlaan parallel aan de doorgaande fietsroute, daarna parallel aan de Kraayensteinlaan en vervolgens in zuidelijke richting langs de Margaretha van

Hennebergweg loopt een boezemkade die de grens vormt tussen het boezemgebied van Loosduinen en de Eshofpolder. De boezemkade is bestemd als Waterkering (dubbelbestemming). Gronden die vallen onder deze dubbelbestemming zijn primair bestemd voor de instandhouding van de waterkering. Voor zover deze bestemming van toepassing is op gronden die ook een andere bestemming dragen, gaan de belangen die samenhangen met de waterkering altijd voor. De strook waarop deze dubbelbestemming van toepassing is, bestaat uit een kernzone van 15 m uit het waterkant en aansluitend een beschermingszone van 15 m.

## **6.4 Algemene bepalingen**

### *Artikel 24 Algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen*

De algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen zijn bouwvoorschriften die gelden voor alle bestemmingen. Er is onder meer algemeen voorgeschreven dat bouwwerken beneden peil uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak en dat de ondergrondse bebouwing uit niet meer dan één bouwlaag mag bestaan. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan wel vrijstelling verlenen.

### Installaties voor mobiele communicatie

Een afzonderlijk lid ziet op een regeling voor installaties voor mobiele telecommunicatie. Deze zijn in principe toegestaan op alle gebouwen met uitzondering van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of gebouwen in een rijksbeschermd stadsgezicht. Dit betekent dat zulke installaties in vrijwel heel het plangebied zijn toegestaan.

### *Artikel 25 Algemene gebruiksbepalingen*

In dit artikel is een algemene verbodsbepaling opgenomen: het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of met de voorschriften van het plan. Er is expliciet aangegeven dat onder zulk gebruik ook wordt begrepen het gebruik als opslagplaats voor voorwerpen, stoffen en materialen die niet meer bruikbaar zijn of niet meer worden gebruikt waarvoor ze zijn bedoeld en het gebruik als sekswinkel, seksinrichting, kamerverhuurbedrijf, paddoshop, belwinkel of garagebedrijf: functies die voorheen in de Leefmilieuverordening werden verboden of althans gereguleerd. Een belangrijk element van dit artikel is de algemene vrijstellingsbepaling: burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de algemene verbodsbepaling, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Wel moet dit andere gebruik aansluiten bij het gebruik conform de bestemming en mag toepassing van de vrijstelling niet leiden tot een bestemmingswijziging.

### Aan huis verbonden bedrijf en/of beroep

Als in de bestemmingsbepalingen wonen is toegestaan, is expliciet ook het voeren en/of uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep toegestaan. Voorwaarde is dat de werkfuncties niet leiden tot onevenredige (milieu)hinder voor de omgeving en dat zij kleinschalig van aard en omvang blijven. De woonfunctie moet als primaire functie worden gehandhaafd. In de algemene gebruiksbepalingen is daarom een regeling vervat voor het voeren en/of uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf en/of beroep:

1. *De activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de milieuwetgeving vergunning- dan wel meldingsplichtig zijn. Op grond van de Wet milieubeheer vergunning- of zelfs meldingsplichtige activiteiten passen uiteraard niet in de woonomgeving. Maar ook indien een*

activiteit niet vergunning- of meldingsplichtig is, bestaat er kans op overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld geluid- of geurhinder. Dit kan met name het geval zijn bij de meer ambachtelijke beroepen. Van geval tot geval dient de (kans op) hinder voor de woonsituatie te worden nagegaan. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat de hinder in principe niet onevenredig veel groter mag zijn dan in redelijkheid bij 'normale' bewoning (zonder beroepsuitoefening) het geval zou zijn.

2. *De activiteiten mogen naar de aard en visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning.*  
Van belang is dat het karakter van de woning duidelijk herkenbaar blijft en dat de nadruk niet komt te liggen op de beroepsuitoefening. Ter illustratie: reclame-uitingen, anders dan een bescheiden 'bordje naast de deur' of de uitstalling van goederen op het bijbehorende erf betekenen reeds dat aan het karakter van de woning afbreuk wordt gedaan.
3. *De activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen.*  
Detailhandel en horeca leveren in de regel een zodanig ongewenste verkeersaantrekkende werking op dat het toelaten ervan in het woongebied van Kraayenstein niet passend wordt geacht. Voor dergelijke functies is het bestaande winkelcentrum Kraayenstein de aangewezen locatie. Versnippering van detailhandel en horeca kan bovendien tot gevolg hebben dat het draagvlak voor dit winkelcentrum verder onder druk komt te staan.
4. *De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken.*  
Dit betekent dat wanneer de beroepsuitoefening een te grote verkeersaantrekkende werking heeft, deze niet is toegestaan. Wanneer dit het geval is, is niet op voorhand aan te geven. Dit hangt mede af van de stedenbouwkundige en verkeerskundige situatie ter plaatse. Ter illustratie: als in de praktijk dagelijks gedurende langere tijd meer dan twee parkeerplaatsen nodig zijn in verband met de uitoefening van een beroep aan huis, kan reeds sprake zijn van parkeerproblemen. Uiteraard is dit mede afhankelijk van de bestaande parkeerdruk in de omgeving. In voorkomende gevallen zal in overleg met gemeente en omwonenden naar een passende oplossing moeten worden gezocht.
5. *De activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 30% van de bebouwde oppervlakte mag bedragen.*  
Ook deze (direct meetbare) voorwaarde draagt eraan bij dat de eventuele hinder voor de omgeving wordt beperkt. Wanneer bijvoorbeeld de woning (vrijwel) geheel zou worden aangewend voor de beroepsuitoefening, is de kans op een ongewenste uitstraling naar de omgeving relatief groot.

#### *Artikel 26 Algemene vrijstellingsbepalingen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor geringe afwijkingen in de maatvoering die in de bouwvoorschriften is bepaald en ook voor geringe afwijkingen in de begrenzing van bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen. Verder is vrijstelling mogelijk voor de bouw van kleine nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en containers voor afval, glas et cetera. Ten slotte is vrijstelling mogelijk voor het bouwen beneden peil, buiten het bouwvlak.

Op de voorbereiding van een binnenplanse vrijstelling alsook van een binnenplanse vrijstelling in een van de bestemmingsbepalingen is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

## **6.4 Overgangs- en slotbepalingen**

### *Artikel 27 Strafbepaling*

De strafbepaling stelt overtreding van het algemeen gebruiksverbod in 25.1 van de voorschriften op grond van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten strafbaar.

### *Artikel 28 Overgangsbepalingen*

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden – dat wil zeggen waarvoor bouwvergunning is verleend of nog te verlenen is – en die afwijken van de bouwvoorschriften 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 dit bestemmingsplan afwijkt van dit plan.

### *Artikel 28 Slotbepaling*

Dit artikel geeft aan onder welke naam de voorschriften van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald: 'Voorschriften bestemmingsplan Kraayenstein 2008'

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bestemmingsplan Kraayenstein is een beheersbestemmingsplan: het legt de bestaande situatie vast maar maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Gemeente Den Haag verwacht dat ten gevolge van dit plan geen kosten zijn verbonden. Nieuwe ontwikkelingen die binnen de marge van het vastleggen van de bestaande situatie mogelijk zijn, worden op particulier initiatief genomen en zijn daarom niet van invloed op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

## **8. OVERLEG EN INSPRAAK**

### **8.1 Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 25 juni 2007 in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 aan de volgende instanties toegezonden:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Politie Haaglanden, Bureau Huisvesting
3. Brandweer Den Haag, Afdeling Risicobeheersing
4. Bureau Risicobeleid & Projecten
5. VROM Inspectie Regio Zuid-West
6. Rijkswaterstaat Zuid-Holland
7. Hoogheemraadschap van Delfland, Sector Beleid en Onderzoek
8. Duinwaterbedrijf Zuid Holland, Verkoopbedrijf/Leidingnetkwaliteit
9. HTM Infra
10. Het bestuur van de Fietzersbond enfb, Afdeling Den Haag
11. Kamer van Koophandel Haaglanden
12. Koninklijk Horeca Nederland, Afdeling Den Haag
13. Stad en Milieu Haags Milieucentrum
14. Vereniging Milieudefensie - Kerngroep Den Haag
15. Het bestuur van de Algemene Vereniging voor Natuurbescherming voor 's-Gravenhage e.o.
16. Tennet BV
17. ENECO Netbeheer B.V., Eneco Energie Infra Netten & Aansluitingen
18. N.V. Nederlandse Gasunie
19. Commissie Loosduinen
20. Stichting BOOG
21. Het bestuur van de Stichting Bewonersoverleg Kraayenstein
22. Het bestuur van de Vereniging Wijkberaad Houtwijk
23. Het bestuur van de Stichting Wijkberaad Kom Loosduinen

Van de onder 1, 5, 7, 9, 11, 16, 17, 18 en 21 genoemde instanties zijn de onderstaande reacties ontvangen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2007 ter inzage gelegen bij het Gemeentelijk ContactCentrum en Stadsdeelkantoor Loosduinen. Er zijn geen reacties binnengekomen.

### **8.2 Behandeling ingekomen reacties**

#### Ad 1. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Onduidelijk is of er wateradvies is afgegeven door de waterbeheerder en hoe dat advies verwerkt is in het bestemmingsplan. Dit dient ingevolge de nota Regels voor Ruimte te worden beschreven in de toelichting.

*In aanloop naar de Waterbergingsvisie maakten de gemeente Den Haag en het Hoogheemraadschap van Delfland voor de lopende planprocessen, op planniveau en in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken over het waterbeheer. Ook tijdens de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan voerde de gemeente veelvuldig*

*overleg met Delfland. Intussen hebben het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Delfland en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag in november 2006 de Waterbergingsvisie Den Haag vastgesteld en ter kennisgeving aan de provincie Zuid-Holland aangeboden. De Waterbergingsvisie geeft concreet invulling aan de waterbergingsopgave en legt de afspraken vast tussen Den Haag en Delfland over de uitvoering van de maatregelen en de doorwerking hiervan in de ruimtelijke planvorming. De visie bestaat uit acht deelgebiedrapportages, in dit geval zijn van belang: Waterberging in de Eshofpolder (juli 2007) en Waterberging in Loosduinen (juli 2007). De waterparagraaf in bestemmingsplan Kraayenstein is herzien aan de hand van beide deelgebiedrapportages en de afspraken tussen het hoogheemraadschap en de gemeente die daarin zijn vastgelegd.*

Volgens paragraaf 4.5 is op dit moment de maximaal toelaatbare peilstijging in de Eshofpolder beperkt tot 40 cm vanwege een aantal laaggelegen woningen aan de Forellendaal. Naar het oordeel van de waterbeheerder is in deze polder een peilstijging in de watergangen mogelijk van 60 cm. Bij 60 cm peilstijging is 1 ha extra wateroppervlakte voldoende om het waterbergingstekort op te lossen. Voorwaarde hierbij is dat maatregelen worden genomen tegen wateroverlast bij woningen aan de Forellendaal die toereikend zijn om deze extra peilstijging mogelijk te maken. Vervolgens staat er dat het hoogheemraadschap van Delfland het voortouw neemt bij het komen tot realisatie van maatregelen. Niet duidelijk is echter hoe het treffen van deze maatregelen financieel is geregeld. Evenmin is duidelijk hoe de realisatie van 1 ha extra wateroppervlak geborgd is. Hier dient het bestemmingsplan duidelijkheid over te verschaffen.

*De waterparagraaf is herschreven op basis van de Waterbergingsvisie Den Haag en de deelgebiedrapportages. Er is 1,2 ha extra wateroppervlakte gevonden in de gebiedsontwikkeling van de Raden en in Morgenstond. De realisatie hiervan wordt door de corporaties in de gebiedsontwikkeling meegenomen. De kosten worden voor een deel uit de grondexploitatie gedekt en aangevuld met een bijdrage van de gemeente Den Haag. Hoewel in strikt juridische zin dit bestemmingsplan de te nemen maatregelen niet mogelijk maakt, gaat paragraaf 7.2 toch in op de economische uitvoerbaarheid ervan.*

Op pagina 43 van de toelichting wordt het beschermende regime beschreven. Dit houdt onder andere in 'opname beleidsvoornemen tot nemen van compenserende maatregelen bij verharding van substantiële oppervlakten'. Onduidelijk is hoe dit moet worden geïnterpreteerd mede gezien het voornamelijk conserverend karakter van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt overigens al de provinciale richtlijn van 10% van het bruto oppervlak waar in overleg met de waterbeheerder van kan worden afgeweken (paragraaf 5.2 nota Regels voor Ruimte).

*Omdat bestemmingsplan Kraayenstein inderdaad een conserverend karakter heeft en het verharding van substantiële oppervlakten niet mogelijk maakt, is de 'opname beleidsvoornemen tot nemen van compenserende maatregelen bij verharding van substantiële oppervlakten' hier bij nader inzien niet van toepassing en is dit bij het herschrijven van de waterparagraaf vervallen.*

Onduidelijk is wat er in de bestemming water (art. 16) bedoeld wordt met groenvoorzieningen. Dit dient nader omschreven te worden.

*'Groenvoorzieningen' ziet op de oevers en taluds die binnen de bestemmingsgrenzen kunnen vallen. Aan de doeleindenomschrijving van de*

*bestemming Water (WA) is nu toegevoegd dat de inrichting ten behoeve van de bestemming tevens oevers, bruggen en taluds toelaat.*

In de toelichting van het plan wordt op bladzijde 56 een uitleg gegeven aan de toegestane bebouwingshoogte; deze uitleg is onjuist. Ik verzoek u de molenbiotoop conform de nota Regels voor Ruimte op te nemen

- A. *Conform de nota Regels voor Ruimte (Provincie Zuid-Holland, april 2005) is de toelichting op artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming) als volgt aangepast.*

*De tekst '... binnen een straal van 100 meter ... afstand van 400' is vervangen door:*

- "binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, is wat betreft bebouwing / beplanting het volgende geregeld: de maximale hoogte van bebouwing en beplanting mag niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk / beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticale staande wiek (1 op 30-regel);*
- in situaties waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden."*

- B. *Conform de nota Regels voor Ruimte (Provincie Zuid-Holland, april 2005) is artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming) zelf aangepast aan voornoemde beschrijving. Verder is aan 21.3.1 onder a toegevoegd: '...door bebouwing', aan 21.3.2 onder d dat alvorens burgemeester en wethouders besluiten over het verlenen van een vrijstelling niet alleen de beheerder van de molen in het plangebied moet worden gehoord maar 'de eigenaar en de beheerder van de molen in het plangebied en de Vereniging De Hollandse Molen te Amsterdam en aan 21.4.4 is toegevoegd dat alvorens burgemeester en wethouders besluiten over het verlenen van een aanlegvergunning niet alleen de beheerder van de molen in het plangebied moet worden gehoord maar 'de eigenaar en de beheerder van de molen in het plangebied en de Vereniging De Hollandse Molen te Amsterdam'.*

Het gestelde in artikel 23 (Algemene vrijstellingsbepaling) en in artikel 24 (Algemene wijzigingsbepaling) zou kunnen betekenen dat de molenbiotoop ondanks de veiligstelling (artikel 20) met een beroep op één van deze artikelen alsnog wordt aangetast. Deze (ongewenste) situatie dient voorkomen te worden.

*Aan de algemene vrijstellingsbepalingen onder 26.1.2 is onder c de voorwaarde toegevoegd dat burgemeester en wethouders uitsluitend vrijstelling kunnen verlenen als bedoeld in 26.1.1 indien het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen als bedoeld in 21.1.1 niet worden beperkt. In de algemene wijzigingsbepalingen werd bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten aanzien van de onderlinge begrenzing van twee bestemmingen, met dien verstande dat de afwijking ten opzichte van de op de plankaart aangegeven begrenzing niet meer dan 15 m mag bedragen. Bij nader inzien zijn zulke ruime mogelijkheden voor grenswijzigingen en dientengevolge bestemmingswijzigingen in een conserverend plan niet op zijn plaats. De algemene vrijstellingsbepalingen laten in het ontwerpbestemmingsplan niettemin voldoende flexibiliteit voor 'geringe afwijkingen in de begrenzing van bestemmingen'. Tenslotte is in de bestemming*

*Groen – begraafplaats (Gb) de bepaling verwijderd dat werken van beeldende kunst, een herinneringsmonument of een klokkenstoel tot 10 m hoog mogen zijn en is slechts toegestaan dat vlaggenmasten en werken van beeldende kunst tot 6,5 m hoog zijn.*

Volgens de gegevens van de plankaart is een aantal hoogtematen binnen de molenbeschermingszone strijdig met de eisen met betrekking tot de molenbiotoop. Eventuele nieuwe ontwikkelingen mogen geen verslechtering betekenen voor de molenbiotoop. Ik verzoek u in het plan meer inzicht te verschaffen op dit punt en in het plan u meer te richten op herstel en versterking van de molenbiotoop.

*In 21.1.1 is de tekst 'De op de plankaart door een aanduiding voor Molenbiotoop (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, onverminderd het bepaalde in de overige voor de gronden geldende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen in het plangebied.' vervangen door de tekst: 'De op de plankaart door een aanduiding voor Molenbiotoop (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen in het plangebied, secundair voor de andere bestemmingen in de artikelen 3 tot en met 19 van deze voorschriften voor zover deze met de bestemming Molenbiotoop (dubbelbestemming) samenvallen.'*

*Uitgaande van een stellinghoogte van 4,30 m (de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek) blijkt uit een nadere toetsing van de hoogtebepalingen op de plankaart dat deze nergens leiden tot een verslechtering van de molenbiotoop. Een uitzondering is in eerste instantie het dichtst bij de molen gelegen bouwblok van woningen aan de Molenbrink. Hoewel dit bouwblok in de bestaande situatie 6 m hoog is en de molenbiotoop slechts een toename tot 7,80 m toelaat, is de vrije windvang van de molen in de lijn van dit bouwblok echter al sterk beperkt door de hoogte van het wijkcentrum dat tussen het bouwblok en de molen ligt. Omdat twee gebouwen met een hoogte van 20 m ten opzichte van de molen in de luwte van andere gebouwen (de abdijkerk, de bestaande nieuwbouw van 37 m) zijn gelegen, leiden ook deze gebouwen niet tot een nieuwe beperking van de windvang. Een keerconstructie voor speelballen op het aangrenzende groen zou door haar omvang wel kunnen leiden tot verstoring van de windvang. De hoogte van deze constructies is daarom, uitgaande van de stellinghoogte, beperkt tot 4,5 m.*

#### Ad 5. VROM Inspectie Regio Zuid-West

Hoewel de VROM Inspectie begrijpt dat het plan conserverend van aard is, is zij toch van mening dat paragraaf 4.4 over luchtkwaliteit wel erg summier is. In feite bevat de paragraaf slechts algemene informatie en geen informatie over de situatie in het plangebied. De inspectie verzoekt in het ontwerpbestemmingsplan aandacht aan dit onderwerp besteden. De gemeente kan daaraan vrij eenvoudig invulling geven door (minimaal) een beknopte weergave van de Haagse luchtrapportage en het Plan van Aanpak en de mogelijke consequenties daarvan in de toelichting op de nemen.

*In paragraaf 4.6 is de situatie ten aanzien van luchtkwaliteit in het plangebied nader toegelicht.*

In de toelichting ontbreekt een paragraaf over externe veiligheid. De inspectie verzoekt de gemeente in het ontwerp-plan wél inzichtelijk te maken of in (de omgeving van) van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn en welke consequenties deze hebben voor het plangebied.

*De resultaten van het onderzoek naar externe veiligheid zijn in paragraaf 4.4 opgenomen.*

Geen van de overige rijksdiensten, zoals vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland heeft aanleiding gezien om opmerkingen over het voorontwerpplan te maken. De inspectie is van mening dat het plan – ondanks de opmerkingen, maar het gezien het conserverend karakter van het plan – in aanmerking komt voor een specifieke verklaring van geen bezwaar.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Ad 7. Hoogheemraadschap van Delfland, Sector Beleid en Onderzoek

Langs de Nieuwe Vaart en de Kraayensteinlaan ligt een boezemkade. Deze wordt wel vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, maar wordt niet weergegeven op de plankaart en in de voorschriften. Het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt de gemeente deze waterkering met een kernzone van 15 meter en een beschermingszone van 15 meter als zodanig op de plankaart en specifiek in de voorschriften te bestemmen.

*De boezemkade loopt vanaf de Lozerlaan parallel aan de doorgaande fietsroute en daarna aan de Kraayensteinlaan en vervolgens in zuidelijke richting langs de Margaretha van Hennebergweg. Aan de voorschriften is artikel 23 Waterkering (dubbelbestemming) toegevoegd. Op de plankaart is een kernzone van 15 m en aansluitend een beschermingszone van 15 m aangeduid, in de voorschriften is vervolgens bepaald dat de gronden binnen deze zone primair zijn bestemd voor een waterkering, secundair voor de andere bestemmingen die met de dubbelbestemming samenvallen. Ten behoeve van de laatstgenoemde bestemmingen zijn geen bouwwerken toegestaan, tenzij deze de waterkering niet wezenlijk schaden en burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen.*

Onder de Escamplaan ligt een afvalwatertransportleiding. Deze wordt niet vermeld op de plankaart. Het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt de gemeente deze afvalwatertransportleiding als zodanig op de plankaart te bestemmen.

*De ondergrondse rioolwaterpersleiding onder de Escamplaan buigt ter hoogte van de kruising van de Escamplaan en de Lozerlaan af naar het plangebied waardoor ze voor een klein deel in het plangebied ligt. Voor dat deel is op de plankaart een beschermingszone aangeduid. In de voorschriften is vervolgens in de bestemming Rioolwaterpersleiding (dubbelbestemming) bepaald dat de gronden binnen die zone primair zijn bestemd voor een ondergrondse rioolwatertransportleiding, secundair voor de andere bestemmingen die met de dubbelbestemming samenvallen.*

In paragraaf 4.5 van het bestemmingsplan is aangegeven dat het plangebied ligt in 2 deelgebieden: Eshofpolder en Loosduinen. Echter, het plangebied ligt niet in Loosduinen maar in boezemgebied. Het Hoogheemraadschap van Delfland verzoekt de gemeente dit in het bestemmingsplan aan te passen.

*In de herschreven waterparagraaf valt het plangebied nog steeds uiteen in twee deelgebieden: Eshofpolder en Loosduinen. Het deel van het plangebied dat in deelgebied Loosduinen ligt is onderdeel van het boezemgebied.*

Aanvullend wil het Hoogheemraadschap van Delfland de gemeente erop wijzen dat ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden een keurvergunning noodzakelijk is. In de keurvergunning worden voorwaarden aan het bouwplan en de wijze van uitvoering gesteld. Dit kan leiden tot noodzakelijke aanpassingen aan het bouwplan. Ten behoeve van het uitwerken van deze voorwaarden adviseert het

Hoogheemraadschap de gemeente de initiatiefnemer in overleg te laten treden met haar Team Keurbeheer van de sector Vergunningen en Handhaving.

*In het ontwerpbestemmingsplan is aan de nieuwe dubbelstemming Waterkering (Wk) en aan de bestemmingen die aan water grenzen toegevoegd dat de bepalingen van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing zijn.*

#### Ad 9. HTM Infra

Bij de 'beschrijving van het plangebied' onder de paragraaf 2.5 'Ontsluiting' bij het onderdeel Openbaar vervoer op bladzijde 17, staat dat het plangebied door een aantal busverbindingen wordt ontsloten 'waarvan enkele richting het stadscentrum' wat niet meer het geval is. De buslijnen gaan op dit moment niet verder dan Leyenburg.

*De tekst '... waarvan enkele richting het stadscentrum' is in paragraaf 2.2.4 vervangen door de tekst '...richting Leyenburg'.*

In het hoofdstuk 'Beleidskader' onder paragraaf 3.7 'Mobiliteit' bij het onderdeel Openbaar Vervoer op bladzijde 32, staat in het laatste deel een beschrijving van RandstadRail lijn 4 wat niet de werkelijkheid weergeeft. RandstadRail lijn 4 geeft een verbinding tussen Zoetermeer, het Centraal Station in Den Haag en via de Apeldoornselaan naar het eindpunt bij De Uithof. Tram 6 blijft een stedelijke lijn van Leidschendam, Centraal Station en via het Centrum naar het nieuwe Openbaar Vervoer knooppunt bij Leyenburg.

*In paragraaf 5.2.4 is de tekst 'RandstadRaillijn 4 zal ... Zuiderpark rijdt' vervangen door de tekst 'RandstadRail lijn 4 geeft een verbinding tussen Zoetermeer, het Centraal Station in Den Haag en via de Apeldoornselaan naar het eindpunt bij De Uithof. Tramlijn 6 blijft een stedelijke lijn van Leidschendam, het Centraal Station en via het centrum naar het nieuwe openbaarvervoersknooppunt bij Leyenburg'.*

Eind 2007 heeft het Stadsgewest Haaglanden het voornemen om, in het kader van het nieuwe openbaar vervoer knooppunt bij Leyenburg, een aantal lijn(nummer)wijzigingen door te voeren. Dit heeft ook consequenties voor het bovengenoemde plangebied.

*In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan geeft de gemeente de meest actuele openbaarvervoerverbindingen aan. Het is een momentopname: het bestemmingsplan beoogt hiermee slechts een beeld te geven van de ontsluiting door middel van het openbaar vervoer.*

#### Ad 11. Kamer van Koophandel Haaglanden

Binnen de bestemming Centrumdoeleinden die is gegeven aan het winkelcentrum in het plangebied mag niet meer dan 70% van het oppervlak bestaan uit detailhandel, en niet meer dan 30% uit horeca. De Kamer van Koophandel Haaglanden kan zich in het algemeen voorstellen dat er zich een ontwikkeling voordoet die aanleiding geeft tot een dergelijke beperking bij de invulling van een winkelcentrum. Zij vraagt zich echter af of er in dit specifieke winkelcentrum sprake is van zo'n ontwikkeling en verzoeken u daarom de aangegeven beperking binnen de bestemming Centrumdoeleinden beter te motiveren. De Kamer van Koophandel Haaglanden verwijst in dit verband tevens naar het recente bestemmingsplan Waldeck waarin het winkelcentrum is bestemd als gemengde doeleinden, zonder nadere beperkingen daarbinnen.

*De eerste gebruiksbepaling waarin het gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel niet meer mag bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak is vervallen: buurtwinkelcentrum Kraayenstein mag helemaal voor detailhandel worden gebruikt. Wel blijft de gezamenlijk vloeroppervlakte ten behoeve van horeca gemaximeerd: horeca beïnvloedt namelijk meer dan detailhandel haar omgeving. Zo vindt het horecabezoek ook buiten de winkeltijden plaats en kan in horecagelegenheden alcohol worden geschonken. Het plan staat daarom slechts een maximum aantal m<sup>2</sup> bvo voor horeca toe en alleen in de categorieën I tot en met III van de staat van horeca-inrichtingen: de vestiging van horeca-inrichtingen die een te grote invloed op de leefomgeving hebben, zoals discotheken, is uitgesloten. Overigens is binnen het gestelde maximum enige uitbreiding mogelijk van het aantal horecagelegenheden ten opzichte van de situatie op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd.*

#### Ad 16. Tennet B.V.

In het plangebied zijn geen eigendommen van Tennet B.V. aanwezig.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

#### Ad 17. ENECO Energie Infra B.V., Netten & Aansluitingen

ENECO Energie heeft voor zover het bestemmingsplan Kraayenstein betrekking heeft op de openbare gas- en elektriciteitsvoorzieningen, in principe geen bezwaar tegen dit plan.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Mogelijk zou er voor de energiebehoefte binnen dit bestemmingsplan rekening gehouden moeten worden met het stichten van een transformatorstation c.q. gasstation t.b.v. distributie van elektriciteit en/of gas. Indien voor elektriciteit- en/of gasdistributienet bouwkundige voorzieningen, kabels en/of leidingen moeten worden gelegd zullen de hieronder genoemde voorwaarden gelden:

1. De situering van een transformatorstation en/of gasstation dient zodanig te zijn, dat deze zoveel mogelijk langs de openbare weg is geplaatst, zodat te allen tijde vanaf de openbare weg de bereikbaarheid gewaarborgd is voor personeel en materieel.
2. Onder gasleidingen wordt verstaan de lage- en hoge-drukgasleidingen die samen het gasdistributienet vormen, waarop de gasaansluitleidingen worden aangesloten. Op de gasleidingen van het lage-drukgasnet zijn van toepassing: de 'KVG-richtlijnen voor aanleg van hoofd- en dienstleidingen'.
3. Op stalen- en kunststofgasleidingen met een bedrijfsdruk boven 1 bar zijn naast de 'KVG-richtlijnen van hoofd- en dienstleidingen' ook NEN 1091 en NEN 1092 van toepassing.
4. Onder elektriciteitskabels wordt verstaan de middenspanning- en laagspanningskabels en de openbare verlichtingskabels, die samen het elektriciteitsnet vormen.
5. De gasleidingen en/of elektriciteitskabels dienen te liggen in voor de openbare dienst bestemde grond. De bestemming van deze grond moet zijn: trottoir, fietspad of eventuele groenstrook langs de straten en wegen.
6. Bij gasleidingen en/of elektriciteitskabels in een groenstrook mag slechts laagblijvende, ondiep wortelende beplanting worden aangebracht. Bij het projecteren van diepwortelende, tot grote omvang uitgroeïende struiken en bomen, dient minimaal een afstand ten opzichte van gasleidingen en elektriciteitskabels van 1,50 meter in acht te worden genomen. Wortelgroei binnen het tracé van gasleidingen en elektriciteitskabels moet te allen tijden worden voorkomen, waar nodig door het aanbrengen van een verticaal scherm.

7. De grondsamenstelling van de kabel- en leidingstroken moet zodanig zijn dat de aanwezige kabels en leidingen zonder gevaar van aantasting en beschadiging kunnen worden gelegd en beheerd.
8. In een trottoir en/of fietspad moet de gasleiding en/of elektriciteitskabel liggen in een zandbed onder eenvoudig opneembaar doorlatend wegdek. Fundatie-materiaal met een grove korrel en/ of agressieve eigenschappen kan in de kabel- en leidingstrook niet worden toegestaan, evenals PS-platen boven leidingen en kabels.

*Voor kennisgeving aangenomen. In het plangebied zijn na een (binnenplanse) vrijstelling bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, met een hoogte van 3,5 m en een inhoud van 50 m<sup>3</sup>. Grotere bouwwerken zijn in het plangebied dat primair een woon- en verblijfsfunctie heeft, niet toegestaan.*

#### Ad 18. N.V. Nederlandse Gasunie

In het plangebied zijn geen leidingen of stations van N.V. Nederlandse Gasunie aanwezig.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

#### Ad 21. Het bestuur van de Stichting Bewonersoverleg Kraayenstein

Allereerst de vaststelling dat het een goed geschreven plan is, al zitten er (waarschijnlijk doordat verschillende auteurs een bijdrage gaven) nogal veel herhalingen in. Het is prettig dat bij de beschrijvingen de bijbehorende kaartjes ertegenover geplaatst zijn wat het bladeren vermindert.

*Van kennisgeving aangenomen. Voor betreft de herhalingen in het plan, is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen voor een nieuwe en eenduidige opmaak overeenkomstig andere bestemmingsplannen van de gemeente Den Haag die in voorbereiding zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.*

De bepaling op bladzijde 7: "Om het plangebied logisch door ontsluitingswegen af te bakenen is ook een deel van het plangebied Centrum Loosduinen 1979 op de hoek van de Loosduinse Uitleg en de Willem III straat in dit bestemmingsplan meegenomen." Dit is precies wat het Bewonersoverleg Kraayenstein wil, dat die vreemde hoek rechtgetrokken wordt.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Op bladzijde 9 is de zin "Voor Kraayenstein is een woonwijk ontworpen met een kenmerkende woonerfstructuur" natuurlijk niet helemaal juist, want de wijk kent èn trottoirs èn straten zonder trottoirs.

*In het stedenbouwkundig ontwerp van Kraayenstein als woonerf heeft de verblijfsfunctie (wandelen, spelen) prioriteit boven de verkeersfunctie van de weg. De verblijfs- en woonstraten en verblijfsgebieden in het plangebied zijn daarom, ongeacht hun wegprofiel, voor Verkeersdoeleinden – verblijfsgebied (Vv) bestemd. (In de bestemmingen Verkeersdoeleinden – hoofdverkeersweg (Vh) en Verkeersdoeleinden – straat (Vs) daarentegen prevaleert de verkeersfunctie.)*

De passage over het openbaar vervoer op bladzijde 17 is nogal opgewekt van toon, maar zo goed is die ontsluiting nu ook weer niet. En de vraag is wat de toekomst ons brengt. Op bladzijde 21-22 is de tekst over de RandstadRail lijn 4 onduidelijk. De op bladzijde 32 besproken route brengt meer duidelijkheid door over de Escamplaan te

spreekt. De stedelijke tramlijn 6 is voor de oudere bewoners van Kraayenstein veel te ver weg. Het vervallen van buslijn 29 noodzaakt de bewoners van Kraayenstein die naar Kijkduin willen tot een eindeloze omweg.

*Het bestemmingsplan regelt de bestemming van de in het plan begrepen grond, niet de route van bus- en tramlijnen. Op bladzijde 21-22 werd de RandstadRail lijn 4 aangehaald in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid. In de opmaak van het ontwerpbestemmingsplan is deze beleidstekst beperkt tot zijn essentie. De passage over RandstadRail lijn 4 op bladzijde 32 keert in het ontwerpbestemmingsplan terug in paragraaf 3.6.3, gewijzigd conform de reactie van HTM Infra (zie ad 9).*

De ontwikkelingen in en rond de wijk op de bladzijde 23 zijn gedeeltelijk volkomen nieuw en niet eerder in bijvoorbeeld de projectgroep Ruimtelijke ordening en verkeer van de Commissie Loosduinen besproken (de verhoging van vier tot vijf woonlagen) en kennelijk uit het projectstadium gekomen: de verbreding en gedeeltelijke ondertunneling van de Lozerlaan over een lengte van 2000 meter om een snelle doorstroom te bevorderen en een ongelijkvloerse aansluiting van de belangrijkste kruisingen.

*De verhoging van de bebouwing langs de Lozerlaan vloeit rechtstreeks voort uit de Structuurvisie Den Haag 2020 die op 17 november 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld: "Langs doorgaande wegen en groen zal bij herstructurering in principe worden uitgegaan van een bouwhoogte van minimaal vijf lagen". De ondertunneling van de Lozerlaan is onderdeel van de nadere uitwerking van de structuurvisie voor het ontwikkelingsgebied Lozerlaan-Uithof. De Lozerlaan zelf ligt echter buiten het plangebied, de ondertunneling zal onderdeel zijn van het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied Madestein.*

De passage over het te ontwerpen themapark en stadspark (dit heeft in elk geval onze voorkeur) op bladzijde 23 zijn interessant maar niet voor Kraayenstein: op het allereerste kaartje ligt de Uithof buiten het plangebied en ook de begrenzing van het plangebied op bladzijde 7 rept met geen woord over de Uithof.

*Weliswaar ligt de Uithof buiten het plangebied maar ten behoeve van de goed geïnformeerde lezer zijn de ontwikkelingsmogelijkheden in dit ontwikkelingsgebied, grenzend aan het plangebied, niettemin kort uiteengezet.*

Dat "...Kraayenstein niet (is) aangewezen als locatie voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkeling" heeft onze volledige instemming.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Ook de passage op bladzijde 33: "De publieke voorzieningen voor de fiets maken integraal deel uit van de inrichting van de openbare ruimte" kan ons bekoren.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Op bladzijde 39 lijkt de passage over de molenbiotoop in een behoefte te voorzien. Reeds jaren klaagt de molenaar dat het windrecht van de molen stelselmatig wordt aangetast en dat de gemeente als eigenaar van het monument niets doet. De te hoge bomen kunnen beter gesnoeid of eventueel weggehaald worden.

*Van kennisgeving aangenomen. Snoeien of weghalen van te hoge bomen zijn beheersmaatregelen die niet binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan passen.*

*Wel voorziet de bestemmingsregeling in een aanlegvergunningstelsel dat nieuwe aanplant reguleert.*

Op bladzijde 40 staat dat er geen spoorlijnen aanwezig of geprojecteerd zijn, dus er is geen spoorweglawaaï. De wijk Kraayenstein is jarenlang geplaagd door het tramweglawaaï bij de keerlus van lijn 2. Ondanks recente pogingen tot vermindering daarvan gaat het snerpende geluid vanaf de vroege morgen tot in de nacht gestadig door.

*Het bestemmingsplan legt in principe slechts de bestaande situatie vast. Als zich nabij de keerlus nieuwe ontwikkelingen zouden voordoen, zou de gemeente in het bestemmingsplan maatregelen kunnen nemen om de geluidsoverlast te verminderen. Hoewel het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, kunnen burgemeester en wethouders wel vrijstelling verlenen voor 'geluidwerende voorzieningen' (artikel 26.1.1 onder f).*

De vaststelling dat hoe dan ook maatregelen moeten worden genomen om de wateroverlast bij een aantal eengezinswoningen zal de betrokken bewoners als muziek in de oren klinken.

*Voor kennisgeving aangenomen.*

Het mogelijke afsluiten van de overdekte winkelstraat in de avonduren is een veel te ingrijpende maatregel. Bovendien is indertijd bedongen door het Bewonersoverleg Kraayenstein dat de winkelpassage open moet blijven, waaraan eigenaar Hoogvliet heeft voldaan. De onlangs verfraaide tunnel van lijn 2 naar het winkelcentrum moet in elk geval openblijven.

*Volgens de toelichting kan het wenselijk of zelfs noodzakelijk blijken om de overdekte winkelstraat in de late avonduren en 's nachts af te sluiten en hoeft dit niet als strijdig met de doelstellingen van dit plan te worden beschouwd. Het besluit om de passage af te sluiten zou een beheersmaatregel inhouden, buiten de reikwijdte van dit plan. Hoewel afsluiting voorlopig niet aan de orde is, is het voorstelbaar dat afsluiting in de toekomst toch aan de orde is, bijvoorbeeld als nachtelijk gebruik van dit verblijfsgebied tot overlast leidt. Daarom is expliciet gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan – in het bijzonder de 'promenade' – daaraan in elk geval niet in de weg staat. Ook afsluiting van de voetgangerstunnel onder de Kraayensteinlaan is niet aan de orde.*

Tenslotte: het voorontwerp bestemmingsplan Kraayenstein stemt niet tot ontevredenheid. Met veel voornemens kan het Bewonersoverleg Kraayenstein het eens zijn. Wel is een intensivering van het groenonderhoud en het verdere herstel van de slechte bestrating noodzakelijk om de leefbaarheid te verbeteren. Daarover wordt in het plan met slechts een enkel zinnetje gesproken.

*Voor kennisgeving aangenomen. Ook intensivering van het groenonderhoud en het verdere herstel van de bestrating zijn beheersmaatregelen die niet door middel van een bestemmingsplan worden genomen.*

### **8.3 Aanpassing bestemmingsplan naar aanleiding van inspraakreacties**

De inspraakreacties van Tennet B.V., ENECO Energie en de N.V. Nederlandse Gasunie geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De inspraakreactie van de Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De waterparagraaf in bestemmingsplan Kraayenstein is herzien aan de hand van beide deelgebiedrapportages en de afspraken tussen het hoogheemraadschap en de gemeente die daarin zijn neergelegd.
- In paragraaf 7.2 is de economische uitvoerbaarheid van waterbergingsmaatregelen toegelicht.
- In plaats van 'groenvoorzieningen' staat de bestemming Water (WA) nu oevers, bruggen en taluds toe.
- De toelichting op artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming) en tekst van het artikel zijn afgestemd op de nota Regels voor Ruimte (Provincie Zuid-Holland, april 2005).
- De doeleindenomschrijving van artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming) is herschreven.
- Aan de algemene vrijstellingsbepalingen is toegevoegd dat het behoud en het herstel van een goede windvang van de molen niet mogen worden beperkt;
- De algemene wijzigingsbepalingen zijn komen te vervallen;
- In de bestemming Groen – begraafplaats (Gb) is de bepaling dat 'werken van beeldende kunst, een herinneringsmonument of een klokkenstoel tot 10 m hoog mogen zijn' komen te vervallen.

De inspraakreactie van VROM, Inspectie Regio Zuid-West geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- Paragraaf 4.4 over externe veiligheid is ingevuld op basis van nader onderzoek door de Dienst Stadsbeheer van de gemeente Den Haag;
- Paragraaf 4.6 over luchtkwaliteit idem dito.

De inspraakreactie van Hoogheemraadschap van Delfland, Sector Beleid en Onderzoek geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- Op de plankaart zijn de kern- en beschermingszone van de waterkering en die van de rioolwaterpersleiding aangeduid, voorzover de laatste binnen het plangebied valt. In de voorschriften zijn de dubbelbestemmingen voor de waterkering en de rioolwatertransportleiding nader geregeld.
- Nadrukkelijk is benoemd dat het deelgebied Loosduinen onderdeel van het boezemgebied is.
- Aan de nieuwe dubbelstemming Waterkering (Wk) en de bestemmingen die aan water grenzen is toegevoegd dat de bepalingen van de Algemene Keur van het Hoogheemraadschap Delfland van toepassing zijn.

De inspraakreactie van HTM Infra geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- De tekst '... waarvan enkele richting het stadscentrum' is in paragraaf 2.2.4 vervangen door de tekst '...richting Leyenburg'.
- De tekst 'RandstadRaillijn 4 zal ... Zuiderpark rijdt' is in paragraaf 5.2.4 herschreven.

De inspraakreactie van de Kamer van Koophandel Haaglanden geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen

- de gebruiksbepaling in artikel 3 Centrumdoeleinden (C), waarin het gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel niet meer mag bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak, is vervallen.

De inspraakreactie van de Stichting Bewonersoverleg Kraayenstein geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen:

- Het ontwerpbestemmingsplan is in een nieuwe en eenduidige opmaak opgesteld, overeenkomstig andere bestemmingsplannen van de gemeente Den Haag die in

voorbereiding zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

- De tekst over RandstadRail lijn 4 is verduidelijkt.

**Bijlagen, behorende bij de toelichting**

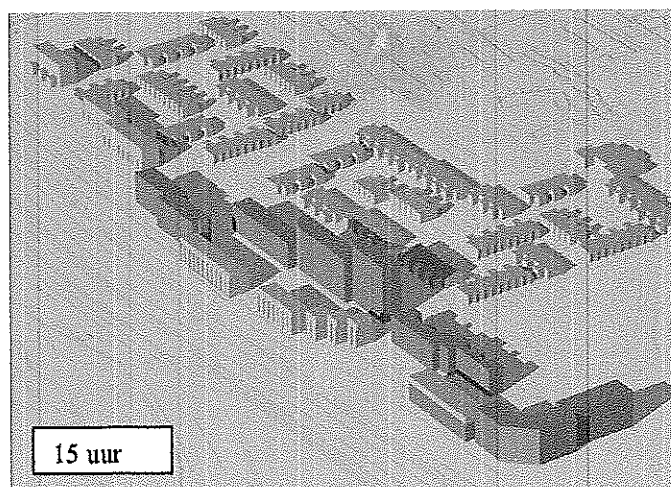
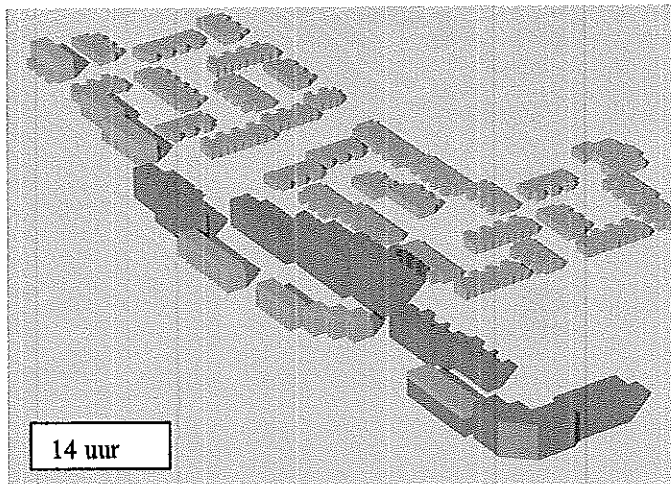
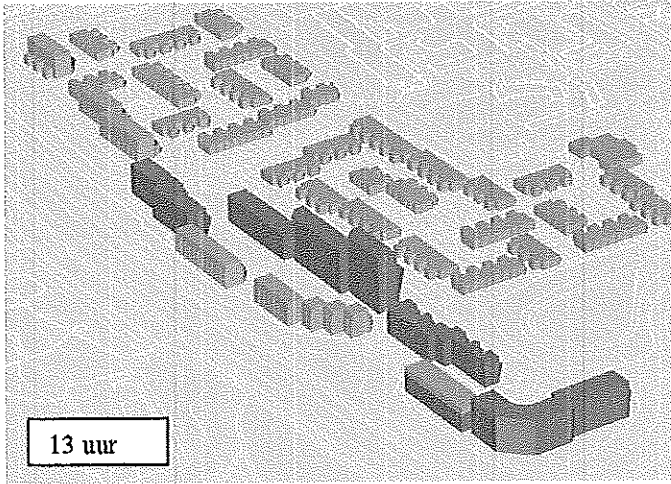
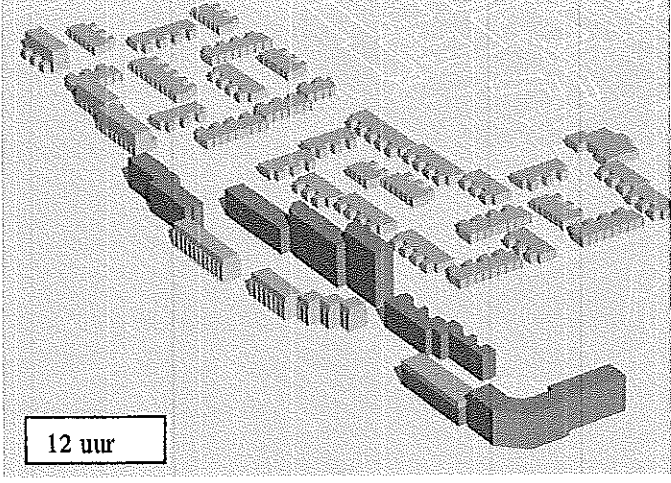
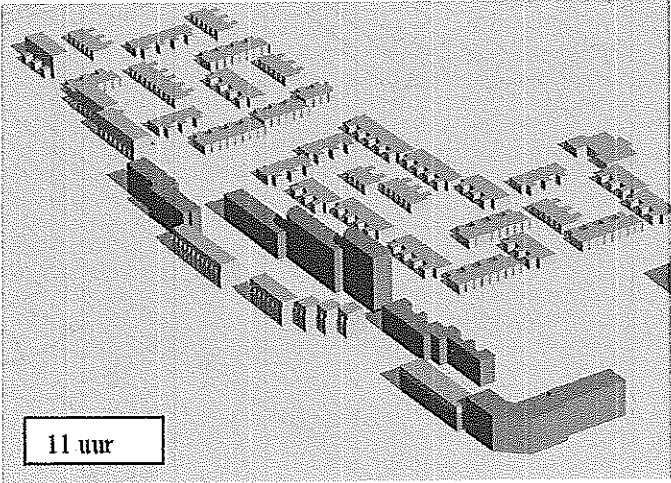
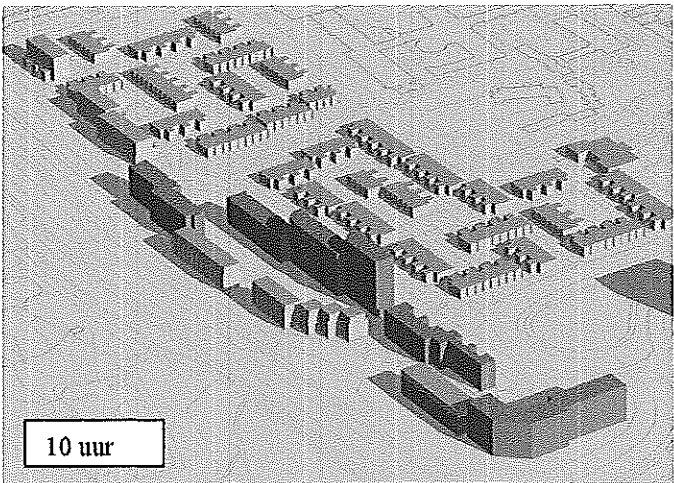
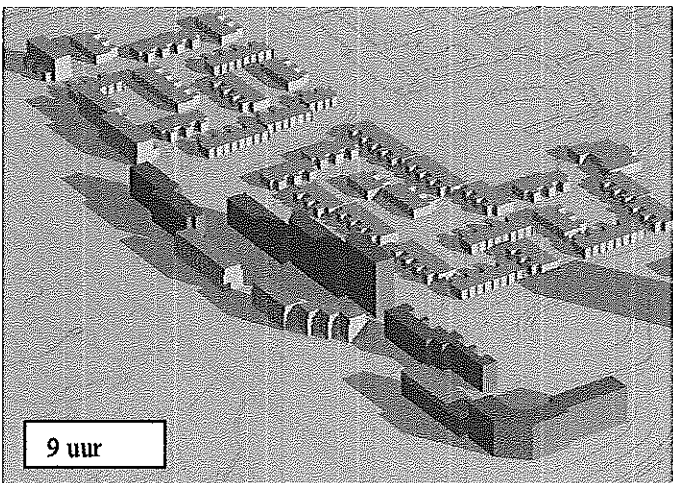
- Bezonningsstudie;
- Brief Provincie Zuid-Holland, d.d. 21 september 2007, kenmerk PZH-2007-425072, inzake overleg ex artikel 10 Bro voorontwerp-bestemmingsplan Kraayenstein



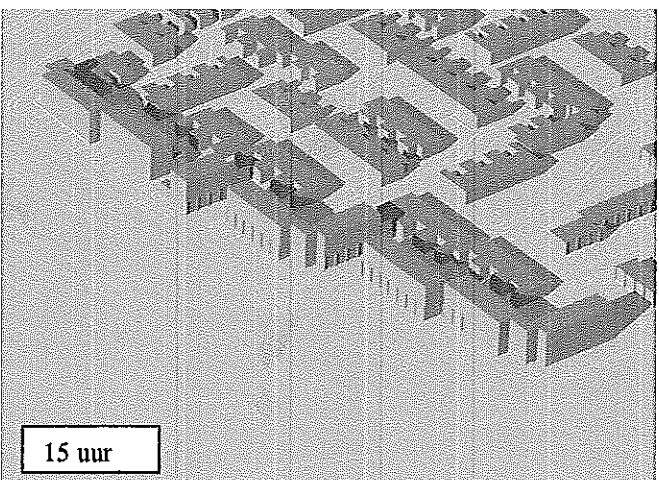
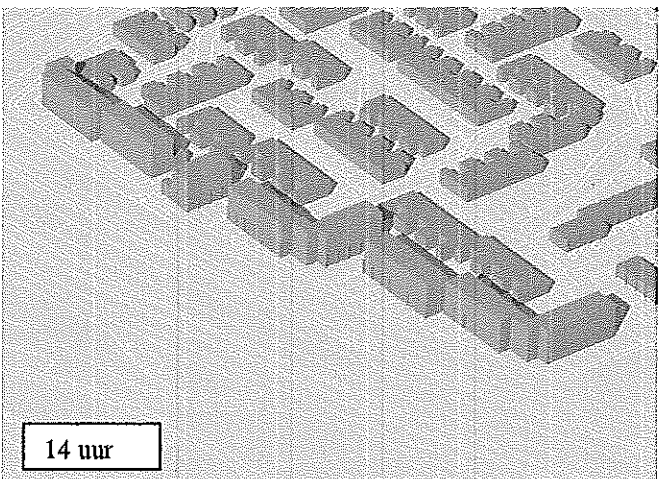
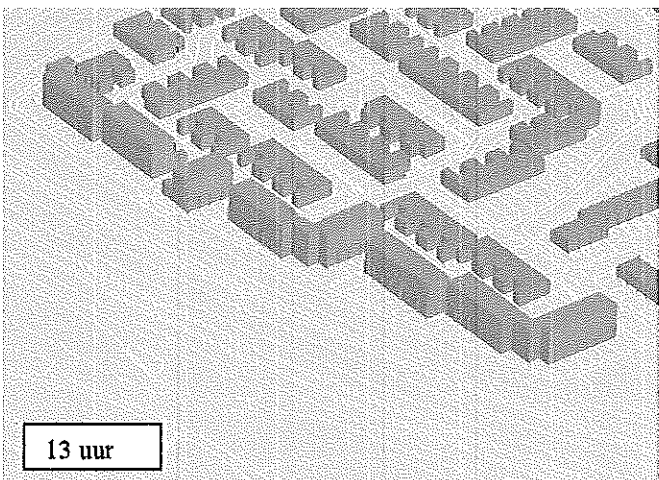
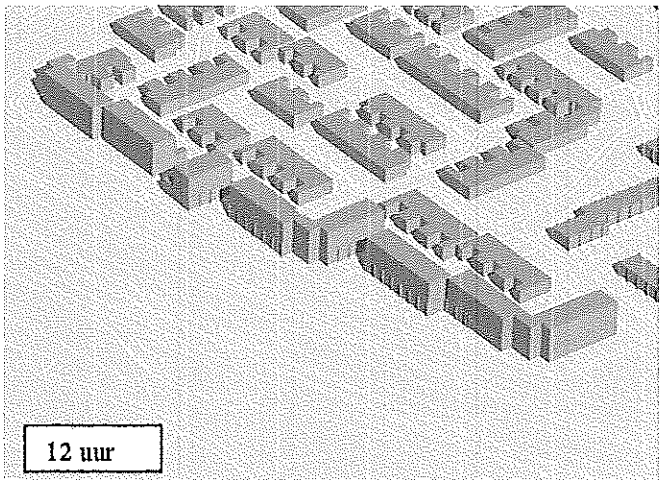
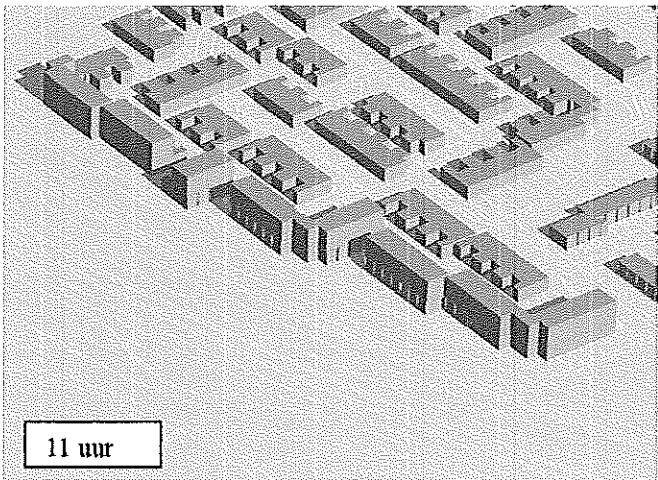
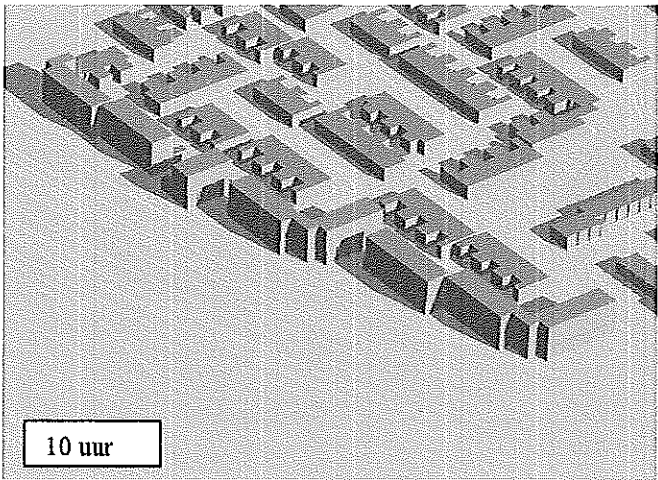
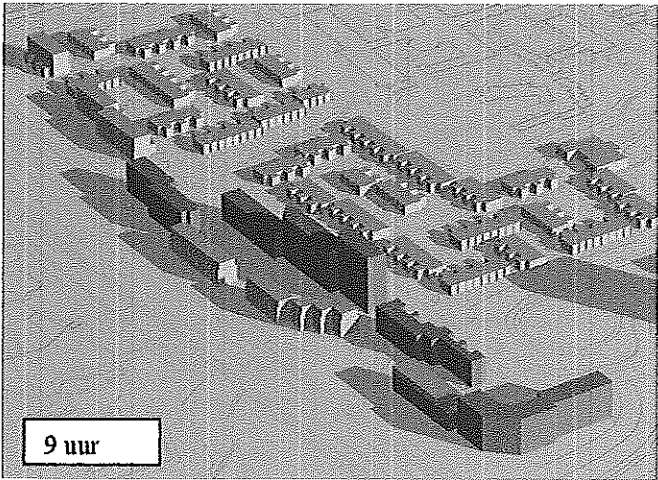




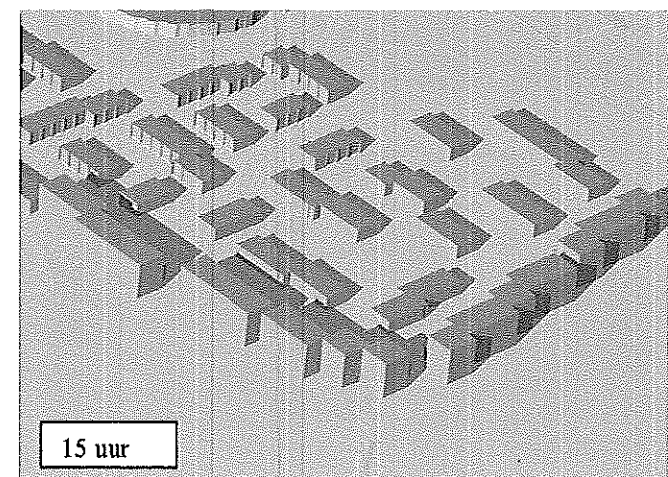
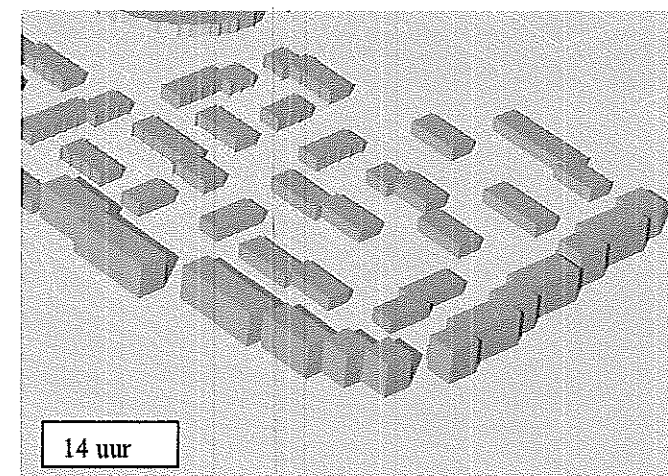
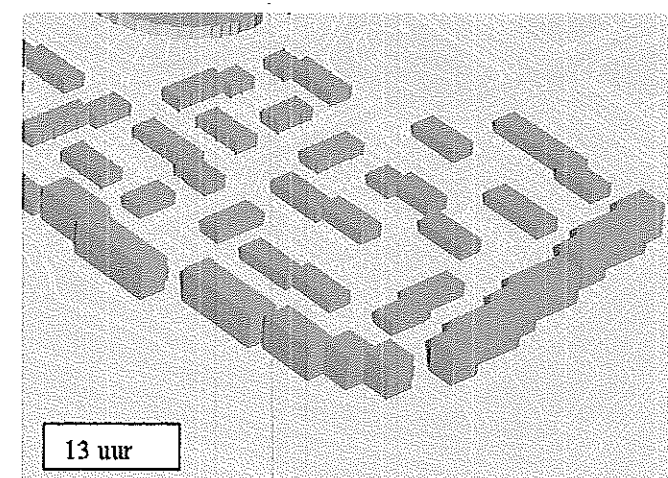
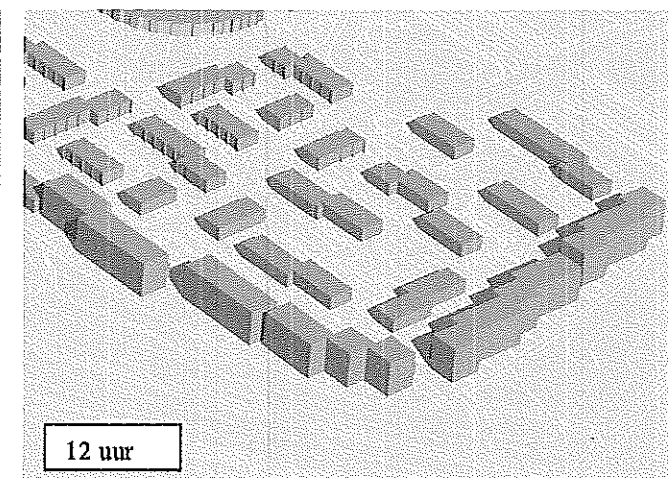
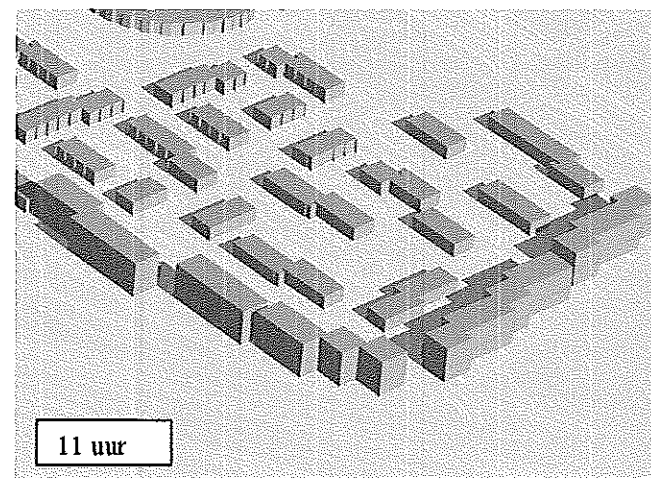
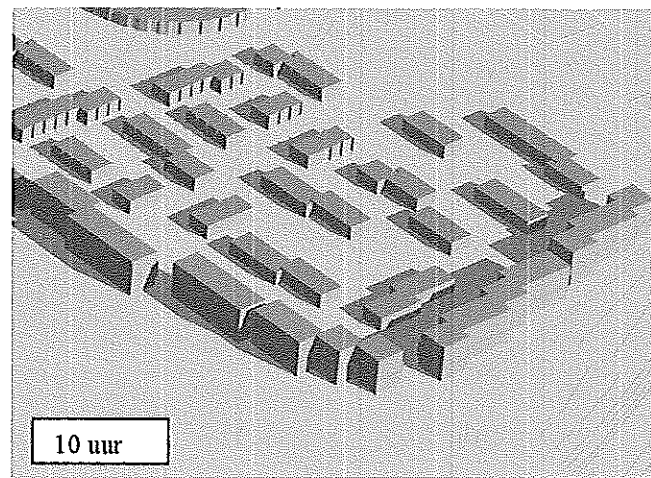
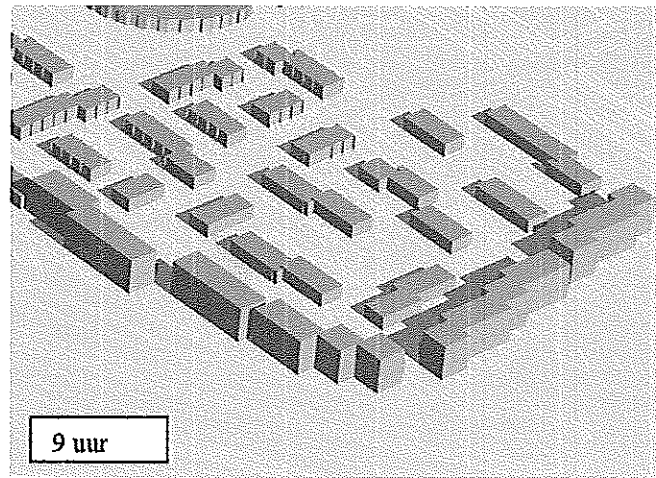
1. Bezonningsstudie noordelijk deel Kraayenstein

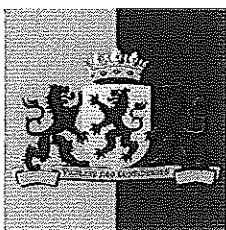


2. Bezonningsstudie zuidelijk deel Kraayenstein



### 3. Bezonningsstudie zuidoostelijk deel Kraayenstein





provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

25 SEP. 2007

DSO/2007.3304

Burgemeester en Wethouders  
van DEN HAAG

|                |
|----------------|
| DSO - BTD      |
| DSO. 2007/3304 |
| 26 SEP. 2007   |

Kopie  
dossier:

|             |                |
|-------------|----------------|
| Afdoen door | Kopie gez. aan |
| Antw. vóór  | Paraaf dep.    |

Directie Ruimte en Mobiliteit  
Afdeling Ruimte en Wonen  
Contact  
J.W. Plugge  
T 070 - 441 61 60  
F 070 - 441 78 63  
jw.plugge@pzh.nl

Postadres Provinciehuis  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
www.zuid-holland.nl

Datum **21 SEP. 2007**

Ons kenmerk  
PZH-2007-425072  
Uw kenmerk  
JZ/2007.134 I  
Bijlagen

Onderwerp

Overleg ex artikel 10 van het Bro; voorontwerp-  
bestemmingsplan "Kraayenstein 2007".

Geacht college,

Het door u toegezonden plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.

#### Water

Onduidelijk is of er een wateradvies is afgegeven door de waterbeheerder en hoe dat advies verwerkt is in het bestemmingsplan. Dit dient ingevolge de nota Regels voor Ruimte te worden beschreven in de toelichting.

Volgens paragraaf 4.5 is op dit moment de maximaal toelaatbare peilstijging in de Eschhofpolder beperkt tot 40 cm vanwege een aantal laaggelegen woningen aan de Forellendaal. Naar het oordeel van de waterbeheerder is in deze polder een peilstijging in de watergangen mogelijk van 60 cm. Bij 60 cm peilstijging is 1 ha extra wateroppervlakte voldoende om het waterbergingsstekort op te lossen. Voorwaarde hierbij is dat maatregelen worden genomen tegen wateroverlast bij woningen aan de Forellendaal die toereikend zijn om deze extra peilstijging mogelijk te maken. Vervolgens staat er dat het hoogheemraadschap van Delfland het voortouw neemt bij het komen tot realisatie van maatregelen. Niet duidelijk is echter hoe het treffen van deze maatregelen financieel is geregeld. Evenmin is duidelijk hoe de realisatie van 1 ha extra wateroppervlak geborgd is. Hier dient het bestemmingsplan duidelijkheid over te verschaffen.

Op pagina 43 van de toelichting wordt het beschermende regime beschreven. Dit houdt onder andere in "opname beleidsvoornemen tot nemen van compenserende maatregelen bij verharding van substantiële oppervlakten". Onduidelijk is hoe dit moet worden geïnterpreteerd mede gezien het voornamelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt overigens al de provinciale richtlijn van 10% van het bruto oppervlak, waar in overleg met de waterbeheerder van kan worden afgeweken (paragraaf 5.2 nota Regels voor Ruimte).

Bezoekadres  
Zuid-Hollandplein 1  
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bus 65  
stoppen bij het  
provinciehuis. Vanaf  
station Den Haag CS is  
het tien minuten lopen.  
De parkeerruimte voor  
auto's is beperkt.

Onduidelijk is wat er in de bestemming water (art. 16) bedoeld wordt met groenvoorzieningen. Dit dient nader omschreven te worden.

#### **Cultureel erfgoed**

In de toelichting van het plan wordt op bladzijde 56 een uitleg gegeven aan de toegestane bebouwingshoogte; deze uitleg is onjuist. Ik verzoek u de molenbiotoop conform de nota Regels voor Ruimte op te nemen.

Het gestelde in artikel 23 (Algemene vrijstellingsbepaling) en in artikel 24 (Algemene wijzigingsbepaling) zou kunnen betekenen dat de molenbiotoop ondanks de veiligstelling (artikel 20) met een beroep op één van deze artikelen alsnog wordt aangetast. Deze (ongewenste) situatie dient voorkomen te worden.

Volgens de gegevens van de plankaart is een aantal hoogtematen binnen de molen-beschermingszone strijdig met de eisen met betrekking tot de molenbiotoop. Eventuele nieuwe ontwikkelingen mogen geen verslechtering betekenen voor de molenbiotoop. Ik verzoek u in het plan meer inzicht te verschaffen op dit punt en in het plan u meer te richten op herstel en versterking van de molenbiotoop.

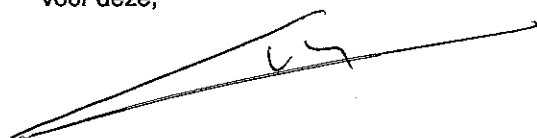
#### **Advies**

Ten aanzien van de hierboven genoemde punten is strijdigheid geconstateerd met het provinciale ruimtelijk beleid. Naast het oordeel over de eventuele bedenkingen tegen het vastgestelde plan zal deze brief de basis vormen voor de goedkeuringsprocedure ex artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,  
voor deze,



mr. C. Verwijs  
plv. hoofd afdeling Ruimte en Wonen

Afschrift aan:

- het secretariaat van de Provinciale Planologische Commissie.