



Bestemmingsplan
Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid
1^e herziening van de 8^e herziening
(De Verademing e.o.)

(Vastgesteld bij raadsbesluit 102 d.d. 23 september 2010)

Bestemmingsplan
Regentesse-/Valkenboskwartier-Zuid
1^e herziening van de 8^e herziening
(De Verademing e.o.)

(Vastgesteld bij raadsbesluit 102 d.d. 23 september 2010)

Brief RvSt., d.d. 25-11-2010, nr. 201011382, geen beroep
c.q. verzoek om voorlopige voorziening ingediend.
Het bestemmingsplan is ingaande 18-11-2010
onherroepelijk geworden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding (3)

- 1.1 Aanleiding voor een bestemmingsplan (3)
- 1.2 Doeleinden van het bestemmingsplan (3)
- 1.3 Begrenzing van het plangebied (5)
- 1.4 Geldende bestemmingsplannen (5)
- 1.5 Leeswijzer (5)

2. Beschrijving van de bestaande situatie (7)

- 2.1 Ontstaansgeschiedenis (7)
- 2.2 Bestaande situatie (11)
 - 2.2.1 Inleiding (11)
 - 2.2.2 Functies (11)
 - 2.2.3 Monumenten en stadsgezichten (13)
 - 2.2.4 Verkeersstructuur (14)
 - 2.2.5 Groenstructuur (14)
 - 2.2.6 Watersysteem (14)
 - 2.2.7 Archeologie (14)
 - 2.2.8 Bodembeheer (15)

3. Beleidskaders (17)

- 3.1 Inleiding (17)
- 3.2 Rijksbeleid (18)
 - 3.2.1 Rijksnota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' (deel 4) (17)
- 3.3 Provinciaal beleid (17)
 - 3.3.1 Streekplan Zuid-Holland West (17)
 - 3.3.2 Nota Regels voor Ruimte 2005 (17)
- 3.4 Regionaal beleid (18)
 - 3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (188)
- 3.5 Gemeentelijk beleid (18)
 - 3.5.1 Structuurvisie Den Haag 2020 'Wêreldstad aan zee' (18)
 - 3.5.2 Uitgangspuntennota Lijn 11 zone Transvaal en Regentesse Zuid (19)
 - 3.5.3 Haagse Woonvisie 2020 (19)
 - 3.5.4 Beleidsnotitie "Werkwoningen in de Haagse regio" (20)
 - 3.5.5 Beleidsplan voor het Haagse groen, "Groen kleurt de stad" 2005 - 2015 (20)
 - 3.5.6 Meerjarenbeleidsplan kunst en cultuur 2009-2012 "Wonderlijke noodzaak" (21)
 - 3.5.7 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Segbroek (21)
 - 3.5.8 Welzijn, kinderopvang en zorg (22)
 - 3.5.9 Herziening van het projectdocument kavel A van het GIT aan de Zamenhofstraat (23)
 - 3.5.10 "Beweegredenen" Haagse sportnota 2000-2005 (23)
 - 3.5.11 Nota Spelen in de stad (24)
 - 3.5.12 Verkeersplan, verkeersbeleid tot 2010 (24)

4. Beleidskader waterhuishouding en archeologie (26)

- 4.1 Inleiding (26)
- 4.2 Beleidskader waterhuishouding (27)
- 4.3 Waterplan Den Haag 1998-2012 en Waterbergingsvisie Den Haag (27)
- 4.4 Implementatie Kaderrichtlijn water (28)
- 4.5 Beleidsnota 2000-2005 van de Afdeling Archeologie (28)

5. Milieubeleid/-kwaliteitseisen (30)

- 5.1 Inleiding (30)
- 5.2 Milieucomponenten (30)
- 5.3 Tien voor Milieu, Contourennota voor milieubeleid 2006-2010 en Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid (33)

6. Het bestemmingsplan (35)

- 6.1 Inleiding (35)
- 6.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en hun milieucomponenten (35)
- 6.3 Keuze van bestemmingen (42)

7. Toelichting op de bestemmingen (54)

- 7.1 Inleiding (54)
- 7.2 Opzet van de bestemmingen (54)

8. Economische uitvoerbaarheid (57)

Bijlagen (separaat), behorende bij de toelichting:

- 1. 'Project bestemmingsplan "de Verademing e.o." , Den Haag, Onderzoek wegverkeerslawaaï van 10 augustus 2008, kenmerk R808021aaAO', Wolf+Dikken, Wateringen, 10 augustus 2008
- 2. 'Gemeentelijk Industrierrein te Den Haag, Akoestisch onderzoek ten behoeve van zonering industrielawaai Wet geluidhinder, kenmerk I.2008.0150.R001, dGmR, Den Haag, 22 augustus 2008
- 3. 'Bestemmingsplan De Verademing (GIT), Onderzoek en beoordeling luchtkwaliteit', kenmerk 2008.08.11.JH, Dienst Stadsbeheer, Den Haag, 11 augustus 2008
- 4. 'Memorandum risicoberekening gastransportleidingen W-509-06-KR-019 tot en met 024 en W509-09-KR-001' van 9 juli 2008, kenmerk DET 2008.M.0419, Gasunie, 9 juli 2008 en het 'Memorandum groepsrisicoberekening gastransportleiding W-509-06-KR-019' van 20 november 2008, kenmerk DET 2008.M.0797, Gasunie, 20 november 2008
- 5. "'De Verademing" na bodemsanering - Nadere beschermingsbepalingen voor het gebruik', Den Haag, februari 2005, Dienst Stedelijke Ontwikkeling

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor een bestemmingsplan

De gemeente Den Haag heeft een bestemmingsplan voor het voormalige Gemeentelijk Industrierrein aan De Constant Rebequestraat en het terrein Suezkade 15 t/m 17a/Van Bylandtstraat 27-29 en 15-17 opgesteld en in procedure gebracht. Beide terreinen vormen twee zogenaamde 'witte vlekken', gebieden waarop geen bestemmingsplan van kracht is.

'Witte vlek'

Binnen de gemeentegrenzen van Den Haag ligt een aantal 'witte vlekken'. Dat zijn delen van het grondgebied waar geen bestemmingsplan maar alleen de gemeentelijke bouwverordening geldt. Met het oog op de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening besloot de gemeenteraad van Den Haag op 14 december 2006 dat voor deze 'witte vlekken' een voorbereidingsbesluit moest worden genomen en de beschermende werking van dit besluit door een bestemmingsplan moest worden overgenomen. Dit voorbereidingsbesluit is op 29 maart 2007 door de gemeenteraad genomen. Met dit plan krijgen deze 'witte vlekken' een adequate juridisch-planologische regeling, waarmee de gemeente de aanwezige en - voor een klein deel - te ontwikkelen ruimtelijke structuur goed kan waarborgen.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Artikel 3.1 van de komende Wet ruimtelijke ordening zal gaan bepalen 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). Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid 1° herziening van de 8° herziening' wordt aan deze verplichting voldaan.

1.2 Doeleinden van het bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan worden meerdere doeleinden nagestreefd. Deze laten zich als volgt omschrijven.

Algemeen

De bestaande ruimtelijke structuur, die na de herinrichting van het Gemeentelijk Industrierrein (GIT) op de witte vlekken en daaromheen ontstond, wordt juridisch-planologisch zodanig geregeld, dat deze wat betreft functie, bouwvorm, ligging, afmetingen in een goede ruimtelijke ordening worden ondergebracht.

In het bijzonder

- Voor de locatie aan de De Constant Rebequestraat waarop vroeger de elektriciteitscentrale stond en nu de warmtekrachtcentrale is om dezelfde redenen de ruimtelijke structuur juridisch-planologisch geregeld.
- De warmtekrachtcentrale is een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb). Het betreft een inrichting, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken en een industrierrein vormt als bedoeld in de artikelen 1 en 40 van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplan is daarom de geluidszone van dit industrierrein opgenomen.
- Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Structuurvisie Den Haag 2020 'Wéreldstad aan zee' vastgesteld. De visie legt de ambitie vast om van Den Haag een 'Wéreldstad aan Zee' te maken. Deze ambitie

krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones, waaronder de Lijn 11-zone. In het vervolg op de Structuurvisie heeft de raad op 11 oktober 2007 de "Uitgangspuntennota Lijn 11 zone Transvaal en Regentesse Zuid" vastgesteld. Deze nota bevat een aantal ontwikkelingslocaties in dit plangebied, waarvan een groot deel nog in voorbereiding zijn en een viertal voorzienbaar is en juridisch-planologisch geregeld. Ze betreffen:

- de zogenaamde kavel A met een zorgcentrum voor senioren en in totaal 158 woningen of zorgwoningen,
 - de gronden direct ten westen en noorden van kavel A met de doortrekking van de Tripstraat tot aan de Esperantostraat en parkeerplaatsen op de gronden van kavel B,
 - de zogenaamde Mondriaankavel met 73 grondgebonden woningen wegen- en padenstructuur en een plantsoen en
 - het wijkpark met de mogelijke uitwisseling van de functies wijkpark, sportvoorzieningen en recreatief medegebruik.
- Een deel van het binnenterrein tussen de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat vormde eerder een onderdeel van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier – Zuid, dat op 6 mei 1985 werd vastgesteld en waaraan geen bestemmingsplan voorafging. Op 17 december 1985 echter, werd door Gedeputeerde Staten aan dit plandeel goedkeuring onthouden, waarna de Kroon op 7 januari 1988 een beroep tegen deze onthouding ongegrond verklaarde. Daarmee werd het een witte vlek. De herinrichting van dit binnenterrein en de aansluitende voorpanden is juridisch-planologisch geregeld.
- Op het plangebied is de Leefmilieuverordening Recreatie-inrichtingen c.a. van toepassing is op grond van de Wet op stads- en dorpsvernieuwing (Wsdv) van toepassing. Deze verordening reguleert in het belang van de leefbaarheid de toelaatbaarheid van recreatie-inrichtingen, sekswinkels, kamerverhuurbedrijven, seksinrichtingen, garagebedrijven, paddoshops, belwinkels, hennepkwekerijen en drugsdealpanden. Zowel de vaste jurisprudentie van de Raad van State, die het in werking treden van een bestemmingsplan beschouwt als einddatum voor de werking van de Leefmilieuverordening voor een gebied, als de inwerkingtreding van de Wro, waarbij de Wsdv vervalt, maken het noodzakelijk om de regelgeving van de verordening juridisch-planologisch te regelen in dit bestemmingsplan.
- De provinciale nota Regels voor Ruimte, een aantal gedeeltelijke wijzigingen van de WRO en de wijziging of voorgenomen wijziging van aanverwante wetten leiden of hebben geleid tot planologische randvoorwaarden wat betreft de waterhuishouding, gebiedsgericht milieubeleid, flora- en faunabeheer, duurzaamheid en milieucomponenten in de bestaande en te ontwikkelen ruimtelijke structuur. Het bestemmingsplan is mede tegen de achtergrond van deze voorwaarden opgesteld.
- Omtrent de vele verschillende functies in het plangebied - wonen, kantoren, sport-, recreatie- en maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, cultuur, verkeer, buisleidingen, kabels en groenvoorzieningen - zijn beleidsuitspraken door het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de gemeente en/of instanties gedaan. De afstemming van de aanwezige en toe te laten functies in het plangebied op deze uitspraken vormt eveneens een doel van dit plan.
- Overeenkomstig artikel 3.1.6.c van het Besluit Ruimtelijke Ordening en

artikel 38a van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is in een klein deel van het plangebied het rekening houden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten juridisch-planologisch geregeld.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Ze sluiten op elkaar aan.

- Het GIT ligt tegen de binnenstad aan tussen de wijken Transvaal, Regentesse-/Valkenbos, Kortenbos en Schildersbuurt. Dat plangebied wordt globaal begrensd door de Zamenhofstraat, de bebouwing aan de Karel Roosstraat, de Gaslaan, de Newtonstraat, de brug onder de Chasséstraat, de Conradkade, de bebouwing aan de Joseph Ledelstraat, de De Constant Rebecquestraat, het Verversingskanaal, en de Boutersemstraat.
- Het binnenterrein ligt tussen de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat en de aansluitende voorpanden.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende regelingen:

1. Bouwverordening (vf.rb.86 - 5 - 7- 2007);
2. Het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier – Zuid (vg. rb. 199 – 6 - 5- 1985);
3. Het bestemmingsplan Parapluherziening Seksinrichtingen (vg. rb. 199 - 25-11- 2004) en
4. Het bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk (vg. rb. 207 - 25- 11-2004).

Met betrekking tot de eerste regeling wordt het volgende opgemerkt.

Omdat het plangebied grotendeels uit ‘witte vlekken’ bestaat, zijn hier de stedenbouwkundige eisen van de Bouwverordening van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening zullen deze eisen binnen afzienbare termijn vervallen.

Ten aanzien van het onder 3 genoemde bestemmingsplan ‘Parapluherziening Seksinrichtingen’ wordt opgemerkt dat dit bescherming biedt tegen de ongebreidelde vestiging van seksinrichtingen (prostitutiebedrijven, seksclubs en escortbedrijven).

Ten aanzien van de onder 4. genoemde bestemmingsplan Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk wordt opgemerkt dat dit de vestiging van detailhandelsbedrijven, die zich bezighouden met de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk reguleert.

Gelet op het voorgaande vervangt het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid 1^e herziening van de 8^e herziening’ het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier – Zuid’ en het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Seksinrichtingen’ De afwezigheid van bestaande of geprojecteerde detailhandelsvestigingen in deze herziening leidt ertoe dat ook het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Detailhandel Vuurwerk’ buiten werking treedt.

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande hoofdstuk is de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan voor het gebied aangegeven. Verder werden de doelen, die met het bestemmingsplan worden beoogd, omschreven.

Om deze doelen in een bestemmingsplan gestalte te geven wordt enerzijds de bestaande situatie beschreven in hoofdstuk 2. Anderzijds is voor de verduidelijking van een deel van de doelen in de hoofdstukken 3, 4 en 5 een selectie gemaakt van de relevante

beleidsnota's en regelingen, die op dit plangebied van toepassing zijn. Daaruit zijn beleidsuitspraken voor het plangebied afgeleid. Hoofdstuk 4 bevat de beleidsuitspraken ten aanzien van de waterhuishouding en archeologie en hoofdstuk 5 ten aanzien van de milieukwaliteitseisen en het milieubeleid.

Bij de keuze van bestemmingen in hoofdstuk 6 is aangegeven welke bestemmingen en bestemmingsregelingen uit deze beleidsuitspraken zijn afgeleid voor de bestaande en de te ontwikkelen situatie.

Van de gekozen bestemmingen en bestemmingsregelingen geeft hoofdstuk 7 een globale beschrijving van de opzet van de bestemmingen. Op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 8 ingegaan.

2. Beschrijving van de bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het gebied ten westen van de Loosduinseweg was in de middeleeuwen en in het begin van de nieuwe tijd spaarzaam bewoond. In de 17^e eeuw werd een vaart gegraven, het *Afvoerkanaal*. Eind 19^e eeuw echter dienden ten behoeve van de snelgroeiende stad nutsvoorzieningen gehuisvest of gesitueerd te worden en moesten de ondersteunende diensten van de snel groeiende gemeentelijke overheid een vestigingsplaats vinden. Aan de rand van de toenmalige bebouwde kom van Den Haag werd vanaf 1875 - in het landelijke gebied tussen Den Haag en Loosduinen - daartoe een gemeentelijk industrieterrein ingericht.

Zo werd in 1875 de Gemeente *Gasfabriek* gebouwd. De steenkool werd per trein aangevoerd en het gas werd opgeslagen in gashouders op het terrein. De schoorstenen bij de stookruimte waren 33 meter hoog. Het opgeslagen gas was voor de openbare verlichting en voor de verlichting van de herenhuizen. Vanuit de locatie werd met ondergrondse leidingen het steenkoolgas over de stad verspreid.

Op het terrein zelf werd - naast de Aschstaal en de gasfabriek - aan het De Constant Rebecqueplein in 1906 een *elektriciteitsfabriek* geopend. Het vormde een onderdeel van het elektriciteitsbedrijf. De dienst voor aanleg en onderhoud van het stroomkabelnet van dit bedrijf vond hier haar locatie en wel aan de zuidzijde van het Verversingskanaal. Aan de zijde van de De Constant Rebecquestraat werd een transformatorstation ingericht. Van daaruit werd de elektriciteit per kabel verspreid. Vanaf 1937 was de elektriciteitsfabriek middels een kabelverbinding langs de A13 met de centrale in Rotterdam verbonden.

Ook werd in die tijd een *telefooncentrale* gebouwd in het noordelijke deel van de driehoek tussen de Marnixstraat, de Dibbetsstraat en de De Constant Rebecquestraat.

Ook het *huisvuil* werd verzameld in het plangebied. De asmannen brachten het opgehaalde vuil met paard en wagen, wat hier werd opgeslagen in de zogenaamde aschstaal en later per boot werd afgevoerd.

Het huidige tracé van HTM-tramlijn 11 vindt zijn oorsprong in een *stoomtramverbinding* die vanaf 1880 Den Haag Hollands Spoor met Scheveningen verbond. Vanaf 1900 werd het tracé in gebruik genomen door de spoorwegen voor het vervoer van goederen naar het Gemeentelijk Industrieterrein. Verder was er naast dit spoor een strook gereserveerd voor de aanleg van een verbindingskanaal tussen Scheveningen Haven en de Laakhavens.

Echter, in de jaren dertig van de vorige eeuw werd dit kanaal via de Troelstrakade aangelegd. Deze kanaalreserving lag tussen de Loosduinseweg en het Verversingskanaal, de trambaan en de Asmanweg.

Bewoning ontstond pas aan het einde van 19^e eeuw. In eerste instantie bestond de overige bebouwing rond 1880 uit woningen en bedrijfjes langs de Loosduinseweg, hofjeswoningen aan de Noordwest Buitensingel en het oude landhuis Groenestein. Rond 1886 werden de eerste arbeiderswoningen aan "De weg naar de Gasfabriek" gebouwd. Ze dienden ter huisvesting van de werknemers van het Gemeentelijk Industrieterrein.

De groei van de stad haalde het perifeer gelegen gemeentelijk industrieterrein in: aan het begin van de 20^e eeuw was rondom het gebied de *wijk Regentesse* voltooid. Het gesloten karakter van het terrein maakte het onmogelijk om haar aan te sluiten op de wegenstructuur in de omgeving. Alleen de tram mocht het terrein op.

Op de binnenterreinen van het bouwblok tussen de de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat vestigt zich een aannemersbedrijf. Chemische wasserijen worden in de Van Bylandtstraat en aan de Tripstraat geopend.

Tot na de 2^e wereldoorlog bleef de situatie vrij constant.

Bedrijfsvoering

In de jaren vijftig werd de *elektriciteitsfabriek* grotendeels vervangen. De nieuwe centrale kende vijf hoge metalen schoorstenen. Met de komst van het Slochterengas in de zestiger jaren kon de gasfabriek gesloten worden. Wel bleef het terrein het distributieknooppunt voor de levering van dit gas voor het zuidelijke deel van de stad en voor de elektriciteitscentrale. Voor de distributie in de stad werd een gasreducer- en verdeelstation gebouwd, dat nu in het wijkpark ligt. Voor de elektriciteitscentrale werd een *gasontvangststation* ten zuiden van het Verversingskanaal gebouwd.

De Gasunie sloot beide middels een aantal ondergrondse hogegasdruktransportleidingen elk met een druk van 40 bar en een diameter van 32 centimeter, die langs de Tripstraat het plangebied binnenkwamen, op haar landelijk net aan.

Om reden van een goede volkshuisvesting werden de woningen aan de Noordwestbuitensingel gesaneerd en vervangen door flats. In de jaren zeventig werd aan de Gaslaan een school voor middelbaar onderwijs gevestigd. De stadsvernieuwing kwam tot uiting in de aanleg van een buurtpark en nieuwbouw langs de Loosduinseweg van vrijstaande kantoren en bedrijven.

Ondertussen werden de activiteiten op het gemeentelijke industrieterrein uitgebreid met een *vuilverbrandingsinstallatie*.

Verder wordt begin negentiger jaren het warme water uit de elektriciteitscentrale aangewend voor stadsverwarming. Het aantal metalen schoorstenen wordt tot twee teruggebracht. Door de inwerkingtreding van de Wet Geluidhinder begin tachtiger jaren wordt de elektriciteitscentrale een Categorie A inrichting. Dat noodzaakt de gemeenteraad begin 1986 tot het vaststellen van een geluidszone op grond van artikel 53, lid 1 van die wet. Buiten die zone is de geluidbelasting vanwege het industrieterrein minder dan 50 dB(A). Zij strekt zich over het GIT-terrein uit met een uitloper over de Chassébrug, de Conradkade, de Marnixstraat, het De Constant Rebequeplein en een uitloper over de Newtonstraat..

Heroriëntatie

Een heroriëntatie van de gemeente op haar taken ten aanzien van de nutsvoorzieningen en de opname van deze taken in een groter of particulier verband leiden tot sluiting van of de verplaatsing van veel bedrijven op het terrein. Wat resteerde was de brandweerkazerne, het gasreducerstation, de elektriciteitscentrale en de telefooncentrale. De resterende bedrijven – op de brandweer na- werden door particuliere bedrijven overgenomen. De *vuilverbrandingsinstallatie* wordt begin negentiger jaren gesloopt. De huisvuilop- en overslag breidt uit, maar wordt enkele jaren later verplaatst naar de Binckhorst.

De vrijkomende terreinen ten zuiden van het lijn 11-tracé krijgen een heel ander karakter.

Met het op 6 mei 1985 vastgestelde bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier – Zuid wordt de zuidelijkste zijde van het plangebied – aan de achterzijde van de woonbebouwing aan de Gaslaan - tot *buurtpark* bestemd. In dat buurtpark ligt een gebouw, dat in dit plan tot buurthuis bestemd wordt. Het pand wordt alsnog eind tachtiger jaren gesloopt.

Ook het raadsbesluit (rv 71) van 15 februari 1994 omtrent de ‘Stedebouwkundige opzet voor het Gemeentelijk Industrie Terrein’ dat op de witte vlek van toepassing is, gaat van een buurtpark ten zuiden het tracé uit. Zij stelt dat de aangrenzende woongebieden zeer dichtbebouwd zijn en woondichtheid er het hoogst van Den Haag is. Om in deze dichtheid een waardevol en aangenaam woonklimaat te kunnen handhaven is de aanleg van een grote openbare ruimte, zoals een *wijkpark*, noodzakelijk. Die wijkparken komen in de omliggende vooroorlogse woonwijken niet voor.

Het besluit stelt verder dat deze locatie tevens de mogelijkheid biedt om in een omgeving met beperkt voorzieningenniveau sportvoorzieningen te realiseren. Het wijkpark kent daarom ook sport- en recreatievoorzieningen.

Omdat met name het langzaamverkeer nadelen ondervindt van de afgesloten inrichting van het terrein worden tevens doorgaande langzaamverkeerroutes gerealiseerd. Rondom het wijkpark streeft het raadsbesluit naar het vermijden van achterkantsituaties. Het bouwblok aan Newtonstraat en de Gaslaan wordt om die reden afgebouwd met een rijtje grondgebonden woningen met hun voorgevels op het GIT gericht. De bestaande woningen in het bouwblok zelf aan de Gaslaan - het betreft 60 portiek-etagewoningen - worden opgeknapt met pvv-subsidie. Op de kop van beide bouwblokken wordt nieuwbouw gepleegd ten behoeve van het Buuthuis, Gaslaan 175, waarin de peuterspeelzaal "De Dondersteentjes" gevestigd werd. Deze vormt samen met basisschool "De Klimop" (Cartesiusstraat 2) een voorschool.

Ook langs de Gaslaan tussen de toenmalige MTS – nu de Mondriaankavel – en de voormalige portierswoning van de gasfabriek wordt een rij grondgebonden woningen geprojecteerd met hun voorgevels op het GIT gericht. Deze werden later gebouwd. De voormalige portierswoning blijft in het voorstel gehandhaafd omdat het 'een mooi pand' is. Het stamt uit 1875.

Het in het wijkpark gelegen gasreducer- en verdeelstation wordt in dit besluit gehandhaafd. Het wordt in die tijd gemoderniseerd en daarbij voorzien van een gasexpansieturbine.

Door de inwerkingtreding van het hiervoor genoemde bestemmingsplan wordt het bouwblok tussen de de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat aanmerkelijk gewijzigd. Het aannemersbedrijf verlaat de binnenterreinen, terwijl in de bouwranden aan de Suezkade en op de hoek Newtonstraat- Van Bylandtstraat complexen van grondgebonden woningen respectievelijk meergezinswoningen gebouwd worden. De binnenterreinen worden in deze verkavling betrokken. De chemische wasserijen in de Van Bylandtstraat en aan de Tripstraat sluiten beide hun deuren.

Warmtekracht- en telefooncentrale, tramlijnen

In 1993 spreekt de gemeente in een intentieverklaring haar medewerking aan de uitbreiding van het stadsverwarmingnet uit. Door een herinrichting wordt de elektriciteitscentrale geheel ingericht voor de levering van warm water voor het *stadsverwarmingsnet*. De aangepaste bedrijfsvoering leidt tot een aanvraag voor revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer, waarvoor Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 28 september 2006 een vergunning verleend, die op 5 december 2006 in werking trad.

In 2000 neemt E.on de centrale van de gemeente over.

De aangepaste bedrijfsvoering heeft de volgende ruimtelijke gevolgen.

- Een deel van de bedrijfsgebouwen komt vrij voor andere doelen. In een vrijkomend gebouw aan het De Constant Rebecqueplein wordt een zogenaamde culturele broedplaats ingericht. In een brief aan de toenmalige gemeenteraadscommissies SWE en OCS van 26 november 2002 (RIS101139) is dit pand in beginsel aangewezen als locatie voor een culturele broedplaats. Op 23 september 2004 en 2 februari 2006 heeft de raad een krediet en een aanvullend krediet ter beschikking gesteld om in het gebouw aan het De Constant Rebecqueplein 20 a/b een culturele broedplaats te realiseren, die werkruimtes, werkplaatsen, ruimte voor publiekspresentaties en gastateliers voor artists in residence bevat.

- De terreinen van het elektriciteitsbedrijf ten zuiden van het Verversingskanaal worden met uitzondering van oeverstrook ontruimd. Aan de rand van het Verversingskanaal worden vanuit de centrale bovengrondse pijpleidingen gelegd en een gasontvangstation gebouwd.
- Vier gebouwen echter blijven staan: het gasontvangstation langs het Verversingskanaal, dat als zodanig dienst blijft doen voor de warmtekrachtcentrale, het magazijn voor de stroomkabelopslag, dat wordt verbouwd tot architectenbureau, het voormalig kantoor van het elektriciteitsbedrijf op de hoek van de Boutersemstraat en de Zamenhofstraat, dat als kantoor van een woningstichting wordt ingericht en een transformatorstation op de hoek van de Esperantostraat en de Zamenhofstraat. Dit hergebruik past in het uitgangspunt in het genoemde raadsbesluit. Het kiest voor de inrichting van het terrein ten zuiden van het Verversingskanaal als bedrijventerrein. Aan de rand daarvan, op de gronden tussen de Boutersemstraat en de Van Boecopkade worden, aansluitend aan het kantoorgebouw van de woningstichting, een rij met grondgebonden woningen gebouwd, waarvan de voorgevel naar de Boutersemstraat gericht is. Deze woningen zijn zogenaamde werkwoningen. Dit om aan de behoefte daaraan te voldoen. En om een overgang tussen woonwijk en bedrijfsterrein te vormen.

In 2007 wordt van deze ruimtelijke ontwikkeling afgezien. In het Projectdocument kavel A van het GIT aan de Zamenhofstraat ten aanzien van de herziene grondexploitatie 'Bedrijvenkwadrant GIT SE-22' wordt de voorkeur uitgesproken voor woon-, woonzorg- en aanverwante functies. Kavel A is gelegen tussen de Zamenhofstraat, de Esperantostraat en de (verlengde) Tripstraat.

Het voormalige bedrijfsterrein ten zuiden van het Verversingskanaal wordt betrokken in het openbare wegennet en daarop aangesloten. Om reden van het terug dringen van het gebruik van de auto en van de onveiligheid van het verkeer wordt op de wegen op het terrein en daaromheen bij B&W-besluit van 18 oktober 2006 een 30 km/uur-gebied ingesteld.

- De omzetting van de centrale van de levering van elektriciteit naar levering van warm water heeft ook ruimtelijke gevolgen. Vanuit de centrale werd dit deel van Den Haag van elektriciteit voorzien. Gelet op de aanwezigheid van de aanwezige aansluitingen voor de elektriciteitsdistributie naast de centrale wordt ervoor gekozen om de centrale door een andere leverancier te vervangen.
- De locatie wordt in 1996 aangesloten op het landelijke Tennet hoogspanningsnet. Vanuit Laakhaven worden middels boringen onder de tramlijn twee kabelbundels van elk 3 kabels. Met een spanning van 150 kV naar de locatie direct ten noorden van de centrale gelegd. Ten noorden van de centrale werd een transformatorgebouw gebouwd – het geelgekleurde gebouw – waarop deze kabels worden aangesloten.. In dit gebouw wordt de spanning tot 25 of 50 kV teruggebracht. Het station levert aan het daarnaast gelegen 25 kV schakelstation van Eneco. Deze verzorgt op haar beurt de elektriciteitsdistributie voor dit deel van de stad, waaronder die van de warmtekrachtcentrale.
- De gewijzigde Wm-vergunning geeft verder aanleiding om de ligging van de begin 1986 door de gemeenteraad vastgestelde geluidszone op grond van artikel 53, lid 1 van die wet te herzien door middel van de vaststelling van een bestemmingsplan.

Half negentiger jaren wordt ook de bedrijfsvoering van de *telefooncentrale* gewijzigd. Haar bedrijfsterrein kon daardoor aanmerkelijk verkleind worden tot de gronden op hoek

van de Marnixstraat en de De Constant Rebecquestraat. De buiten gebruik gestelde gronden werden voor andere doelen ingericht. Zo werd de Joseph Ledelstraat vanaf haar kruising met de Marnixstraat doorgetrokken tot de De Constant Rebecquestraat. De vrijgekomen bedrijfsgebouwen aan de oostzijde werden in 1997 verbouwd tot een kantorencentrum. Het terrein tussen de verlengde Joseph Ledelstraat, de Marnixstraat en de Dibbetsstraat werd voor woningbouw ingericht.

Ook de bedrijfsvoering van de tramlijnen in de omgeving van het plangebied ondergaat een wijziging. De omzetting van een HTM-tramlijn naar twee Randstadrail-lijnen maakt het noodzakelijk het elektrisch vermogen te vergroten. Daartoe wordt aan de oostelijke kade van het Verversingskanaal een tractie onderstation gebouwd. Dit station maakt het verder mogelijk de beoogde introductie van een Randstadrail-lijn op de HTM-tramlijn 11 in goede banen te leiden.

Wijkpark

Overeenkomstig het saneringsplan werd de locatie, waarop nu het wijkpark De Verademing gelegen is, afgedekt en werd in de bodem – onzichtbaar op het maaiveld – een isolatiewand aangebracht ter isolatie van het brongebied. Nadat de vervuilingen geïsoleerd waren en de verschillende afdekkingvormen aangebracht, werd het wijkpark in 2001 ingericht. In april 2008 werd de definitieve grondwaterzuiveringsinstallatie gestart.

Braakliggende kavels

Voor kavel A nam N.V. Stedelijk Belang het initiatief om er een Duurzaam Bouwen Centrum te ontwikkelen. Dit centrum had als een stedelijk en regionaal centrum moeten fungeren voor alles wat met duurzaam bouwen en wonen te maken heeft. Voor het initiatief was onvoldoende belangstelling uit de markt. Daarna ontwikkelde deze vennootschap het concept om op deze locatie 61 woon/werkwoningen te realiseren. In 2002 heeft de gemeente voor dit doel de grond in erfpacht uitgegeven aan haar. Ook voor dit concept bestond echter onvoldoende belangstelling uit de markt.

Op andere locaties echter, werden in het kader van de herinrichting van het plangebied nogal wat maatschappelijke voorzieningen aan de gebouwde omgeving toegevoegd.

Op de hoek van het Verversingskanaal werd nieuwbouw gepleegd voor het Westerbeek College met haar vestiging van de J.C. Pleysierschool. Deze school is gericht op voortgezet speciaal onderwijs aan zeer moeilijk opvoedbare kinderen (VSO-ZMOK). Het gebouw herbergt een lesgebouw en 2 gymzalen evenals 92 woningen op verdieping. Het gebouw draagt de naam 'De Verademing'. Ten zuiden van het gebouw eindigt de westelijke zijgevel in een punt op de oostelijke zijgevel en zet daarmee de zichtlijn langs het VAHON-gebouw op het wijkpark voort en waarborgt het daarmee. Het VAHON-gebouw op de hoek van de Mackaystraat en de Loosduinseweg kent een stedenbouwkundige opzet waarbij vanuit de hoek tussen de Tripstraat en de Loosduinseweg een zichtlijn op het wijkpark zal ontstaan. De zijgevel aan de Mackaystraat wijkt daartoe terug.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Inleiding

De bestaande situatie is het resultaat van de ontstaansgeschiedenis. Dit resultaat vormt een ruimtelijke structuur met verschillende allerlei functies en waarden. Op elke functie en waarde wordt ingegaan.

2.2.2 Functies

In functioneel opzicht kunnen binnen het plangebied de volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- 1) het wijkpark,
 - 2) De bebouwde randen ten oosten en zuiden van het wijkpark,
 - 3) De bedrijfs- en gemengde terreinen ten noorden van het Verversingskanaal,
 - 4) Het gemengd gebied ten zuidoosten van het Verversingskanaal en
 - 5) Het terrein tussen de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat.
- Op elk wordt hieronder ingegaan.

- 1) Het wijkpark bestaat uit een combinatie van plantenvakken, veldsportvoorzieningen voorzieningen voor recreatief medegebruik en bouwwerken ten behoeve van de bescherming van de bodem. In de oostrand van het wijkpark bevinden zich gebouwen. In het wijkpark bevindt zich een enclave met de gebruikelijke bedrijfsgebouwen voor gasontvangst en – reductie. De voormalige portierswoning is gesplitst in twee woningen en ligt in en aan de rand van het wijkpark. Het kent een kap.

- 2) De bebouwde rand ten westen van het wijkpark bestaat uit een bouwblok, met daarin een rij grondgebonden woningen met hun voorgevels gericht op het wijkpark en een rij grondgebonden woningen met hun voorgevels gericht op de Gaslaan en op de kop daarvan het buuthuis.

De rij grondgebonden woningen ten zuiden van het wijkpark vormen een coulisse. Zij zullen een woonwijkje gaan vormen met de geprojecteerde grondgebonden woningen op de voormalige Mondriaankavel.

- 3) De bedrijfs- en gemengde terreinen ten noorden van het Verversingskanaal bestaan uit een bouwvlak ten noorden van de De Constant Rebecquestraat en een complex van op elkaar georiënteerde bedrijfsgebouwen ten zuiden deze straat.

Het bouwblok vormt een driehoek, met op elke hoek een andere functie. Op de hoek tussen de De Constant Rebecquestraat en de Marnixstraat staat de telefooncentrale, die een hoge voorgevel kent en een opvallende hoek van 45° maakt. Op de hoek van de De Constant Rebecquestraat en de Joseph Ledelstraat wordt een complex van gestapelde woningen in vier bouwlagen gebouwd, ook in een hoek van 45°. Op de hoek van de Joseph Ledelstraat en de Marnixstraat is het kantorencentrum gevestigd in een gebouw, dat vroeger tot de telefooncentrale behoorde en van een zijgevel werd voorzien.

Het complex van op elkaar georiënteerde bedrijfsgebouwen ten zuiden de De Constant Rebecquestraat kent aan de westelijke tak van het Verversingskanaal een c-vormig gebouw waarin de warmtekrachtcentrale gevestigd is. Ten noorden daarvan bevinden zich twee transformatorgebouwen. Rondom dit c-vormig gebouw bevinden zich lagere bedrijfsgebouwen. Evenwijdig aan de lange zijde van dit c-vormige gebouw staat een voormalig bedrijfsgebouw, waarin de culturele broedplaats DCR is gevestigd.

Aan de zijde van het De Constant Rebecqueplein heeft dit gebouw een lagere aanbouw, dat wordt gebruikt als theater met bijbehorende foyerruimte. De hoogbouw bevat presentatieruimte, gastateliers en werkruimtes. De ingang van de hoogbouw bevindt zich aan het binnenterrein achter de overbouwing aan het De Constant Rebecqueplein.

Het centraletterrein kent aansluitingen op de De Constant Rebecquestraat en de kleine Veenkade, bruggen over het Verversingskanaal en een luchtbrug met het DCR-gebouw.

- 4) Het gemengd gebied ten zuidoosten van het Verversingskanaal bestaat uit drie delen. Het betreft:

- De strook tussen de Loosduinseweg en het Verversingskanaal, de trambaan en de Asmanweg, dat in de geschiedenis als kanaalreservering was bedoeld,
- de bedrijfsstrook langs de oostelijke tak van het Verversingskanaal,
- het gebied tussen de Boutersem- en de Tripstraat.

De kanaalreservering wordt benut door maatschappelijke functies, gecombineerd met woningen op de verdiepingen. Met de geprojecteerde bebouwing en functies op kavel A zal een zone met maatschappelijke voorzieningen ontstaan, in combinatie met woningen. Deze sluit aan op een gelijkaardige aangrenzende zone buiten het plangebied met het VAHON- en 'De Wasserij'-gebouw.

De bedrijfsstrook langs de oostelijke tak van het Verversingskanaal bestaat uit een trambrug, een gasontvangstation dat bij de centrale behoort en via een brug met het terrein van de centrale verbonden is, een brug voor ontsluiting van genoemd terrein op de Esperantostraat en voor het tracé van een aantal bovengrondse leidingen, die vanuit de warmtekrachtcentrale op de zuidoever aanlanden en afbuigen naar de knik in de Van Boecklade, waar zij in de grond verdwijnen.

Het gebied tussen de Boutersem- en de Tripstraat kent de braakliggende kavels A en B en een bebouwingslint met een rij werkwoningen en aansluitend daaraan een kantoor op de hoek met de Zamenhofstraat. De werkwoningen zijn eensgezinswoningen, waarvan de voorgevels op de Boutersemstraat gericht zijn. Het kantoor is met zijn voorgevel op de Zamenhofstraat gericht.

- 5) Het terrein tussen de Suezkade, De Newtonstraat en Van Bylandtstraat vormt een gesloten bouwblok dat aan de zijde van Newtonstraat en de Van Bylandtstraat uit gestapelde woningbouw bestaat en aan de zijde van de Suezkade uit eengezinswoningen.

2.2.3 Monumenten gebouwen en stadsgezichten

In het plangebied zijn geen *monumenten* gelegen.

Een deel van het plangebied is onderdeel van het *gemeentelijk beschermd stadsgezicht Regentessekwartier*. Het betreft de terreinen op en ten noorden van de De Constant Rebecquestraat, de woningen en de peuterspeelzaal tussen wijkpark en Gaslaan en de terreinen ten noorden van de Newtonstraat.

De wijk Regentessekwartier is eind 19^e, begin 20^e eeuw gebouwd. De stedenbouwkundige opzet was een ontwerp van architect A.I. Lindo. De bebouwing werd door private partijen gerealiseerd. Het is een in overwegende mate gaaf voorbeeld van een in het vierde kwart van de 19^e eeuw gerealiseerde wijk voor de middenstand, waarvan het rechte verkavelingspatroon en het gesloten bouwblok in overwegende neo-rennaissance architectuur typerend genoemd kunnen worden.

De wijk typeert zich door kenmerkende verkeersdiagonalen, waaronder de De Constant Rebecquestraat. Aan deze straat bevindt zich woonbebouwing die uit portiekflats bestaat. In het Regentessekwartier komt dit woningtype niet voor met uitzondering van de De Constant Rebecquestraat. Dit deel van de wijk is ook pas na 1911 aangelegd toen portiekwoningen een wijde verspreiding begonnen te vinden.

De schaal van de nieuwbouw aan de zijde van de Suezkade, respectievelijk hoek Newtonstraat- Van Bylandtstraat in het kader van de stadsvernieuwing is afgestemd op de omringende 19^e eeuwse bebouwing. Bij de nieuwbouw aan de Suezkade is tevens gelet op de wisselwerking tussen haar architectuur en de groenaanleg en het water van het Verversingskanaal.

2.2.4 Verkeersstructuur

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en het gedeelte ten zuiden van de Newtonstraat en de De Constant Rebecquestraat kent - als voormalig bedrijfsterrein met een sterke oriëntatie op het spoorwegen- en buizen- en leidingennet - geen directe aansluiting op het hoofdverkeerswegennet en geen doorsnijding met wegen. Dat isolement leeft nog het sterkste voort in het deel waarin de warmtekrachtcentrale gelegen is. Het wijkpark is relatief geïsoleerd, omdat het door zijn bodemgesteldheid slechts voor langzaamverkeerverbindingen kon worden aangewend en dan alleen in noord-zuid richting. Het zuidoostelijk plandeel kent wel een stratenstructuur, die van beperkte opzet is en zich richt op de Noord West Buitensingel en de Loosduinseweg. Alle wegen in dit deel van het plangebied vormen 30 kilometer-zones.

Het gedeelte ten noorden van de Newtonstraat en de De Constant Rebecquestraat kent een woonwijkopbouw met daarin 50 km-straten.

2.2.5 Groenstructuur

Met de aanleg van het wijkpark is het areaal aan groenvoorzieningen in het plangebied aanmerkelijk toegenomen. Deze nieuwe voorzieningen zijn niet betreedbaar. Door de aanwezigheid van het Verversingskanaal en de trambaan beschikt het plangebied over oever- en bermgroen in noord-zuid richting. Het oevergroen versterkt de beleving van het Verversingskanaal.

2.2.6 Watersysteem

Een belangrijk waterelement is het Verversingskanaal, waarover in vroeger tijden de aan- en afvoer voor het gemeentelijk industrieterrein plaatsvond. Op dit moment is zij niet alleen van belang in het kader van de waterhuishouding, maar draagt zij ook bij aan de bijzondere beeldkwaliteit van het plangebied. Kenmerkend is de zichtlijn van deze waterloop, zowel in oost-west als in noord-zuidrichting.

Het wijkpark is zo ingericht dat aldaar vervuild grondwater kan worden opgepompt en in een op het terrein aanwezige waterzuiveringsinstallatie wordt gezuiverd en afgevoerd naar het Verversingskanaal.

Het plangebied kent een gemengd rioolstelsel. Het ligt wat betreft haar waterbergende functie in het boezemgebied. Dit boezemgebied wordt omzoomd door watergangen, de boezem. De boezem ontvangt water dat uit de polders tussen Den Haag, Hoek van Holland, Rotterdam en Zoetermeer afkomstig is en daar wordt weggepompt. De boezem transporteert het water naar grote gemalen, die het water naar zee pompen. Deze boezem wordt in de Keur van het Hoogheemraadschap Delfland als 'primaire boezemwatergang' omschreven. Binnen het boezemgebied is voldoende waterberging aanwezig.

Het plangebied herbergt geen waterkeringen

2.2.7 Archeologie

Bekende geologische en archeologische gegevens

Het plangebied is volgens de Nieuwe Geologische kaart van Den Haag en Rijswijk voor het grootste gedeelte in een strandvlakte gelegen. Alleen ter plekke van de zuidwestelijke rand van het gebied is in de ondergrond een strandwal aanwezig.

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 bleef het oppervlak laag en vochtig: daar ontstond in de loop der eeuwen een soms vrij dik pakket veen. Die gebieden worden de strandvlaktes genoemd.

Hoewel strandwallen altijd archeologische potentie hebben voor bewoningsresten vanaf de prehistorie tot aan de Late Middeleeuwen, is de kans op sporen uit die periode binnen

het plangebied klein. De betreffende strandwal is namelijk in de loop van de 17^{de} eeuw afgezaand. Daarbij zullen eventuele nederzettingsresten zijn weggegraven. In het strandvlakgebied worden evenmin resten uit die periode verwacht. Strandvlaktes waren namelijk veel minder geschikt om te bewonen vanwege de drassigheid. Als ze niet te nat waren, waren ze hooguit geschikt voor het weiden van het vee dat men had.

Wel is er in het plangebied sprake van archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd. Op de flank van de strandwal is in de 17^{de} eeuw een boerderij gebouwd. Het gaat om "Groenestein". Deze boerderij heeft later zijn naam gegeven aan het gesticht dat aldaar langs de Loosduinseweg stond. De boerderij moet worden gezocht op het terrein van de school aan de Gaslaan nr. 125. Onlangs is ter plekke in verband met nieuwbouw een archeologische proefonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn inderdaad fundamenten van bedoelde boerderij aangetroffen.

2.2.8 Bodembeheer

Een aantal bedrijven heeft in het verleden in het plangebied de kwaliteit van de bodem en het grondwater nadelig beïnvloed. Deze bodemverontreinigingen zijn tientallen meters diep doorgedrongen en hebben het eerste watervoerende pakket bereikt.

Bij het terrein waarop nu het wijkpark van De Verademing gelegen is, bleek volledige verwijdering onbetaalbaar. Begrenzing van de verspreiding van de vervuiling via het grondwater werd noodzakelijk geacht. Om deze redenen werd een aanpak gevolgd, die gebaseerd was op isoleren, beheren en controleren.

Ter voorbereiding van de herinrichting van het gebied is in 1998 op grond van de Wet Bodembescherming (verder Wbb) een saneringsplan opgesteld. Over dit plan werd door het bevoegd gezag een beschikking genomen. Deze verklaarde zich akkoord, maar sloot het gasverdeelstation 'Monstersestraat' daarvan uit.

Overeenkomstig dat plan werd de locatie, waarop nu het wijkpark De Verademing gelegen is, afgedekt en werd in de bodem – onzichtbaar op het maaiveld – een isolatiewand aangebracht ter isolatie van het brongebied.

Afdekking van de vervuiling

De afdekking bestaat uit een verharding, een bouwwerk of een leeflaag, afhankelijk van de functie op het maaiveld. Onder de leeflaag bevindt zich een scheidingsdoek die een schone toplaag scheidt van de verontreinigde onderlaag. De gebruikers van de bovengrond kunnen daardoor niet meer in contact komen met de bodemverontreiniging. Zoals al aangegeven is de manier van afdekken afgestemd op de inrichting van het park. Zo is onder de gras- en groenstroken een 1 meter dikke leeflaag van schone grond aangebracht. De openbare ruimte rondom de wanden, die park omgrenzen, zijn afgedekt door asfalt.

Nadat de vervuilingen geïsoleerd waren en de verschillende afdekkingvormen aangebracht, werd het wijkpark ingericht.

Begrenzing van de verspreiding van de vervuiling

De isolatiewand bestaat uit een verticale afschermconstructie tot NAP -17,5 meter. Op die diepte bevindt zich een beperkt doorlatende veenlaag, waaronder zich het eerste watervoerende pakket bevindt. De constructie bestaat deels uit een stalen damwand en verder uit een cement-bentonietwand. Het terrein tussen de damwanden functioneert als een aanvoerput van uit de ondergrond onttrokken grondwater.

In een in het wijkpark gebouwde grondwaterzuiveringsinstallatie wordt dit grondwater gezuiverd en naar het oppervlaktewater in het Verversingskanaal afgevoerd.

De damwand mag niet droog komen te staan. Om er voor te zorgen dat het grondwater tussen deze damwanden intrekt mag binnen de wanden, maar ook binnen 10 meter

daarbuiten grondwateronttrekking plaatsvinden. Deze afstand dient een 'obstakelvrije zone' te vormen.

Er bestaan vier plekken waar bij de aanleg op deze afstand een uitzondering gemaakt werd. Het betreft de oostzijde van de Mondriaankavel, waar deze zone 8 tot 9 meter breed is, de gronden achter en naast de voormalige portierswoning, waar de zone onder het daaromheen gelegen park gelegen is, de gronden waarop de Plaisierschool staat en de watergang, waaraan de isolatiewand aan één zijde gelegen is.

Omdat aan de achterblijvende verontreiniging risico's verbonden bleven en dat deze de noodzaak meebrachten tot het treffen van nazorgmaatregelen werden op grond van artikel 39d Wbb gebruiksbeperkingen van toepassing verklaard. Deze gebruiksbeperkingen werden opgenomen in de "De Verademing" na bodemsanering - Nadere beschermingsbepalingen voor het gebruik', Den Haag, februari 2005, Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Uit deze bepalingen spreekt onder meer het belang van de bouwwerken, die in verband met de belang van de bescherming van de bodem zijn gebouwd, zoals damwanden. Bij wijziging van functies binnen het wijkpark dient op grond van de Nadere beschermingsbepalingen aangetoond te worden dat zulks niet leidt tot verhoogde risico's. Indien dit wel zo is, dienen aanvullende saneringsmaatregelen te worden getroffen.

Bodemsituatie buiten de damwanden

De nadere beschermingsbepalingen zijn niet van toepassing op gronden in het plangebied die 10 meter buiten de damwanden gelegen zijn. Omtrent de bodemsituatie in dat deel kan het volgende gesteld worden.

- Aansluitend aan de damwand ligt ten oosten van het Verversingskanaal tussen de damwand en onder de trambaan een uit de Verademing afkomstige grondwatervervuiling. Om het vervuilde grondwater aan deze terreinen te onttrekken bevinden zich rondom en binnen 10 meter vanaf damwanden parallelle buizen die dat water binnen de damwanden pompen.
- Ook onder de Mondriaankavel is van een uit de Verademing afkomstige grondwatervervuiling sprake.
- Naast deze bron, zijn er nog twee andere bronnen van bodemverontreiniging aan te wijzen. In het noordwestelijk deel van het plangebied globaal ingesloten door de Gaslaan, Kepplerstraat, Franklinstraat, Weimarstraat en Suezkade bevindt zich een bodem- en grondwaterverontreiniging als gevolg van een chemische wasserij in de van Bylandtstraat.
- In het zuidoostelijk deel van het plangebied is er sprake van een bodem- en grondwaterverontreiniging vanwege een voormalige chemische wasserij aan de Tripstraat.

Omtrent de bodemsituatie aan de noordzijde van het Verversingskanaal zijn geen indicaties voorhanden.

Beschikkingen

Informatie omtrent de verontreinigingen aangaande 'De Verademing', alsmede de sanering, gebruiksbeperkingen, nazorg en bepalingen bij bouw, wordt verwezen naar de beschikkingen ernst en urgentie (EU 050-018, d.d. 21-06-1998 en EU 050-025, EU 050-098, EU 050-099, EU 050-100, d.d. 27-03-1996), de beschikking op het saneringsplan (SP 050-025, d.d. 29-10-1998), het saneringsplan (Oranjewoud, kenmerk 19929-95980, d.d. 14-09-98) en de 'Nadere beschermingsbepalingen voor het gebruik' (Dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag, d.d. februari 2005).

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst het beleidskader dat op het plangebied van toepassing is. Eerst wordt het relevante beleid samengevat, waarna in voorkomend geval de voor het plangebied relevante beleidselementen worden vermeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' (deel 4)

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In deze nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 met een doorkijk naar de periode 2020-2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan

- een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland,
- de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland,
- de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en
- de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte:

- meer hoogstedelijke woonmilieus nodig.
- Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten.

Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.'

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Het streekplan Zuid-Holland West

Op 19 februari 2003 hebben de Provinciale Staten van Zuid-Holland het Streekplan Zuid-Holland West vastgesteld. Het heeft een planhorizon tot 2015. Het ondersteunt de ontwikkeling van de Randstad tot groene Deltametropool. Op de kaart van het streekplan is het gebied als volgt aangeduid.

Stads- en dorpsgebied

Het gaat daarbij om een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met - soms grootschalige - kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

3.3.2 Nota Regels voor Ruimte 2005

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in april 2005 deze nota vastgesteld. Zij vormt samen met het hiervoor genoemde streekplan het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. In deze nota is verwoord waaraan vanuit provinciale optiek gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten voldoen om deze bescherming te kunnen verwezenlijken. De nota bevat beleidsregels als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Voor het plangebied gelden de volgende beleidsregels.

Beleidsveld bodem

Bij ruimtelijke orderingsvraagstukken moet de toestand van de bodem worden betrokken

en de effecten van het voorgenomen gebruik op de bodem inzichtelijk worden gemaakt.

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen moet inzicht gegeven worden in de daarmee samenhangende effecten op verschillende milieucomponenten. Bij luchtkwaliteit betreft dat NO₂ en fijn stof, bij externe veiligheid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, bij geluidskwaliteit industrie- en wegverkeerslawaai en bij bodemkwaliteit bodemsanering en bodembeheer.

Waterhuishouding

Een toelichting bevat een omschrijving van de te verwachten effecten van de ruimtelijke ingreep op de waterhuishouding. Boezemwatergangen moeten als zodanig bestemd worden.

Archeologie

Archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd. Bestemmingsplannen dienen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden, die tot een verstoring zouden kunnen leiden van het bodemarchief. Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in het Streekplan Zuid-Holland West. Uitgangspunten zijn daarbij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, De Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) Het plangebied wordt daarin als 'Zone met archeologische verwachting' aangeduid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (hierna: RSP) vastgesteld. In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt.

Ruimte in bebouwd gebied

Het RSP doet de richtinggevende uitspraak dat de ruimte in bebouwd gebied intensiever gebruiken door dubbel grondgebruik, functiemenging en verdichting wonen en werken.

Omschrijving op de plankaarten

Het zuidelijk deel van het plangebied kent op de bij het RSP behorende kaarten de aanduidingen 'transformeren bedrijventerrein tot gemengd woon- en werkgebied' en 'ontwikkellocatie wonen tot 2020'.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Den Haag 2020 'Wéreldstad aan zee'

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag deze structuurvisie vastgesteld. Zij legt de ambitie vast om van Den Haag een 'Wéreldstad 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 Wéreldstad 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.

Kansenzone, woongebied en regionaal openbaar vervoer

De Structuurvisiekaart toont dat het gehele plangebied gelegen is in de 'kansenzone Lijn 11'. Deze zone strekt zich uit tussen het station Hollands Spoor en Scheveningen ten zuiden van de haven. Ook de wijk Transvaal maakt daarvan deel uit. Op deze kaart vormt het plangebied een 'woongebied'. De kaart hanteert daarbij twee kleurstellingen. Het donkerbruine gedeelte betreft enerzijds de door de tramlijn begrensde oostelijke zijde van het terrein, anderzijds de bebouwingsranden aan de Loosduinsekade, Gaslaan en Newtonstraat. De tussen deze bebouwing gelegen terreinen in het westelijk deel van het plangebied kennen een lichtbruine kleurstelling. Het onderscheid in kleurstelling verwijst naar de intensiteit van de bebouwing. In het donkerbruine gedeelte is bebouwing mogelijk in een grotere intensiteit dan in het lichtbruine gedeelte. Het tracé van de HTM tramlijn 11 is als 'regionaal openbaar vervoer' aangeduid. Het Afvoerkanaal is als 'waternetwerk' aangeduid. Het gebied kent geen stadsweg, regionale autoweg of (inter-)nationale autoweg.

3.5.2 Uitgangspuntennota Lijn 11 zone Transvaal en Regentesse Zuid

Deze nota is door de raad op 11 oktober 2007 vastgesteld. Ze bevat een aantal ontwikkelingslocaties in dit plangebied, waarvan een groot deel nog in voorbereiding zijn en een viertal voorzienbaar is. De daarin opgenomen voorzienbare ontwikkelingslocaties betreffen:

- de zogenaamde kavel A met een zorgcentrum voor senioren en woningen,
- de gronden direct ten westen en noorden van kavel A met de doortrekking van de Tripstraat tot aan de Esperantostraat,
- de zogenaamde Mondriaankavel met grondgebonden woningen wegen- en padenstructuur en een plantsoen en
- het wijkpark met de mogelijke uitwisseling van de functies wijkpark, sportvoorzieningen en recreatief medegebruik.

3.5.3 Haagse Woonvisie 2020

Deze nota werd op 12 februari 2004 door de gemeenteraad vastgesteld. In Haagse Woonvisie wordt het woonbeleid uiteengezet tot aan 2020. De nota stelt dat Den Haag extra woonkwaliteit en extra woonoppervlak moet bieden in het belang van een goede economische, sociale en culturele ontwikkeling van de stad. Ook in de visie wordt qua inwonertal gestreefd naar circa 500.000 inwoners in 2010. Een aantal dat tot 2020 gelijk blijft. Ze zet daarom in op steeds meer gevarieerde en toegespitste woonwensen. Er moet ruimte komen voor variatie en verscheidenheid, te weten gemengde stedelijke milieus, maatwerk bij nieuwbouw en een eigen identiteit voor wijken. Zij gaat uit van uitbreiding en transformatie van een selectie aan woongebieden. 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 en deze groepen aan de stad te binden, en zo mogelijk van elders aan te trekken..

Op basis van relevante kenmerken van de woningmarkt: ouderdom van de voorraad, inkomens bewoners, stedenbouwkundige inrichting, ligging, woningprijs, sociale aspecten en ambiance/sfeer is het plangebied als woongebied aangeduid als 'Binnenstadsrand zand'. Ten noordwesten van het centrum zijn dat populaire wijken met een goede woningmarktpositie: het Zeeheldenkwartier, Willemspark en in mindere mate het Regentessekwartier.

Als woonmilieu wordt het gebied als 'Stedelijk-vooroorlogs' omschreven.

Hier gaat een overschot ontstaan aan appartementen in de goedkope sociale en particuliere huursector. De vraag naar nieuwbouwappartementen in de koopsector groeit. Oorzaak is het toenemend aantal alleenstaanden boven de 40 jaar met een midden en hoog inkomen en het aantal een/tweepersoonshuishoudens van 25 tot 40 jaar met een laag inkomen.

Door de sloop van verouderde huurappartementen ontstaat ruimte om aan nieuwe woonvragen te voldoen. De toevoeging van grondgebonden woningen is hoofdzakelijk bestemd voor gezinnen met een midden of hoger inkomen.

Op grond van het voorgaande rekent de gemeente in de notitie Centrum-Stedelijk Wonen in Den Haag (2001) naast de historische binnenstad ook het Willemspark, Zeeheldenkwartier en Regentessekwartier tot de centrum-stedelijke woongebieden. De eerste twee wijken hebben een sterke positie op de woningmarkt.

Het Regentesse- en Valkenboskwartier is nog niet zover.

Kansen en potenties

Het Regentessekwartier ligt gunstig ten opzichte van de binnenstad en de meer klassieke wijken zoals Duinoord. Het is een gemêleerde wijk met starters die een woning vinden in de opgeknapte oude voorraad, maar ook midden- en hogere inkomens in straten met voornamelijk herenhuizen. Vooral het gebied tussen de Weimarstraat en Laan van Meerdervoort heeft veel potentie gezien de woningvoorraad van particuliere herenhuizen en de nabijheid van duurdere wijken op het zand.

De mix van woningtypen en bewoners kan verder worden uitgebouwd. Kansrijk is een menging van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De nieuwbouw rond het stadspark de Verademing betekent een impuls voor het aanbod in dit deel van de wijk (woonwerkprojecten).

Verder moet in deze wijken voldoende ruimte blijven voor kleinschalige bedrijvigheid, gespecialiseerde winkels, cultuur en horeca.

3.5.4 Beleidsnotitie "Werkwoningen in de Haagse regio"

In december 1999 heeft de toenmalige raadscommissie ROSV ingestemd met de uitgangspunten van deze beleidsnotitie. In de notitie wordt een algemene beschrijving over werkwoningen aan en mogelijke ontwikkelingslocaties voor werkwoningen in Den Haag gegeven. Tevens wordt globaal aangegeven aan welke randvoorwaarden de ontwikkeling van dit type woningen zou moeten voldoen. Uitgangspunt daarbij is dat de bewoners van deze woningen op de begane grondlaag een aan huis verbonden beroep of bedrijf mogen uitoefenen.

3.5.5 Beleidsplan voor het Haagse groen, "Groen kleurt de stad" 2005 - 2015

Op 13 oktober 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag dit beleidsplan vastgesteld. 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:

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

Elementen uit de groenstructuur

De kaart van dit beleidsplan onderscheidt in het plangebied de volgende drie elementen van de Groenstructuur.

Het eerste element betreft een geprojecteerde bomenrij, die vanaf de Newtonstraat naast en ten zuiden van het Verversingskanaal ligt en bij de Pleysierschool overgaat in een zone langs de Tripstraat tot aan de Loosduinseweg. Het tweede element vormt het terrein van het wijkpark zelf, dat als 'gemeentelijk groen' omschreven wordt. Het derde en laatste element vormt het Verversingskanaal, dat als 'water voor belang voor de groenstructuur' omschreven wordt.

3.5.6 Meerjarenbeleidsplan kunst en cultuur 2009-2012 "Wonderlijke noodzaak"

In het raadsbesluit 'Meerjarenbeleidsplan kunst en cultuur 2009-2012 "Wonderlijke noodzaak"' van 30 oktober 2008 wordt gesteld dat de gemeente Den Haag zich inzet voor een gevarieerd en breed cultureel aanbod, het ondersteunen van kwetsbare vormen van kunst en cultuur en het professionele beheer van gemeentelijke collecties. Periodiek staat de gemeente –evenals het rijk– uitgebreid stil bij de stand van zaken van de kunst en cultuur in Den Haag waarbij de verdeling van de financiële middelen voor de cultuursector integraal wordt afgewogen. Den Haag beschikt over een gevarieerd aanbod aan culturele voorzieningen, zoals podia en gezelschappen, filmtheaters, musea, beeldende kunstinstellingen, instellingen gericht op kunst als vrijetijdsbeoefening en cultuureducatie en culturele festivals. Deze voorzieningen zijn grotendeels (boven)stedelijk georiënteerd en in ruimtelijke zin vooral geconcentreerd in de stadsdelen Centrum en Scheveningen. Voor het publiek minder zichtbaar maar voor het kunstklimaat niet minder belangrijk, wordt daarnaast op tal van plaatsen, in tijdelijke en permanente ateliers, broed- en werkplaatsen in relatieve luwte kunst geproduceerd en getoond. In de periferie van de binnenstad bevindt zich een concentratie van dergelijke plekken.

Culturele broedplaats

In september 2005 zijn de notities 'Creatieve stad Den Haag' en 'Broedplaatsen' uitgebracht. Hierin spreekt het college de intentie uit gedurende een aantal jaren expliciet aandacht te schenken aan de creatieve stad en broedplaatsen. Eén van de instrumenten is locatiebeleid; het signaleren van kansrijke gebieden met gemengde 'rommel' milieus, de zorg voor voldoende betaalbare bedrijfsruimte in een binnenstedelijk milieu en het scheppen van ruimte voor creatieve milieus in bestemmingsplannen.

Dit plangebied valt binnen de zuidwestrand rond het centrum, die in de notities is aangemerkt als interessant gebied. In dit gebied zijn al creatieve initiatieven gevestigd en het leent zich voor verdere versterking van het creatieve milieu.

3.5.7 Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Segbroek

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. Zo bereiken gemeente en schoolbesturen een zo evenwichtig mogelijke spreiding van het primair-, speciaal- en voortgezet onderwijs over de stad en zijn de scholen – op termijn – zo efficiënt en adequaat mogelijk gehuisvest.

Schoollocaties

Voor het stadsdeel Segbroek is bij raadsbesluit van 19 november 2007 een Integraal Huisvestingsplan vastgesteld. Daaruit wordt duidelijk dat de huisvesting van het primair- en voortgezet onderwijs in dit stadsdeel in het IHP zo integraal mogelijk benaderd is. Zo wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de huisvesting van nieuwe onderwijskundige ontwikkelingen. Verder kan het nodig zijn (vervangende) nieuwbouw van schoolgebouwen te realiseren, waar mogelijk in combinatie met andere functies, zoals peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang.

Daarnaast ontstaan bij herontwikkeling soms ook mogelijkheden voor woningbouw.

Het speciaal basisonderwijs (SBO), het voortgezet onderwijs en onder de Wet op de expertisecentra (WEC) vallend onderwijs zijn wijk- en veelal ook stadsdeeloverschrijdend. Toch kiest het huisvestingsplan voor een stadsdeelgewijze benadering

Voor twee basisscholen is vervangende nieuwbouw op of bij het terrein "De Verademing" gerealiseerd.

- De Algemene Hindoebasisschool VAHON aan de Mackaystraat 6.
- De hoofdvestiging van de school voor voortgezet speciaal onderwijs J.C. Pleysierschool aan de Asmansweg 16.

De MTS-school was eerder al betrokken in de samenvoeging van het middelbaar beroepsonderwijs en de gezamenlijke totstandkoming van VMBO-scholen. Daarmee verloor deze locatie in het plangebied haar functie.

3.5.8 Welzijn, kinderopvang en zorg

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

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

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

Kinderopvang

Sinds de invoering van de Wet kinderopvang (Wk) in januari 2005 zijn de sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de spreiding en huisvesting van de kinderopvang beperkt. Hoewel de buitenschoolse opvang wettelijk niet onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt denkt de gemeente mee met schoolbesturen en instellingen voor kinderopvang om de vraag van ouders zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden.'

Maatschappelijke zorg en volksgezondheid

In het verlengde van de Wet Publieke Gezondheid (WPG) heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening'

3.5.9 Herziening van het projectdocument kavel A van het GIT aan de Zamenhofstraat

In een brief van 17 april 2007 aan de voorzitter van de raadscommissie Commissie Stedelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke ordening van de portefeuillehouder wordt melding gemaakt van de projectie van een woonzorgcentrum op het terrein 'De Verademing' globaal gelegen tussen de Esperantostraat, de Zamenhofstraat, de Tripstraat en de westelijke tak van het Verversingskanaal. Omtrent de opzet van dit centrum wordt het volgende opgemerkt.

Het project heeft de werknaam 'Stiamo Tutti Bene' ('Het gaat ons allen goed'). Zorg, wonen en welzijn van ouderen en mensen met een verstandelijke handicap staan centraal, maar er is nadrukkelijk ook ruimte voor andere vormen van zorg, huisvesting en begeleiding. Het complex is derhalve bestemd voor diverse doelgroepen. Naast gehandicapten met een verstandelijke beperking zullen mensen met een zorgindicatie voor verblijf categorie licht (voorheen verzorgingshuis) en zorgindicatie voor verblijf categorie zwaar (voorheen verpleeghuis) samenleven. Het concept gaat uit van een woonaanbod waarin diverse woon- en zorgfuncties worden gecombineerd en waar alle functies in principe in alle woonvormen leverbaar zijn. Hierbij gaat het om woonvormen als wonen met verpleegzorg, in- en aanleunwoningen, seniorenwoningen, zorgmotel als tijdelijke opvang voor ouderen, creativiteitscentrum en reparatiecentrum waar mensen met een verstandelijke beperking hand- en spandiensten kunnen verrichten. De diverse aangeboden functies zijn ook beschikbaar voor de wijk. Hierdoor krijgen omwonenden de mogelijkheid om langer zelfstandig te blijven wonen. Binnen het pand wordt ruimte gecreëerd voor zorggerelateerde bedrijfsmatige functies. Het Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg heeft het model getoetst en concludeert dat het om een vernieuwend concept gaat dat aansluit bij de laatste ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg. Er is veel aandacht voor sociale kwaliteit.

De exploitanten zijn:

- De stichting Eykenburg, die twee centra voor zorg en dienstverlening voor ouderen heeft en besloten heeft om de locatie aan de Van Limburg Stirumstraat te verlaten vanwege beperkingen wat betreft bereikbaarheid, parkeren, veiligheid en de zeer hoge bebouwingsdichtheid en
- De stichting Humanitas DMH (Dienstverlening aan Mensen met een Handicap), die voortkomt uit de Vereniging Humanitas, een vereniging voor vrijwilligers op het gebied van welzijn. Het een landelijke werkstichting die diensten aanbiedt aan mensen met een handicap.

Het gebouw krijgt een flexibel karakter waardoor het voor langere tijd aansluit op de behoeften van de samenleving. De ruimten voor de eerste- en tweedelijns gezondheidszorg worden hoofdzakelijk op de begane grond gerealiseerd rond een centraal binnenplein. Op diverse plaatsen vanaf de buitenzijde van het gebouw zijn looproutes die aantakken op het binnenplein. Dit ontwerp benadrukt dat de voorzieningen ook een wijkfunctie hebben. Het schetsplan past binnen de visie (wonen en werken) voor dit gedeelte van het GIT-terrein. De bouwmassa sluit aan op de omgeving. Er wordt nu uitgegaan van een hoogte van 7 bouwlagen. Het parkeren zal op een omliggend terrein zijn plaats krijgen.

3.5.10 Beweegredenen Haagse sportnota 2000-2005

In deze op 9 november 2000 door de gemeenteraad vastgestelde nota verwoordt het sportbeleid van de gemeente. 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 en sportverenigingen te ondersteunen.

3.5.11 Nota 'Spelen in de stad'

In haar vergadering van 27 november 2008 heeft de gemeenteraad de nota 'Spelen in de stad' vastgesteld. Daarin wordt het nieuwe speelbeleid omschreven.

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

Verder dient er rekening te worden gehouden met de actieradius. Die verschillen per leeftijdsgroep, omdat oudere kinderen verder van huis spelen en meer ruimte nodig hebben dan jongere.

Onderstaande tabel geeft invulling aan de nieuwe richtlijn.

Leeftijdsgroepen*	1 speelplek / per hoeveel kinderen	Actieradius	Speeloppervlakte
0-6 jaar	50 tot 75 kinderen	100 tot 150 meter	200 m ²
7-12 jaar	75 tot 100 kinderen	400 tot 600 meter	500 m ²
13-18 jaar	100 tot 125 kinderen	1000 meter	≥ 750 m ²

Bronvergelijking: Handboek gemeentelijk speelruimtebeleid, 2006.

3.5.12 Verkeersplan, verkeersbeleid tot 2010

Op 27 juni 2002 heeft de gemeenteraad van Den Haag dit plan vastgesteld. Het behelst het gemeentelijk verkeer- en parkeerbeleid in deze periode. Het 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 doorstroom routes voor het noodzakelijke autoverkeer in de vorm van samenhangende netwerken en het uitvoering geven aan het parkeerbeleid.

Concentratie op een stelsel van hoofdverkeerswegen

Het verkeersplan wil het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk concentreren op een stelsel van hoofdverkeerswegen met voldoende capaciteit. Een goede, veilige doorstroming van het verkeer is nodig om de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de stad mogelijk te maken. Het is van belang voor de bestrijding van geluidsoverlast, de uitstoot van schadelijke stoffen of andere vormen van hinder, het voorkomen van sluipverkeer en vermindering van het aantal verkeersslachtoffers.

Het plan hanteert een rangorde in haar wegenstructuur. Naast de hoofdverkeerswegen voor het doorgaande verkeer zijn er de wegen van een lagere orde die het verkeer tussen wijken en het buurtgebonden verkeer moeten afwikkelen. Het betreft de buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten). Openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan, is vormt verblijfsgebied.

Stelsel van verbindende en ontsluitende openbaar vervoerlijnen

Het openbaar vervoer speelt als drager van ruimtelijke ontwikkelingen in de stad en de regio een belangrijke rol in het verkeer en vervoer.

Hoofdrouten netwerk voor de fiets

Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in de stad. Door het aanbieden van een fijnmazig netwerk van veilige fietsstroken en fietspaden wordt het gebruik van deze vervoerwijze gestimuleerd. De openbare voorzieningen voor de fiets maken integraal deel uit van de inrichting van de openbare ruimte. Er is binnen den Haag een herkenbaar stelsel van (hoofd)fietsroutes vastgelegd in het Meerjarenprogramma Fiets 2007 t/m 2010. Binnen het plangebied is alleen de route vanaf het kruispunt Newtonstraat- Suezkade en de hoek Mackaystraat-Gaslaan aangeduid. Deze fietsroutes sluiten buiten de wijk aan op de fietsroutes richting belangrijke bestemmingen in den Haag. Het is van belang dat langs ontsluitingswegen (50 km/u) fietsvoorzieningen aanwezig zijn.

Stellen van parkeereisen

Het parkeren en stallen van auto's is een belangrijke sleutel in het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties, maar ook voor attractiepunten die veel bezoekers trekken. Behalve de noodzaak tot de verdeling van schaarse (openbare) parkeergelegenheid in een aantal gebieden in de stad, zijn mobiliteitsoverwegingen gericht op het beperken van het autogebruik en het streven naar een leefbare (woon)omgeving voor de gemeente aanleiding tot het stellen van parkeereisen aan de hand van parkeernormen.

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. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag van een bouwvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van parkeernormen. De wijze van toetsen en de normen zijn onderdeel van de door de gemeenteraad vastgestelde gemeentelijke Bouwverordening.

4. Beleidskader waterhuishouding en archeologie

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst het beleidskader dat op het plangebied van toepassing is. Eerst wordt het relevante beleid samengevat, waarna in voorkomend geval de voor het plangebied relevante beleidselementen worden vermeld.

4.2 Beleidskader waterhuishouding

Ten aanzien van het thema waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van belang. De belangrijkste worden hieronder behandeld.

EU Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn (2000/60/EG van 23 oktober 2000) beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. De richtlijn, waarin is opgenomen de Grondwaterrichtlijn, gaat van richtwaarden voor de *waterkwaliteit* uit. Het doel is deze in de toekomst te realiseren. Zij koppelt dit doel aan de vaststelling en uitvoering van waterhuishoudingsplannen. In deze plannen moet worden vormgegeven op welke wijze andere overheidsbesluiten – zoals de vaststelling van een bestemmingsplan – een rol kan gaan spelen in het bereiken van de doelen voor de waterkwaliteit. Voor het bestemmingsplan is het in dit kader van belang te kijken naar de doelen die deze plannen stellen en de wijze waarop zij maatregelen gewenst achten.

Nationaal beleid

Wat betreft de in de richtlijn genoemde waterhuishoudingsplannen is op nationaal niveau het Nationaal Waterplan in procedure gebracht. Het geldende beleid is verwoord in de Vierde Nota Waterhuishouding. Deze nota geeft aan dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om de veerkracht van watersystemen te vergroten dient wat betreft *waterkwantiteit* waterconservering en waterbuffering te worden bevorderd. Voor waterkwaliteit geldt als uitgangspunt dat verontreiniging van het water voorkomen dient te worden.

Provinciaal beleid

In aansluiting op het nationale beleid richt ook de provincie Zuid-Holland met haar Beleidsplan Milieu en Water 2000-2004 (2000) zich op duurzaam stedelijk waterbeheer. Het plan kent de volgende aandachtspunten.

- de relatie tussen stedelijk water en water in het omliggende gebied;
- vergroting van het waterbergend vermogen in stedelijk gebied, met name in de stadsranden;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- vergroten van de belevingswaarde van water en;
- kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Beleid van het Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het waterkwantiteitsbeheer en het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Recent heeft het Hoogheemraadschap van Delfland haar waterbeheersplan geactualiseerd: Waterbeheersplan 2006-2009, Realiseren en intensiveren(2005). Het schap streeft naar water als sturend beginsel in de ruimtelijke ordening. Delfland hecht veel waarde aan een robuust watersysteem en verlangt daarom een waterbergend

vermogen van 325 m³ per ha voor nieuw in te richten stedelijk gebied. De opvolger van dit plan, het Ontwerp-Waterbeheersplan 2010 – 2015 ligt vanaf januari 2009 ter inzage. Ten aanzien van de waterkwaliteit in de boezemwateren, streeft Delfland naar concentraties die voldoen aan de MTR-waarden van de Vierde Nota waterhuishouding. Het ABC-Delfland is een programma van waaruit een maatregelenpakket wordt samengesteld voor het waterhuishoudkundige systeem van Delfland. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Op de waterlopen in dit plangebied is de Delflands Algemene Keur (Keur) van toepassing, vastgesteld op 2 juni 1983 respectievelijk 22 maart 1984 en door Gedeputeerde Staten op 23 juni 1986 goedgekeurd. In de Keur zijn regels voor het beheer van dijken, kades en oppervlaktewateren opgenomen, daaronder zijn ook de oeverstroken bij de oppervlaktewateren begrepen. Voor dempen en graven van watergangen en werkzaamheden aan of langs watergangen is zij van toepassing en is voor de werken een vergunning op basis van de Keur vereist. Ditzelfde geldt ook voor werken in de boezem. Ook voor lozingen op het oppervlaktewater is op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) een vergunning van dit schap vereist.

De Keur ziet ook op de aanwezigheid en het behoud van waterkeringen.

Watertoets

Zoals al in paragraaf 3.3.2 werd aangegeven hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in april 2005 de Nota Regels voor Ruimte 2005 vastgesteld. Zij vormt samen met het hiervoor genoemde streekplan het belangrijkste instrument om de provinciale ruimtelijke belangen te beschermen. Bij het stellen van voorwaarden aan bestemmingsplannen stelt de provincie de voorwaarde dat initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerders om een wateradvies vragen.

4.3 Waterplan Den Haag 1998-2012 en Waterbergingsvisie Den Haag

In 1998 heeft de gemeente samen met het Hoogheemraadschap van Delfland het Waterplan Den Haag opgesteld. Inmiddels is Den Haag bezig aan de tweede uitvoeringsperiode, waarin de zorg voor veiligheid, droge voeten en voldoende schoon en biologisch gezond water centraal staat.

Het beleidsdocument integreert het beleid en de regelgeving van de diverse hogere overheden en geeft daar uitvoering aan. Denk hierbij aan de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water, het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Waterplan en het Waterkader Haaglanden.

Het Haagse Waterplan heeft onder meer als doel de kwaliteit en de belevingswaarde van het water in de stad te verbeteren. Omdat de stad verschillende watersoorten heeft die elkaar beïnvloeden, richt het plan zich niet alleen op het zichtbare water in sloten en grachten, maar ook op afvalwater, grondwater en regenwater.

De Waterbergingsvisie Den Haag bestaat uit acht deelgebiedrapportages en een Samenvatting. In de Samenvatting staan de afspraken over de concrete uitvoering en financiering van de maatregelen, die nodig zijn om het bergingstekort in de deelgebieden op te lossen.

Zodra alle maatregelen zijn uitgevoerd, zijn er bij toekomstige plannen in de stad geen problemen meer met waterberging. Het plangebied ligt in boezemgebied. Binnen het boezemgebied is voldoende waterberging aanwezig. De visie geeft behalve oplossingen voor de bergingstekorten, ook voorbeelden voor het bergen van extra water.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen Den Haag en Delfland in onderling overleg water betrekken bij de planvorming en op een creatieve manier inpassen in het stedelijk gebied.

4.4 Implementatie Kaderrichtlijn water

De kaderrichtlijn (KRW) is in de Haagse situatie vooral gericht op het boezemwater van het grachtenstelsel. Het grootste knelpunt daarbij vormt echter de huidige, harde oeverinrichting (kaden) van deze watergangen.

Het college heeft met het KRW besluit d.d. 21 oktober 2008 en de ondertekening van de regionale bestuursovereenkomst KRW d.d. 7 november 2008 de Haagse inzet bepaald.

De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van een natuurvriendelijke inrichting van het Haagse watersysteem.

De gemeente zet daarbij in op het zoveel mogelijk benutten van ruimtelijke kansen.

4.5 Beleidsnota 2000-2005 van de Afdeling Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente is in deze beleidsnota vastgelegd. Ze is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

Het provinciale beleid aangaande archeologie staat vermeld in het Streekplan Zuid-Holland West. Uitgangspunten zijn daarbij de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, De Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) Het plangebied wordt daarin als 'Zone met archeologische verwachting' aangeduid..

De bij besluit van 24 augustus 19993 van Burgemeester en Wethouders gewijzigde Monumentenverordening kent de mogelijkheid om archeologisch belangrijke plaatsen aan te wijzen. Alhoewel het plangebied deze plaatsen niet kent, is in de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2 aangegeven dat de gronden in het plangebied op meer dan ca. 1,5 meter boven NAP een hoge archeologische waarde hebben. Het gaat daarbij om de zogenaamde 'Mondriaankavel'. De archeologische waarden en verwachtingen in het plangebied zijn omschreven in paragraaf 2.3.8.

In de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) is bepaald dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten.

5. Milieubeleid /-kwaliteitseisen

5.1 Inleiding

In afwijking van de beleidskaders in de hoofdstukken 3 en 4 hebben milieubeleid en – kwaliteitseisen uitsluitend op ruimtelijke ontwikkelingen betrekking. Dit hoofdstuk schetst per milieucomponent enerzijds de milieukwaliteitseisen, die aan de effecten van de in dit bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld, maar ook door aan de effecten, die de omgeving op deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft. Anderzijds worden de ruimtelijke ontwikkelingen ook getoetst aan het gebiedsgericht milieubeleid. Voor zover de milieucomponenten aanleiding geven tot onderzoeken, worden de resultaten daarvan in paragraaf 6.2 vermeld.

5.2. Milieucomponenten

Geluid

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden onder andere regels gesteld omtrent het geluid afkomstig van wegverkeer voor nieuwe geluidsgevoelige gebouwen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van gebouwen voor woningen en/of zorgcentra mogelijk gemaakt. Het zijn geluidsgevoelige gebouwen. De locaties voor deze bestemmingen liggen in de zone van een verkeerslawaai veroorzakende weg – de Loosduinseweg/-kade - en onderzocht dient te worden welke geluidsbelasting op de gevels zal gaan plaatsvinden. Hiertoe is een akoestisch onderzoek gepleegd. De doortrekking van de Tripstraat tot aan de Esperantostraat zal een 30 km-zone gaan vormen, evenals het wegensysteem in de geprojecteerde woonwijk op de Mondriaankavel, en valt daarmee niet onder de werking van de Wet.

Spoorweglawaai

De tramlijn valt niet onder de werking van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszone rondom van de spoorwegen in de omgeving, zodat de geluidsbelasting niet onderzocht hoeft te worden.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder worden onder andere regels gesteld omtrent lawaai van een industrieterrein voor nieuwe geluidsgevoelige gebouwen. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van gebouwen voor woningen en/of zorgcentra mogelijk gemaakt. Dat zijn geluidsgevoelige gebouwen.

De warmtekrachtcentrale vormt een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Ivb) valt. Het betreft een inrichting, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken. Indien deze inrichtingen op grond van een bestemmingsplan gevestigd mogen worden op een industrieterrein, vormt dit industrieterrein een industrieterrein als bedoeld in lid 1 van de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 40 van die wet moet daaromheen een geluidszone worden vastgesteld door de vaststelling van een bestemmingsplan. Het terrein waarop de warmtekrachtcentrale, een schakelstation en een transformatorstation gevestigd zijn, vormt daarom zo'n industrieterrein.

Naar aanleiding van een aanvraag voor een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer, hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 28 september 2006 een vergunning verleend, die op 5 december 2006 in werking trad.

Dat heeft twee gevolgen:

- de bron van industrielawaai wordt aanmerkelijk verkleind. Er zijn geen bronnen meer ten zuiden van het Verversingskanaal. Ten noorden van dit kanaal vervalt

het voormalige bedrijfsgebouw c van de warmtekrachtcentrale ook als bron. Dit gebouw wordt nu gebruikt als culturele broedplaats DCR.

- De eerder vastgestelde de geluidszone van 50 dB(A) etmaalwaarde en hoger dient te worden aangepast. In dit bestemmingsplan is deze zone opgenomen.

Onderzocht dient te worden aan de hand van de vastgestelde geluidszone welke geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen zal gaan plaatsvinden.

De overige inrichtingen in het plangebied behoren niet tot bovengenoemde categorie uit het Ivb.

Op 30 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder (WGH2009-07) verleend. Het besluit is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

Op 16 november 2007 is de gewijzigde Wet milieubeheer van kracht geworden.

Hoofdstuk vijf van deze wet behandelt de luchtkwaliteit. Met de inwerkingtreding van deze vernieuwde wet is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Met de nieuwe Wet milieubeheer is ook de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', van kracht geworden. Deze AMvB houdt onder andere in dat projecten die een bijdrage aan een overschrijding tot 1% van de grenswaarde als gevolg hebben, doorgang kunnen vinden; 1% van 40 microgram voor zowel fijn stof als stikstofdioxide komt neer op 0,4 microgram.

In dit kader zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval kunnen worden aangeduid als niet in betekenende mate (hierna nibm) zijn, en waarbij niet getoetst hoeft te worden.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van gebouwen voor woningen en/of zorgcentra mogelijk gemaakt. Deze hebben een verkeersaantrekkende werking en kunnen daarmee van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

De nieuwe ontwikkelingen in dit bestemmingsplan behoren niet tot een van de categorieën uit genoemd AMvB. Er is namelijk sprake van gemengde functies. Wel moet aannemelijk worden gemaakt dat dat het plan de tijdelijke 1 % grens niet overschrijdt of dat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bodembescherming

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

De wettelijke doelstelling is sinds de wijziging functiegericht bepaald. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende drie uitgangspunten overheersen.

- Het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik.
- Het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging.
- Het treffen van beheersmaatregelen.

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

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

Met dit bestemmingsplan worden van gebouwen voor woningen en/of zorgcentra geprojecteerd. Ook maakt het in het wijkpark de uitwisseling van de functies wijkpark, sportvoorzieningen en recreatief medegebruik mogelijk.

Externe veiligheid

In het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4) heeft het kabinet de lijnen uitgezet voor het externe veiligheidsbeleid. Dit veiligheidsbeleid wordt gehanteerd voor de risico's vanwege:

- wegen, die vallen onder de werking van de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen;
- spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Inrichtingen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en
- aardgastransportleidingen die genoemd worden in de ministeriele 'Circulaire zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen van 26 november 1984 en artikel 6 van het Registratiebesluit externe veiligheid.

De uitgangspunten van het beleid kunnen als volgt worden samengevat: Burgers mogen voor de veiligheid en hun woonomgeving rekenen op:

- een minimum beschermingsniveau – het *plaatsgebonden risico* en
- een expliciete afweging en verantwoording van de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers – het *groepsrisico*. Deze verplichting vloeit voort uit de ministeriële circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Staatscourant van 4 augustus 2004, nummer 147) en de beleidsbrief van de toenmalige Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer van 4 oktober 2006 (dossier 27801, nr. 44).

Met dit bestemmingsplan worden gebouwen voor woningen en/of zorgcentra geprojecteerd. Deze worden aan deze regelingen getoetst.

In de Wet milieubeheer wordt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde gehanteerd van 10^{-6} . Dit risico kan in afstanden tot de bron worden uitgedrukt. Voor de bepaling van de aanvaardbaarheid van het groepsrisico hanteert deze wet een oriëntatiewaarde. De waarde vormt een combinatie van de kans dat per jaar een fataal ongeluk plaatsvindt en het aantal doden dat daarbij kan vallen. Het wordt in een grafiek uitgedrukt, de FN-curve. De verticale as geeft de kans op een calamiteit aan – 1 op de miljoen, dat is 10^{-6} – de horizontale as het aantal doden bij die calamiteit.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen 200 m van een snelweg of andere delen van de Route gevaarlijke stoffen zoals deze bij besluit van 25 maart 2004 door de gemeenteraad is vastgesteld. Een nader onderzoek naar het groepsrisico, op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is daarom niet noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Voor het beoordelen van het groepsrisico reikt het invloedsgebied tot 200 m vanaf het hart van het spoor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied. Een nader onderzoek naar het groepsrisico, op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, is niet noodzakelijk.

Inrichtingen

Het gasreducer- en verdeelstation in het wijkpark en het gasontvangststation direct ten zuiden van het Verversingskanaal ten behoeve van de warmtekrachtcentrale vallen, op grond van de Wet milieubeheer, onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Daarin is bepaald dat de afstand tot kwetsbare objecten, voor

een gasdrukregel- en meetstation type C, met een jaarlijkse doorzet van meer dan 40.000 m³ aardgas, minimaal 25 meter moet zijn (gerekend vanaf de buitenkant van het station). De geprojecteerde bebouwing op kavel A en de Mondriaankavel voldoet hieraan.

Aardgastransportleidingen

In het plangebied zijn twee hoge druk aardgastransportleidingen gelegen, die vanaf de Loosduinsekade parallel aan de Tripstraat lopen. Één leiding - de W509-09 - takt op 14 meter ten zuiden van de J.C. Pleysierschool naar het westen af en sluit aan op het gasreducer- en verdeelstation in het wijkpark. De andere - de W-509-06 - vervolgt de route parallel aan de Tripstraat en sluit op het gasontvangststation direct ten zuiden van het Verversingskanaal aan.

In de ministeriële circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen', kenmerk DGMH/B nr.0104004 van 26 november 2004, wordt voor deze leidingen in het plangebied een toetsingsafstand van 30 meter aan weerszijden van de leiding noodzakelijk geacht. Bij de Mondriaankavel wordt aan deze afstand voldaan. Bij kavel A is voor de in de circulaire opgenomen van afstand van 14 meter gekozen. Voor hoge druk aardgastransportleidingen is nieuwe regelgeving in voorbereiding (Besluit externe veiligheid buisleidingen). Uit het memorandum van 9 juli 2008 van de Gasunie – bijlage 4 bij deze toelichting - blijkt dat voor het *persoonsgebonden risico* de grenswaarde op 0 meter vanaf de leidingen wordt bereikt.

Omtrent de vermindering van de afstand wordt verwezen naar de verantwoording in paragraaf 6.2

Vooruitlopend op deze in voorbereiding zijnde nieuwe regelgeving moet het *groepsrisico* worden berekend wanneer nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien binnen de invloedssfeer van een bestaande buisleiding.

Voor de berekening van het groepsrisico moet binnen het invloedsgedebiet allereerst de personendichtheid van de aardgastransportleidingen worden vastgesteld. De omvang van dat invloedsgedebiet is afhankelijk van de druk en de diameter van de aardgastransportleidingen. De omvang van het invloedsgedebiet en de verblijftijden van personen binnen dit gebied zijn bepaald volgens de regels die de Gasunie hieraan stelt. Het onderzoeksgedebiet strekt zich uit tot 200 m aan weerszijden van de aardgastransportleidingen, van de gasdrukregel- en meetstations (eindpunt aardgastransportleidingen) tot aan de Hoefkade. In dat gebied is de aanwezige bevolking aan de hand van de gemeentelijke bevolkingsgegevens bepaald. Vervolgens is de bevolking als gevolg van de projectie van ruimtelijke ontwikkelingen afzonderlijk bepaald.

Uit het memorandum van 9 juli 2008 van de Gasunie – bijlage 4 bij deze toelichting - leidt zij af dat de oriëntatiewaarde van de hoge druk aardgastransportleiding naar het gasreducer- en verdeelstation in het wijkpark een overschrijdingsfactor van 0,06 vertoont En blijft daarmee ruim onder de oriënterende waarde. Er is sprake van een zeer laag groepsrisico. De projectie van nieuwbouw op de Mondriaankavel is derhalve verantwoord te noemen.

De oriëntatiewaarde van de hoge druk aardgastransportleiding naar het gasontvangststation direct ten zuiden van het Verversingskanaal toont vooralsnog een grotere overschrijdingsfactor. Deze ligt aan de projectie van nieuwbouw op kavel A. Hieromtrent wordt in paragraaf 6.2 verantwoording afgelegd.

5.3 Tien voor milieu, Contourennota voor milieubeleid 2006-2010 en Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid

Tien voor milieu, Contourennota voor milieubeleid 2006-2010

Op 2 juni 2006 heeft de gemeenteraad deze nota vastgesteld. De nota is het richtinggevend document voor de hoofdlijnen van milieubeleid van de gemeente Den Haag in de periode 2006-2010. Het toetst de duurzaamheid van ruimtelijke plannen.

Speerpunten

In deze nota 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 op milieudoelen opgenomen. De nota onderstreept de ambitie om Den Haag te ontwikkelen tot een duurzame wereldstad aan zee. Het gebiedsgericht milieubeleid is daarbij hét instrument om de milieubelangen in te brengen in de dynamiek van ruimtelijke ontwikkeling.

Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid

Het gebiedsgericht milieubeleid is nader uitgewerkt in de in de Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid die de gemeenteraad in september 2005 heeft vastgesteld.

Gebiedstype

In de handleiding is een indeling van Den Haag gemaakt met gebieden van eenzelfde functie. Gebieden met eenzelfde functie behoren tot hetzelfde gebiedstype. Per gebiedstype is de gewenste milieukwaliteit vastgesteld. De gebiedsspecifieke kenmerken en de mogelijkheden bepalen de toekenning van de ambitie per milieuthema: 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 dienen te hebben.

Er is een zestal gebiedstypen gedefinieerd te weten Wonen, Werken, Gemengd wonen, Gemengd werken, Infrastructuur en tot slot Groene hoofdstructuur en water. Het plangebied behoort tot het gebiedstype Wonen.

Ambitieniveaus

Per thema zijn drie oplopende ambitieniveaus geformuleerd:

1. Milieu Basis: de milieuambitie voor een thema die aansluit bij de bestaande wet- en regelgeving.
2. Milieu Extra: de milieuambitie voor een thema die een stuk verder gaat dan het wettelijk minimum.
3. Milieu Maximaal: is de maximaal praktisch haalbare milieuambitie voor een thema.

Het gebiedstype leidt in dit plangebied per milieuthema tot het volgende ambitieniveau en milieuambitie.

Milieuthema	ambitieniveau	milieuambities
Bodem	Extra	Functiegerichte verwijdering; één niveau hoger saneren bij beide
Externe Veiligheid	Maximaal	Geen transport gevaarlijke stoffen over de weg; geen vestiging bedrijven met extern veiligheidsrisico; voldoen aan bestemmingsplan parapluherziening detailhandel vuurwerk
Geluid	Maximaal	Binnenniveau als gevolg van geluid buiten 35 dB(A)-etmaalwaarde; verkeerslawaaï niveau op de gevel rustig tot stil; geen verruimingsmogelijkheden
Lucht	Maximaal	NO ₂ : handhaving van bestaande niveau,

Milieuthema	ambitieniveau	milieuambities
		concentratie lager dan 36 µg/m ³ ; PM ₁₀ : maximaal 35x overschrijding van het 24-uurs gemiddelde, jaargemiddelde lager dan 36 µg/m ³
Mobiliteit	Extra	Kleinschalige autovrije gebieden, infrastructurele maatregelen ter bevordering van de doorstroming en tegengaan milieueffecten van verkeer; sturend parkeerbeleid en op eigen terrein; dubbelgebruik parkeerplaatsen; beperken toegankelijkheid voor vrachtverkeer; verdichten netwerk openbaar vervoer; fietsers en voetgangers gelijkwaardig aan gemotoriseerd vervoer.
Schoon	Extra	Zwerfvuil vermijden; onkruid
Water	Water dat siert	Acceptabele waterkwaliteit; ecologische kwaliteit stowa klasse I tot III; overstorten belasten het oppervlaktewater; veel inlaat en uitlaat van water, afvoeren mag; hier en daar puntlozingen; diffuse lozingen aanwezig; beperken doorspoeling; beperkt aantal natuurvriendelijke oevers; beperken drijfvuil; beperken water op straat, aansluiten ongerioleerde panden; afkoppelen bij nieuwbouw en herstructurering als kosten en baten die toelaten; lokaal maatregelen ter beperking van overlast wanneer grondwater hoger staat dan -70 cm onder maaiveld; stimuleren gebruik regenwater; voorlichting en educatie
Natuur	Extra	Versterken bomenstructuur
Klimaat	Maximaal	CO ₂ -neutraal d.m.v. stadsverwarming PV-zonnepanelen, zonneboilers, etc.; ten aanzien van verkeer 40 tot 60% emissiereductie van CO ₂ in 2030 ten opzichte van 1990.

De Handleiding stelt dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied bovengenoemde milieuambities richtinggevend zijn.

6. Het bestemmingsplan

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de bestaande situatie in beeld gebracht, alsmede de beleidskeuzes, die relevant zijn voor dit plangebied. Het verkrijgen van dit beeld diende ertoe om genoeg kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen voor het bestemmingsplan. Aan de hand van deze resultaten wordt in paragraaf 6.3 een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen gemaakt. Met deze keuze kan de opzet van het bestemmingsplan en de bestemmingen in hoofdstuk 7 globaal beschreven worden.

Om de keuze van bestemmingen bij de ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen, worden eerst de resultaten van hun toetsing aan de milieukwaliteitseisen en het milieubeleid vermeld. Indien maatregelen in het bestemmingsplan nodig zijn, wordt daarvan in paragraaf 6.3 melding gemaakt.

6.2 Ruimtelijke ontwikkelingen en hun milieucomponenten

Wegverkeerslawaaï

In het onderzoek 'Project bestemmingsplan "de Verademing e.o." , Den Haag, Onderzoek wegverkeerslawaaï van 10 augustus 2008, kenmerk R808021aaAO' Wolf+Dikken, wordt geconstateerd dat de maximaal berekende geluidsbelasting ten gevolge van de maatgevende weg 47 dB bedraagt in het jaar 2018, inclusief de in artikel 110g van de Wet geluidhinder genoemde aftrek van 5 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden. Er behoeft geen grotere grenswaarde te worden vastgesteld.

Industrielawaai

Het rapport 'Gemeentelijk Industrierrein te Den Haag, Akoestisch onderzoek ten behoeve van zonering Industrielawaai Wet geluidhinder, kenmerk I.2008.0150.R001, dGmR' toont de begrenzing van de berekende geluidsbelasting in de omgeving van de warmtekrachtcentrale van maximaal 50 dB(A) etmaalwaarde.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is deze begrenzing vergroot en op de bestaande dan wel beoogde stedenbouwkundige begrenzingen gelegd. Zo wordt kavel A, het magazijn dat nu als kantoor wordt gebruikt met haar parkeerplaatsen, een deel van Kleine Veenkade, het hele kruispunt van de De Constant Rebecquestraat met de Joseph Ledelstraat , het driehoekige bouwblok tussen de Marnixstraat, de De Constant Rebecquestraat en de Joseph Ledelstraat en het bouwvlak van de J.C. Pleysierschool. In de zone betrokken.

Bepaling omvang geluidzone

De situering van de grens van de geluidzone industrie (aandachtsgebied Industrielawaai) moet volgens de Wet geluidhinder de 50 dB(A)-contour op 5 meter hoogte (zoals berekend in het akoestisch rapport) omsluiten. Dat houdt in dat de zone gelijk of ruimer wordt genomen dan de geluidcontour die door die zone wordt omsloten. De geluidszone zoals opgenomen in het bestemmingsplan is afgeleid van de berekende geluidscontouren in het geluidsrapport. In het akoestisch onderzoek zijn de geluidscontouren aangegeven en niet de zone. Op basis van berekeningen in het geluidsonderzoek ligt de lijn van de 50dB(A)-contour dwars door het gebouw van de vennootschap. Het is ongewenst om de zone door het gebouw van de vennootschap te laten lopen (gelijk aan de contour), omdat in een gebouw niet kan worden bepaald waar de contour en daarmee de zone precies loopt.

Zoals eerder gesteld moet de zone de contour omsluiten, dus het is niet mogelijk om de geluidzone ten opzichte van de geluidcontour naar binnen te leggen en daarmee het gebouw van de vennootschap buiten de zone te leggen. In dat geval zullen delen van de zonegrens de 50 dB(A) overschrijden en komt de 50 dB(A)-contour buiten de zone te liggen. Dit is in strijd met de Wet geluidhinder. Daarenboven zou het de in de milieuvergunning toegekende rechten omtrent geluidsbelasting op de omgeving van de op het gezoneerde industrieterrein gevestigde bedrijven aantasten.

De vennootschap heeft in de procedure voor het van kracht worden van genoemde milieuvergunning daartegen geen bewaar ingebracht of beroep aangetekend.

Zoals eerder gesteld kan de zone wel ruimer worden genomen dan de geluidcontour. Omdat de zone niet dwars door het gebouw van de vennootschap kan lopen en niet kleiner kan zijn dan de 50 dB(A)-contour, resteert de keuze om de zone op een klein gedeelte ruimer te maken dan de 50 dB(A)-contour en om het gebouw en kavel te leggen. Door het in geringe mate verruimen van de zone zou theoretisch het industrieterrein in deze richting enige extra geluidruimte kunnen krijgen. Echter omdat op het naastgelegen geluidgevoelige gebouw met een maatschappelijke bestemming een Hogere Grenswaarde is vastgesteld is hiermee de geluidruimte van het industrieterrein begrensd tot de huidige, op grond van de Wet milieubeheer vergunde geluidruimte. Er kan in de toekomst geen ontwikkeling op het industrieterrein worden toegelaten die hogere geluidbelastingen geven.

Die keuze is bij de eerdere vaststelling ook gemaakt. De motivering voor deze keuze ontbrak.

Bij deze 1e herziening wordt daarom wel expliciet aangegeven welke redenen hieraan ten grondslag hebben gelegen.

In de Toelichting bij het bestemmingsplan is in de verantwoording van de keuze van bestemmingen aangegeven dat de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein als stedelijke voorzieningen van industriële aard omschreven moeten worden, die woongebieden ten dienste staan, maar door hun omvang een specifieke bestemming behoeven en een geluidszone industriëlawaaï kennen. Zij leveren elektriciteit en warm water aan hun omgeving en vormen ook het verdeelpunt daarvan. Hun betekenis voor de stedelijke omgeving is groot.

Met betrekking tot het gebouw van de vennootschap zal de geringe verruiming van de contour geen beperkingen opleveren en wel om de volgende redenen.

- Door de ligging van de zone zou theoretisch het industrieterrein in deze richting extra geluidruimte kunnen krijgen. Hierbij moet worden opgemerkt dat op het naastgelegen geluidgevoelige gebouw – een verzorgingscentrum - een Hogere Grenswaarde is vastgesteld. Dat betekent ook dat de geluidruimte van het industrieterrein begrensd is tot de huidige, op grond van de Wet milieubeheer vergunde geluidruimte. Het gebouw van de vennootschap wordt beschermd door de hiervoor vastgestelde grenswaarde. Er kunnen in de toekomst geen ontwikkelingen op het industrieterrein worden toegelaten, die hogere geluidbelastingen geven.

- Een toename van de geluidproductie door de bron, zal door gelijke expositie en vergelijkbare afstand een toename van de geluidbelasting veroorzaken op zowel de gevel van het pand van de vennootschap als de gevel van het naastgelegen verzorgingstehuis. Deze geluidproductie mag echter niet zodanig toenemen dat dit leidt tot een

overschrijding van de voor het verzorgingstehuis vastgestelde grenswaarden. Daarnaast geldt dat (geluidproducerende) ontwikkelingen niet zonder meer kunnen plaatsvinden omdat voor het industrieterrein een onderzoeksplicht geldt.

- Het bestemmingsvlak kent één bouwvlak en dat is geheel bebouwd, in lengte, breedte en hoogte. De projectie van nieuw gebouw buiten het bouwvlak in het bestemmingsvlak is niet mogelijk. Het bestaande pand kan slechts verbouwd worden dan wel herbouwd na sloop.

- De bestemming "kantoor" is niet geluidgevoelig conform de Wet geluidhinder. Dat betekent dat er voor een verbouwing binnen de huidige bestemming geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Op grond van het bouwbesluit moet wel een binnenniveau van maximaal 40 dB(A) en een minimale gevelwering van 20 dB(A) worden gegarandeerd. Dat volgt echter uit het Bouwbesluit. Dit betekent ingevolge het bouwbesluit dat een gevelbelasting van 60 dB(A) nog acceptabel is. Dat is binnen de huidige vastgelegde geluidssituatie ruimschoots voldoende, zoals te zien is in de bijgevoegde tekening (bijlage kaart met gevelbelastingen).

- De gronden kennen de lichtste geluidsbelasting, namelijk tussen de 50 en 55 dB(A) - die in de geluidszone.

- De gronden van de vennootschap waren al in de vorige industrielawaazone betrokken, wat dat betreft treedt er in de gebruiksmogelijkheden geen verandering op.

- De geluidszone staat de naleving van de vereisten die het Activiteitenbesluit stelt aan de vennootschap niet in de weg. Haar geluidsbelasting is niet betrokken in die zonering en daarvan ook niet afhankelijk.

- Bij de constatering dat het kantoor van de vennootschap ruimschoots voldoende bescherming geniet mag worden meegenomen dat in veel andere situaties in Nederland kantoren worden gebruikt als afscherming van achterliggende geluidgevoelige bebouwing tegen wegverkeerslawaai en als gevolg daarvan veel minder bescherming genieten.

Het boekwerk concludeert dat het geprojecteerde verzorgingstehuis met woningen op kavel A binnen de berekende contour van 50 dB(A) etmaalwaarde valt. In de nachtperiode wordt de norm met maximaal 2 dB(A) overschreden. Om aan het binnenniveau te voldoen dient de gevelisolatie minmaal 17 dB(A) te bedragen. Conform het Bouwbesluit mag worden verwacht dat aan deze waarde wordt voldaan. Voor het verzorgingstehuis met woningen dient een ontheffing hogere grenswaarden te worden verleend door het bevoegd gezag. Deze ontheffing dient te zijn ingewilligd voordat dit bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld.

Luchtkwaliteit

Het rapport: 'Bestemmingsplan De Verademing (GIT), Onderzoek en beoordeling luchtkwaliteit' trekt de conclusie dat voor de ruimtelijke ontwikkelingen is getoetst of op de maatgevende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit paragraaf 5.2 van de wetmilieubeheer en aan de 1%-grens voor de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het blijkt dat voldaan wordt aan de grenswaarden en de plandrempels uit deze wet. Verder stelt ze vast dat de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Bodembescherming

Binnen het gebied is sprake van enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging. De bodem is niet zonder meer geschikt voor de beoogde bouwbestemming van het

bestemmingsplan. Er kan niet zonder meer gestart worden met (bouw)werkzaamheden, die invloed hebben op de aanwezige bodemverontreinigingen. Indien ter plaatse een bodemverontreiniging aanwezig is, dient, voordat de (bouw)werkzaamheden kunnen starten, ingestemd te zijn met het resultaat van de uitgevoerde bodemsanering en/of een beschikking te zijn afgegeven op een (deel)saneringsplan en/of een goedkeuring BUS-melding voor een variant waarbij de bouwwerkzaamheden geen negatief effect hebben op aanwezige verontreiniging. Alle activiteiten in of op de bodem dienen gemeld te worden bij de afdeling Uitvoering Milieutaken van de Dienst Stadsbeheer. Bij het verkrijgen van bouwvergunningen op grond van de Woningwet dient bij de aanvraag een beeld gegeven te worden van de mate van bodemverontreiniging. Langs die weg kan de naleving van de Wet bodembescherming zijn beslag krijgen. Zo is voor kavel A in 1998 en 1999 al een saneringsplan op grond van artikel 39 Wbb opgesteld en goedgekeurd.

Met betrekking tot de uitwisseling van functies (inrichting) in het wijkpark is in beginsel geen bezwaar, mits de isolerende maatregelen gehandhaafd blijven. Voor elke soort van inrichting geldt een andere eis met betrekking tot de isolatie. Er dient altijd te worden voldaan aan de “Nadere beschermingsbepalingen voor het gebruik van de Verademing” en in het bijzonder is ‘Voorschrift 10. Wijziging bovenafdichting’ van toepassing binnen de damwand. Het rapport met deze bepalingen vormt bijlage 6 bij deze toelichting.

Externe veiligheid

In paragraaf 5.2 wordt geconstateerd dat de oriëntatiewaarde van de hoge druk aardgastransportleiding naar het gasontvangstation direct ten zuiden van het Verversingskanaal vooralsnog een grotere overschrijdingsfactor toont. Deze ligt aan de projectie van nieuwbouw op kavel A.

Gelet op deze achtergrond is de Gasunie verzocht een geheel nieuw onderzoek te plegen waarbij tevens het groepsrisico is bepaald zonder nieuwbouw. Het onderzoek is in het memorandum van 20 november 2008 – bijlage 5 bij de toelichting – vervat. Hieruit blijkt dat de oriëntatiewaarde, ongeacht de nieuwbouw, in ernstige mate wordt overschreden.

De volgende omstandigheden liggen hieraan ten grondslag:

- De bevolkingsdichtheid in het gebied (reikt tot aan de Hoefkade) is zeer hoog. De Herman Costermarkt draagt in sterke mate hieraan bij.
- De kwetsbare objecten (zoals woningen, de markt en scholen) liggen in de nabijheid van de aardgastransportleidingen.
- De aardgastransportleiding W509-06 (Tripstraat - De Heemstraat - Herman Costerstraat) ligt, volgens de opgave van de Gasunie, plaatselijk ondiep waardoor de kans of graafschade (en dientengevolge een calamiteit) groter is.

De ondiepe ligging van de aardgastransportleiding ter hoogte van de Langnekstraat, over een afstand van 55 m, is zeer bepalend voor de hoogte van het groepsrisico. Zonder invloed van de markt wordt in de bestaande situatie de oriëntatiewaarde zelfs niet overschreden (zie figuur 2 van het memorandum).

Uit de figuren in de memorandum is af te leiden dat de nieuwbouwplannen voor een toename van het GR met 0,8 (maal de oriëntatiewaarde) zorg dragen. Dit is een zeer grote bijdrage. Zonder invloed van de specifieke situering buiten het plangebied (marktterrein) is de bijdrage van de nieuwbouwplannen kleiner, met ongeveer de helft dus 0,4.

Laatstgenoemd memorandum vervangt, voor wat betreft de groepsrisicoberekeningen voor de gasleiding W509-06, de uitkomsten van het memorandum van 9 juli 2008. De oorspronkelijk aangeleverde gegevens vertoonden enige tekortkomingen. In het memorandum van 9 juli 2008 was bovendien geen onderscheid gemaakt tussen het berekenen van het groepsrisico voor de bestaande situatie en de toekomstige situatie.

Ongeacht het voorgaande dient gezocht te worden naar maatregelen, die de toename van het groepsrisico, als gevolg van de beoogde ontwikkelingen, terugdringen.

Over de volle lengte van het meest kwetsbare deel van de aardgastransportleiding (ter hoogte van de Langnekstraat) is in het verleden een bouwkundige opstal voor de vishandel op het marktterrein gebouwd. De aardgastransportleiding ligt evenwijdig aan en op korte afstand van de fundering voor deze bebouwing en wordt aan de bovenkant afgeschermd door een vloer. Hierdoor is de kans op een graafincident nagenoeg uitgesloten. Er is sprake van 'barrièrewerking op grondniveau', zoals omschreven in paragraaf 5.4 van het rapport "Achtergronden bij de vervanging van zoneringsafstanden hoge druk aardgastransportleidingen van de N.V. Nederlandse Gasunie", rapport 620121001/2008, van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Op grond van dit rapport mogen de resultaten van de groepsrisico-berekeningen hiervoor worden gecorrigeerd. Bij de beoordeling van de beoogde ontwikkelingen (in het bijzonder kavel A) in het voorliggende plangebied behoeft daarom geen rekening met de bijdrage van het marktterrein aan het groepsrisico te worden gehouden. De projectie van nieuwbouw op kavel A is derhalve verantwoord te noemen.

De Gasunie is daarom door de gemeente verzocht om een nieuw rapport op te stellen.

Verantwoording

De verantwoordingsplicht voor groepsrisico's voorziet in een politiek gemotiveerd oordeel over de aanvaardbaarheid van de kans op een ramp met een bepaalde omvang ten gevolge van een risicovolle activiteit. Hierbij moet de vraag worden meegewogen in hoeverre de gevolgen van een onverhoopte ramp kunnen worden voorkomen dan wel verminderd en welke mogelijkheden er zijn voor een adequate rampenbestrijding en hulpverlening.

Het Rijksbeleid acht stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten, het provinciaal beleid ziet de bebouwde kom als een aaneengesloten gebied met als hoofdfunctie wonen en het regionaal beleid wenst dat de ruimte in bebouwd gebied intensiever gebruikt moet worden door dubbel grondgebruik, functiemenging en verdichting van wonen en werken. Het beleid in de Structuurvisie wenst een intensievere bebouwing in het zuidoosten van het plangebied in het kader van de extra toevoeging aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Naast een versterking van de woonfunctie wordt in het sectoraal beleid ook de behoefte gevoeld aan nieuwe locaties voor nieuwe zorg- en woonzorgconcepten en onderwijsvormen, evenals locaties voor de herschikking van andere onderwijslocaties. Deze braakliggende terreinen bieden daartoe mogelijkheden, die in de rest van de bebouwde kom niet voorhanden zijn. In deze kanszone op grond van de Uitgangspuntennota lijn-11 tracé wordt een stedenbouwkundige opzet gewenst geacht waarbij de stedenbouwkundige rooilijnen aan de Tripstraat en van de warmtekrachtcentrale worden doorgetrokken evenals de rooilijn van de zuidgevel van het voormalige magazijn.

Aan de projectie van nieuwbouw op kavel A ligt een planologisch belang ten grondslag, dat eerder in deze subparagraaf werd vermeld en toegelicht. Dat doet niets af aan een nadere afweging van de beperking van het risico middels dit plan.

Ten aanzien van bron, overdracht en ontvangst van deze milieucomponent voor deze nieuwbouw kan het volgende worden opgemerkt.

De bron zal naast de specifieke bestemming voor de leiding ook bestemmingen voor het peil kennen, die niet gericht zijn op bebouwing en indien daarvan sprake alleen voor kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarmee wordt voldaan de wens van de

Gasunie dat er geen obstakels in de nabijheid van de leiding vanwege inspectie en onderhoud mogen zijn. In de specifieke bestemming wordt voor het uitvoeren van werken, waarbij de grond binnen een afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding geroerd wordt, het hebben van een vergunning verplicht gesteld. Het betreft een aanlegvergunning.

In de overdracht van de milieucomponent is met name de afstand tussen bron en gebouw van betekenis. Deze is op grond van een ministeriële circulaire op 14 meter gesteld. Dat is bij de bepaling van de ligging van het gebouw gehanteerd. De bouwgrens van het gebouw is tevens de bestemmingsgrens. Deze onderlinge afstand wordt verder gewaarborgd doordat in de bouwregels de gebruikelijk mogelijkheid tot het aanbrengen van ondergeschikte bouwdelen, die de bouwgrens met maximaal 1 meter overschrijden, voor dit bestemmingsvlak uitgesloten is. De bouwgrens mag niet overschreden worden. Bij de ontvangst van de milieucomponent is rekening gehouden met de opzet van het gebouw, dat aan alle vier zijden een separate uitgang zal gaan kennen. Deze uitgangen sluiten direct op de openbare ruimte aan. Twee daarvan liggen van de aardgasleiding af. Aan die zijde ligt ook - net buiten de bestemmingsplangrens - een brandweerkazerne.

De toename van het groepsrisico als gevolg van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt kan worden teruggebracht door het aanbrengen van een waarschuwingslint boven de aardgastransportleiding of een andere vergelijkbare maatregel.

Tien voor milieu, Contourennota voor milieubeleid 2006-2010 en Handleiding Gebiedsgericht Milieubeleid

De milieumambities ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen geven aanleiding tot onderstaande maatregelen in het plan.

Milieumambities	Maatregel in plan
(Bodem; Extra) Functiegerichte verwijdering; één niveau hoger saneren	Bij de beide geprojecteerde bouwprojecten zal op grond van de Woningwet de bodemgesteldheid onderzocht moeten worden. Op grond van de Wet Bodembescherming kan dan verklaard worden dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De volgende stap is het opstellen van een saneringsplan met nadere beschermingsbepalingen bij het gebruik van de betreffende gronden.
(Externe Veiligheid; Maximaal) Geen transport gevaarlijke stoffen over de weg; Geen vestiging bedrijven met extern veiligheidsrisico; voldoen aan het 'bestemmingsplan parapluherziening detailhandel vuurwerk'.	Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats, wel van transport per ondergrondse buisleiding. Deze transportvorm is beter controleerbaar dan wegverkeer. De vestiging van BEVI-inrichtingen wordt uitgesloten. Alleen de bestaande bronnen zijn in het plan opgenomen. De parapluherziening blijft van kracht.
(Geluid; Maximaal) Binnenniveau als gevolg van geluid buiten 35 dB(A)-etmaalwaarde; verkeerslawaai niveau op de	Wat betreft industrielawaai zal voor de geprojecteerde bebouwing op kavel A aan deze ambitie niet kunnen worden

Milieuambities	Maatregel in plan
gevel rustig tot stil; geen verruimingsmogelijkheden	voldaan, als gevolg van de aanwezigheid van een warmtekrachtcentrale op enige afstand. Van wettelijke verruimingsmogelijkheden wordt in dit geval wel gebruik gemaakt. Het plangebied kent ten zuiden van het Verversingskanaal een verkeersluwe opzet.
(Lucht; Maximaal) Maximaal NO ₂ : handhaving van bestaande niveau, concentratie lager dan 36 µg/m ³ ; PM ₁₀ : maximaal 35x overschrijding van het 24-uurs gemiddelde, jaargemiddelde lager dan 36 µg/m ³	Aan bijna alle normen wordt voldaan. Bij één criterium is er op twee plaatsen buiten het plangebied een kleine overschrijding van de concentratie NO ₂ .
(Mobiliteit; Extra) Kleinschalige autovrije gebieden, infrastructurele maatregelen ter bevordering van de doorstroming en tegengaan milieueffecten van verkeer; sturend parkeerbeleid en op eigen terrein; dubbelgebruik parkeerplaatsen; beperken toegankelijkheid voor vrachtverkeer; verdichten netwerk openbaar vervoer; fietsers en voetgangers gelijkwaardig aan gemotoriseerd vervoer.	Een groot deel van het plangebied kent geen of een beperkt opgezet wegensysteem. Een groot deel van dat wegensysteem is voor langzaamverkeer en/of als 30 km-zone ingericht. Een HTM-tramlijn, die in de nabije toekomst in een RandstadRail wordt omgezet, doorsnijdt het gebied. De mogelijkheid tot het inrichten van parkeerplaatsen is in bestemmingen mogelijk gemaakt.
(Schoon; Extra) Zwerfvuil vermijden; onkruid	Een bestemmingsplan kent daartoe geen instrumentarium..
(Water; Water dat siert) Acceptabele waterkwaliteit; ecologische kwaliteit stowa klasse I tot III; overstorten belasten het oppervlaktewater; veel inlaat en uitlaat van water, afvoeren mag; hier en daar puntlozingen; diffuse lozingen aanwezig; beperken doorspoeling; beperkt aantal natuurvriendelijke oevers; beperken drijfvuil; beperken water op straat, aansluiten ongerioleerde panden; afkoppelen bij nieuwbouw en herstructurering als kosten en baten die toelaten; lokaal maatregelen ter beperking van overlast wanneer grondwater hoger staat dan -70 cm onder maaiveld; stimuleren gebruik regenwater; voorlichting en educatie	Een bestemmingsplan biest voor het merendeel van deze milieuambities geen instrumentarium. Wel maakt het bestemmingsplan de aanleg van natuurvriendelijke oevers mogelijk. Gezien de specifieke bodemsituatie dient het peil van het grondwater verhoogd te worden in plaats van verlaagd. Dit bestemmingsplan kent daartoe regels.
(Natuur; Extra) Versterken bomenstructuur	Alhoewel het bestemmingsplan bomen mogelijk maakt, laat de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van ondergrondse leidingen dit niet toe.
(Klimaat; Maximaal) CO ₂ -neutraal d.m.v.	In het plangebied bevindt zich een

Milieuambities	Maatregel in plan
stadsverwarming PV-zonnepanelen, zonneboilers, etc.; ten aanzien van verkeer 40 tot 60% emissiereductie van CO ₂ in 2030 ten opzichte van 1990.	wamtekraftcentrale.

Allereerst moet worden opgemerkt dat de aard van het plangebied niet geheel voldoet aan het gebiedstype wonen: een tamelijk deel heeft een bedrijfsbestemming met tamelijke effecten. Gezien de combinatie van wonen en deze bedrijfsbestemming in een verhoudingsgewijs klein gebied kunnen de richtinggevende milieuambities bij de ruimtelijke projecten niet geheel gerealiseerd worden. Daartegenover staat dat bij de projectie van de woonbestemmingen rekening gehouden wordt met de wettelijke milieukwaliteitseisen en dat met deze projectie de functie wonen aanmerkelijk wordt versterkt.

6.3 Keuze van bestemmingen

De beleidsuitspraken zijn overeenkomstig de hoofdstukken 3, 4 en 5 gegroepeerd

Wonen, bedrijven en kantoren, groen en maatschappelijk

Beleidskader wonen	Vertaling in het bestemmingsplan
In de toelichting bij het gemeentelijk beschermd stadsgezicht wordt gesteld dat in het Regentessekwartier het woningtype portiekflats niet voor komt met uitzondering van de De Constant Rebecquestraat.	Gelet op de wens om dit woningtype te behouden zijn deze gestapelde woningen op deze locatie in de bestemming 'Wonen 1' ondergebracht.
De bestaande woningen in het bouwblok aan de Gaslaan betreffen 60 portiek-etagewoningen	Deze gestapelde woningen zijn in de bestemming 'Wonen 1' ondergebracht.
De schaal van de nieuwbouw aan de hoek Newtonstraat - Van Bylandtstraat in het kader van de stadsvernieuwing is overeenkomstig het gemeentelijk beschermd stadsgezicht afgestemd op de omringende 19 ^e eeuwse bebouwing.	De achtertuinen, die zich in de witte vlek bevinden, worden in een bestemming betrokken. De panden, waar deze achtertuinen bij horen worden ook bestemd. Deze nieuwbouw bestaat om deze redenen uit gestapelde woningen, die de bestemming 'Wonen 1' zijn ondergebracht.
Rondom het wijkpark streeft het raadsbesluit van 15 februari 1994 naar het vermijden van achterkantsituaties. Het bouwblok aan de Gaslaan wordt om die reden afgebouwd met een rijtje grondgebonden woningen met hun voorgevels op het GIT gericht. Dat geldt ook voor de rij woningen langs de Gaslaan tussen de toenmalige MTS – nu de Mondriaankavel – en de voormalige portierswoning van de gasfabriek	Gelet op deze wens om tot een geleding van woningtypen te komen zijn de grondgebonden woningen op deze locatie in de specifiek daarop gerichte bestemming 'Wonen 2' ondergebracht. De voormalige portierswoning van de gasfabriek kent deze bestemming ook.
Bij de nieuwbouw aan de Suezkade is in het kader van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht tevens gelet op de wisselwerking tussen haar	De achtertuinen, die zich in de witte vlek bevinden, worden in een bestemming betrokken. De panden, waar deze achtertuinen bij horen worden ook

architectuur en de groenaanleg en het water van het Verversingskanaal.	bestemd. Aan de Suezkade zijn om deze redenen grondgebonden woningen gebouwd, opgericht, die in de bestemming 'Wonen 2' zijn ondergebracht.
Volgens de Haagse Woonvisie ligt het Regentessekwartier gunstig ten opzichte van de binnenstad en de meer klassieke wijken, zoals Duinoord. Het is een gemêleerde wijk met starters die een woning vinden in de opgeknapte oude voorraad, maar ook midden- en hogere inkomens in straten met voornamelijk herenhuizen. Vooral het gebied tussen de Weimarstraat en Laan van Meerdervoort heeft veel potentie gezien de woningvoorraad van particuliere herenhuizen en de nabijheid van duurder wijken op het zand. De mix van woningtypen en bewoners kan verder worden uitgebouwd. De nieuwbouw rond het wijkpark de Verademing betekent een impuls voor het aanbod in dit deel van de wijk.	In dit gebied met zicht op het wijkpark de Verademing wordt met dit plan een mix mogelijk gemaakt: op de Mondriaankavel is een wijkje met grondgebonden woningen geprojecteerd (bestemming Wonen 2), op kavel A op verdieping appartementen (bestemming Maatschappelijk).
In de Beleidsnotitie "Werkwoningen in de Haagse regio" wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de bewoners van deze woningen op de begane grondlaag een aan huis verbonden beroep of bedrijf mogen uitoefenen..	Deze mogelijkheid impliceert dat bij deze woningen aan de Boutersemstraat het hoofdgebouw een grondgebonden woning vormt. Deze woningen zijn daarom in de bestemming 'Wonen 2' ondergebracht. De mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt bij deze woningen in de regels beperkt tot de begane grondlaag. Bij andere woningen geldt deze beperking niet. Daar zijn andere gebruiksregels aan gesteld.

Beleidskader <i>bedrijven en kantoren</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
In het streekplan Zuid-Holland West wordt het stads- en dorpsgebied omschreven als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met - soms grootschalige - kantoorconcentraties, winkelvoorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.	Zowel de telefooncentrale, de warmtekrachtcentrale met twee transformatorstations en het gasreductie en – verdeelstation in het wijkpark, kunnen als stedelijke voorzieningen van industriële aard omschreven worden, die woongebieden ten dienste staan, maar door hun omvang een specifieke bestemming behoeven. Ze zijn onder de bestemmingen 'Bedrijf 1', 'Bedrijf 2' en 'Bedrijf 3' gebracht. Dat geldt ook voor het kantoorverzamelgebouw, het kantoor van de woningcorporatie en het kantoor van een architectenbureau. Ze zijn onder de

	bestemming 'Kantoor' gebracht. De met deze bedrijfsbestemmingen samenhangende ondergrond hoge druk aardgastransportleidingen en kabels zijn in specifieke dubbelbestemmingen ondergebracht omdat het transport van gas of elektriciteit in de ondergrond afwijkt van bestemming op het maaiveld erboven..
--	---

Beleidskader <i>groen</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
Het Beleidsplan voor het Haagse groen, "Groen kleurt de stad" onderkent een bomenrij in een tracé in noord-zuidrichting, het wijkpark zelf, dat als 'gemeentelijk groen' omschreven wordt en het Verversingskanaal, dat als 'water van belang voor de groenstructuur' omschreven wordt.	Het aanleggen van een bomenrij is gelet of de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van ondergrondse leidingen niet zonder meer mogelijk. Wel zijn in het tracé de bestaande plantsoenen gewaarborgd door ze in de bestemming 'Groen 2' op te nemen. Een groot deel van de oevers van het Verversingskanaal zijn in de bestemming betrokken, waardoor het derde element van het Beleidsplan – water voor belang voor de groenstructuur – wordt ondersteund. Het behoud van de waterfuncties van het Verversingskanaal is door de aanwijzing tot 'Water' gestalte gegeven. Midden in de Mondriaankavel is een groot plantsoen onder de bestemming 'Groen 2' gebracht. Midden in de Mondriaankavel is een groot plantsoen onder de bestemming 'Groen 2' gebracht.
Het wijkpark	Het wijkpark is om bodemtechnische redenen in de bestemming 'Groen 1' opgenomen. Het was namelijk bedoeld als wijkpark, later werd het in combinatie met functies als sport en recreatief medegebruik in het kader van de bodemsanering ingericht. Bij de doeleindenomschrijving is rekening gehouden met de mogelijkheid tot uitwisseling met de andere doeleinden. Plantsoenen blijven echter een noodzakelijk onderdeel van de inrichting van het terrein. Het met groenvoorzieningen inrichten van de randen van het wijkpark wordt in de bestemmingen 'Groen 1' en 'Verkeer 4' mogelijk gemaakt.

Beleidskader <i>cultuur en ontspanning</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
Het beleid omtrent culturele broedplaatsen behelst de zorg voor voldoende betaalbare bedrijfsruimte in	In het bestemmingsplan wordt dit beleidskader op twee manieren gestalte gegeven. De eerste manier betreft de

een binnenstedelijk milieu en het scheppen van ruimte voor creatieve milieus in bestemmingsplannen.	aanwending van DCR. De tweede manier betreft de toelating van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf door de bewoners van een woning. Aan dat gebruik zijn in het plan voorwaarden verbonden, zodat de inpasbaarheid van het beroep of bedrijf in de woonomgeving gegarandeerd wordt. De eerste manier is in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' geregeld, de tweede in de bestemmingen voor het wonen, te weten 'Wonen 1', 'Wonen 2' en in de woningen boven de maatschappelijke voorzieningen in de bestemming 'Maatschappelijk'.
---	---

Beleidskader <i>maatschappelijk</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
Sinds januari 2005 beperkt de Wet kinderopvang de sturingsmogelijkheden van de gemeente ten aanzien van de spreiding en huisvesting van de kinderopvang.	Kinderopvang is onderdeel van de toegelaten maatschappelijke voorzieningen. Ook in de sportdoeleinden- en kantorenbestemmingen is de vestiging van kinderopvang mogelijk.
Op de kop van het bouwblok aan de Gaslaan werd nieuwbouw gepleegd ten behoeve van het Buuthuis.	Gelet op het belang van locaties voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen in en ten behoeve van woonwijken is de bestaande locatie gehandhaafd en in de bestemming 'Maatschappelijk' ondergebracht.
In het verlengde van de Wet Publieke Gezondheid (WPG) heeft de gemeente een taak in het realiseren van samenhang tussen diverse onderdelen van zorg- en dienstverlening.	De uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen wordt in de drie locaties mogelijk gemaakt.
In het Integraal Huisvestingsplan voor het stadsdeel Segbroek wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de huisvesting van nieuwe onderwijskundige ontwikkelingen. Verder kan het nodig zijn (vervangende) nieuwbouw van schoolgebouwen te realiseren, waar mogelijk in combinatie met andere functies, zoals peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse opvang. Daarnaast ontstaan bij herontwikkeling soms ook mogelijkheden voor woningbouw. Zo wordt de verplaatsing van de hoofdvestiging van de school voor voortgezet speciaal onderwijs, de J.C.	De school is in de bestemming 'Maatschappelijk' ondergebracht.

Pleysierschool, vanuit Escamp naar het terrein 'De Verademing' in dit huisvestingsplan vastgelegd.	
Het projectdocument kavel A laat zorg, wonen en welzijn van ouderen en mensen met een verstandelijke handicap centraal staan, maar er is nadrukkelijk ook ruimte voor andere vormen van zorg, huisvesting en begeleiding.	Ook dit initiatief wordt onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht.

Beleidskader <i>sport</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
De gemeente streeft in 'Beweegredenen Haagse sportnota 2000-2005' ernaar voldoende goede sportaccommodaties te realiseren die betaalbaar, toegankelijk, bereikbaar en voor sportdoeleinden geschikt zijn.	De bestaande sportaccommodaties zijn bedoeld voor veldsporten en als zodanig zijn in de bestemming 'Groen 1' opgenomen.
Het beleid is erop gericht om een kwaliteitsimpuls te geven aan het sportaanbod door een sportief recreatieve inrichting van openbare ruimten. Gestreefd wordt naar een evenwichtig netwerk van speelvoorzieningen over de stad voor verschillende leeftijdsgroepen te realiseren.	In de bestemmingen voor 'Verkeer' en 'Groen' is 'recreatief medegebruik' als medebestemming opgenomen.

Beleidskader <i>verkeer</i>	Vertaling in het bestemmingsplan
Het 'Verkeersplan, verkeersbeleid tot 2010' hanteert een rangorde in haar wegenstructuur. Naast de hoofdverkeerswegen voor het doorgaande verkeer zijn er buurtontsluitingswegen (straten) en erfontsluitingswegen (verblijfs- en woonstraten). Openbare ruimte waar geen autoverkeer is toegestaan, is vormt verblijfsgebied.	De rangorde die in het beleid is verwoord is bij de aanwijzing van de bestemmingen gehanteerd. De straten met een maximale snelheid van 50 km per uur zijn voor 'Verkeer 2' bestemd. De wegen die erven ontsluiten voor het autoverkeer – de 30 km-zones- zijn aangewezen als 'Verkeer 3' en de verharde wegen, waarop geen autoverkeer mogelijk is, als 'Verkeer 4'. Rondom het wijkpark zijn langzaam verkeerverbindingen gelegen, die in de bestemming 'Verkeer 4' zijn ondergebracht. Het zuidoostelijk plandeel kent wel een stratenstructuur, die van beperkte opzet is en zich richt op de Noord West Buitensingel en de Loosduinseweg. Alle wegen in dit deel van het plangebied vormen 30 kilometer-zones en kennen de bestemming 'Verkeer 3'. Het gedeelte ten noorden van de Newtonstraat en de De Constant

	Rebecquestraat kent een woonwijkopbouw met daarin 50 km-straten. Aan deze straten is de bestemming 'Verkeer 2' toegekend.
Bij het ruimtelijk project op kavel A wordt op de gronden direct ten westen en noorden van deze kavel A de Tripstraat tot aan de Esperantostraat doorgetrokken.	Deze weg die erven ontsluit voor het autoverkeer – de 30 km-zones- is aangewezen als 'Verkeer 3'
Het beleid streeft naar stelsel van verbindende en ontsluitende openbaar vervoerlijnen.	Het plangebied wordt doorsneden door een tramlijn, waarvan het tracé in de bestemming 'Verkeer 5' is ondergebracht.
In de Structuurvisie is aan het tracé van de tramlijn de aanduiding 'regionaal openbaar vervoer' toegekend.	De bestaande tramlijn is onder de bestemming 'Verkeer 5' gebracht. Een mogelijke omzetting naar een RandstadRail zal voor het tracé geen betekenis hebben. Wel dient de voeding met elektriciteit te worden vergroot. Daarmee is al rekening gehouden door de bouw van een trafostation in het plangebied. Deze is in genoemde bestemming opgenomen.
Het beleid streeft naar een hoofdroutenetwerk voor de fiets.	Het Meerjarenprogramma Fiets 2007 t/m 2010 wenst binnen het plangebied de route vanaf het kruispunt Newtonstraat- Suezkade en de hoek Mackaystraat-Gaslaan als hoofdfietsroute. Deze route is aangelegd en bij het wijkpark in de bestemming 'Verkeer 4' ondergebracht
Het beleid gaat uit van het stellen van parkeereisen.	Deze eis is opgenomen in de Bouwverordening, zodat van opname in het bestemmingsplan daarvan kan worden afgezien. Ten behoeve van de bestaande en geprojecteerde gebouwen in het zuidoostelijk deel van het plangebied is in de verkeersbestemming 'Verkeer 3' de inrichting van parkeerplaatsen opgenomen. De bestemming 'Kantoor' in dit deel van het plangebied kent dezelfde mogelijkheid. Op de mondriaankavel worden de parkeerplaatsen in de parkeervakken op de erven van de woningen op daartussen gelegen openbare ruimten geprojecteerd.

Waterhuishouding

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
Een belangrijk onderdeel van het watersysteem in het plangebied is het Verversingskanaal. Deze boezem wordt in de Keur van het Hoogheemraadschap Delfland als 'primaire boezemwatergang' omschreven. De	Het behoud van de waterfuncties van het Verversingskanaal is door de aanwijzing tot 'Water' gestalte gegeven De Keur is een medebewindsregeling buiten het bestemmingsplan met een specifiek doel. Ten behoeve van een goede ruimtelijke

nota 'Regels voor ruimte' stelt boezemwatergangen als zodanig bestemd moeten worden.	ordering is in het plan daarop ingespeeld. Zo zijn alle waterlopen zijn in de bestemming 'Water' ondergebracht. De oeverstroken kennen bestemmingen die bebouwing niet of in geringe mate mogelijk maken. Het plangebied kent bij het Verversingskanaal twee onderdoorgangen en vier bruggen. De bruggen en de onderdoorgangen zijn in de bestemmingen 'Bedrijf 2' en 'Verkeer – verblijfsgebied' opgenomen met een specifieke aanduiding op de plankaart voor 'onderdoorgang' of 'brug'. In de regels bij deze bestemmingen is vermeld dat onder deze kunstwerken de bestemming 'Water' van toepassing is.
De gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van een natuurvriendelijke inrichting van het Haagse watersysteem.	De oeverbestemmingen 'Bedrijf 2', 'Groen 2', 'Verkeer 2' of 'Verkeer 3' biedt de mogelijkheid tot de aanleg natuurvriendelijke oevers, zonder oeverbeschoeiingen.

Archeologie

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
In het plangebied is op de flank van de strandwal is in de 17 ^{de} eeuw een boerderij gebouwd. Het gaat om "Groenestein". De boerderij moet worden gezocht op het terrein van de school aan de Gaslaan nr. 125, de zogenaamde Mondriaankavel.	Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is in het plan daarmee rekening gehouden. Het behoud van het bodemarchief is als doeleind in de bestemmingen opgenomen die op deze gronden betrekking hebben. Op de daarvoor in aanmerking komende terreinen geldt de 'Waarde –archeologie dubbelbestemming' ingetekend.
Archeologisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd stelt de nota 'Regels voor ruimte'.. Bestemmingsplannen dienen een juridische regeling te bevatten die in voldoende mate bescherming biedt tegen werkzaamheden, die tot een versterking zouden kunnen leiden van het bodemarchief.	Met de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) kan op deze gronden in dat gebied in het belang van de archeologische monumentenzorg in een bestemmingsplan voor: • werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, die de grond roeren, een aanlegvergunning verplicht gesteld en/of • bouwwerkzaamheden, die grond roeren aanvullende bouwvoorschriften gesteld worden. Van beide mogelijkheden is in dit plan gebruik gemaakt. Initiatiefnemers dienen op grond van deze regels bij de aanvraag van

	bovengenoemde aanleg- en/of bouwvergunning een rapport te overleggen. De kosten zijn voor de initiatiefnemers. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het te verstoren terrein zijn vastgesteld.
--	---

Het vaststellen van de daadwerkelijke archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatienemer verzocht vooraf contact op te nemen met de Afdeling Archeologie van de gemeente.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties. De Afdeling Archeologie van de gemeente den Haag is daar één van.

Bodembeheer

Beleidskader bodembeheer	Vertaling in het bestemmingsplan
In de nota 'Regels voor ruimte' wordt gesteld dat bij ruimtelijke ordeningsvraagstukken de toestand van de bodem moet worden betrokken en de effecten van het voorgenomen gebruik op de bodem inzichtelijk worden gemaakt.	Voor de realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling op Mondriaankavel en kavel A zijn naar verwachting saneringsplannen als bedoeld in de Wet bodembeheer noodzakelijk. De Woningwet koppelt aan voor de verlening van bouwvergunningen een voorwaarde over de gesteldheid van bodem
"De Verademing" na bodemsanering - Nadere beschermingsbepalingen voor het gebruik', Den Haag, februari 2005, Dienst Stedelijke Ontwikkeling	Deze nota is een medebewindsregeling met een specifiek doel voor het wijkpark en haar directe omgeving. In de (delen van) bestemmingen, waarop zij van toepassing zijn wordt ernaar verwezen. Haar begrenzing is op de plankaart aangeduid met 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied.. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is daar in het plan op ingespeeld. Zo is het bouwen van gebouwen in het wijkpark alleen in één bouwvlak toegelaten, waarmee deze vorm van afdekking gewaarborgd wordt. Verder zijn de delen welke een asfaltafdekking kennen onder de bestemming 'Verkeer 4' gebracht. Ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen die in het

	belang van de bescherming van de bodem zijn gebouwd in het wijkpark en daarbuiten is dit belang als doeleind bij verschillende bestemmingen opgenomen. Het betreft de bestemmingen voor de gronden ten zuiden van het Verversingskanaal.
Het is van belang dat de verspreiding van het vervuilde grondwater niet tot het eerste watervoerende pakket reikt.	Op grond van het doeleind 'het belang van de bescherming van de bodem' bij verschillende bestemmingen is bouwen van palen dieper dan 5 meter onder het peil verboden. Ook het boren van palen en andere werken dieper dan 5 meter beneden peil is aanlegvergunningsplichtig.
In het belang van de grondwaterzuivering in het wijkpark en de grondwatervervuilingen daaromheen en in de buurt van het wijkpark is een daling van het grondwaterpeil door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet gewenst.	Op grond van genoemd doeleind is in verschillende bestemmingen het geheel of gedeeltelijk beneden peil bouwen van gebouwen verboden. Bij de aanleg van de Vahon-school is beneden peil gebouwd. Een ontheffing biedt daartoe de gelegenheid. Ook wordt op deze locatie grondwater onttrokken.
Wijziging van de ligging van de functies binnen het wijkpark	Gelet op de verplichtingen die voortvloeien uit de nadere beschermingsbepalingen, is de wijziging van de ligging van de functies binnen de bestemming 'Groen 1' zonder voorwaarde dienaangaande toegelaten.
Het bouwen op mogelijk vervuilde grond buiten de bouwvlakken moet worden tegengegaan.	In de bouwregels is de gebruikelijke mogelijkheid tot het aanbrengen van ondergeschikte bouwdelen, die de bouwgrens met maximaal 1 meter overschrijden, voor de bestemmingsvlakken die gelegen ten zuiden van het Verversingskanaal uitgesloten. De bouwgrens wordt daarmee niet overschreden

Ruimtelijke projecten

Bij de ruimtelijke projecten worden de geprojecteerde bebouwing op de zogenaamde kavel A en op de zogenaamde Mondriaankavel in onderstaande tabel behandeld. De mogelijke uitwisseling van de functies in het wijkpark, veldsportvoorzieningen en recreatief medegebruik, de doortrekking van de Tripstraat en de aanleg van parkeerplaatsen worden behandeld bij de beleidskaders groen, respectievelijk verkeer.

Beleidskader ruimtelijke projecten	Vertaling in het bestemmingsplan
De Rijksnota acht stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten, het Streekplan Zuid-Holland West beleid ziet de bebouwde kom als een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen en het	Op grond van deze beleidsuitspraken is in het zuidelijk deel van het plangebied gezocht naar locaties, waarvan de ontwikkeling voorzienbaar is.

Regionaal Structuurplan Haaglanden wenst dat de ruimte in bebouwd gebied intensiever gebruikt moet worden door dubbel grondgebruik, functiemenging en verdichting van wonen en werken. Het zuidelijk deel van het plangebied kent op de bij dit structuurplan behorende kaarten de aanduidingen 'transformeren bedrijventerrein tot gemengd woon- en werkgebied' en 'ontwikkellocatie wonen tot 2020'.	
Het beleid in de Structuurvisie wenst volgens de daarbij behorende kaart een intensievere bebouwing in het zuidoosten van het plangebied – het donkerbruine gedeelte. De tussen deze bebouwing gelegen terreinen in het westelijk deel van het plangebied kennen een lichtbruine kleurstelling. – De wens tot intensievere bebouwing kadert binnen de extra toevoeging aan woningen binnen bestaand stedelijk gebied. In deze kanszone op grond van de Uitgangspuntennota lijn 11 zone wordt in het zuidoosten van het plangebied een stedenbouwkundige opzet gewenst geacht waarbij de stedenbouwkundige voorgevelrooilijnen aan de Tripstraat en de westgevel van de warmtekrachtcentrale worden doorgetrokken, evenals de rooilijn van de zuidgevel van het voormalige magazijn. In het zuidwesten van het plangebied is een kleine woonwijk ingetekend op de Mondriaankavel. Dit past in de suggestie in het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Segbroek dat na herschikking van onderwijslocaties bij herontwikkeling soms ook mogelijkheden voor woningbouw ontstaan.	In het zuidwesten wordt gekozen voor laagbouw, dat past in de directe omgeving. Op grond van de huisvestingsnota wordt daarbij gekozen voor grondgebonden woningen. Om die reden wordt de locatie Het in de bestemming 'Wonen 2' aangewezen. In het zuidoosten wordt hogere bebouwing geprojecteerd.
Naast een versterking van de woonfunctie wordt in het sectoraal beleid ook de behoefte gevoeld aan nieuwe locaties voor nieuwe zorg- en woonzorgconcepten en onderwijsvormen, evenals locaties voor de herschikking van andere onderwijslocaties. De braakliggende	In het zuidoosten van het plangebied is daarom gekozen voor bebouwing met op de begane grond en de eerste verdiepingen maatschappelijke voorzieningen en daarboven woningen

terreinen in het zuidoosten van het plangebied bieden daartoe mogelijkheden, die in de rest van de bebouwde kom niet voorhanden zijn.	
Beleidskader ruimtelijke projecten en milieucomponenten	Vertaling in het bestemmingsplan
De nota Regels voor ruimte stelt dat in ruimtelijke plannen inzicht gegeven moet worden in de daarmee samenhangende effecten op verschillende milieucomponenten. Bij luchtkwaliteit betreft dat NO₂ en fijn stof, bij externe veiligheid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico en industrie- en wegverkeerslawaaï.	Uit onderzoek is gebleken dat alleen de geluidskwaliteit door industrielawaai op kavel A niet aan de grenswaarde voldoet. Met het indienen van een verzoek hogere grenswaarde bij het bevoegd gezag kunnen de in de Uitgangspuntennota Lijn 11 zone beoogde rooilijnen alsnog opgenomen worden in dit plan. De resultaten van het onderzoek van de effecten op de externe veiligheid wat betreft het groepsrisico maakt een nadere afweging gewenst, die in het bestemmingsplan vertaald wordt. De bestemming 'Bedrijf 2' laat de vestiging van grote lawaaimakers toe, de andere bedrijfsbestemmingen sluit het uit. De op de plankaart aangeduide 'Geluidszone' is van de gronden met bestemming 'Bedrijf 2' afkomstig. Het vormt een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 en 40 van de Wet geluidhinder.
Ten aanzien van bron, overdracht en ontvangst van de milieucomponent externe veiligheid/groepsrisico voor deze nieuwbouw kan het volgende worden opgemerkt.	De bron zal naast de specifieke bestemming voor de leiding ook bestemmingen voor het peil kennen, die niet gericht zijn op bebouwing en indien daarvan sprake alleen voor kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarmee wordt voldaan de wens van de Gasunie dat er geen obstakels in de nabijheid van de leiding vanwege inspectie en onderhoud mogen zijn. In de specifieke bestemming wordt voor het uitvoeren van werken, waarbij de grond binnen een afstand van 4 meter aan weerszijden van de leiding geroerd wordt, het hebben van een vergunning verplicht gesteld. Het betreft een aanlegvergunning. In de overdracht van de milieucomponent is met name de afstand tussen bron en gebouw van betekenis. Deze is op gerond van een ministeriële circulaire op 14 meter gesteld. Dat is bij de bepaling van de ligging van het gebouw gehanteerd. De bouwgrens van het gebouw is tevens de bestemmingsgrens.

	Deze onderlinge afstand wordt verder gewaarborgd doordat in de bouwregels de gebruikelijk mogelijkheid tot het aanbrengen van ondergeschikte bouwdelen, die de bouwgrens met maximaal 1 meter overschrijden, voor dit bestemmingsvlak uitgesloten is. De bouwgrens mag niet worden overschreden. De vestiging van Bevi-inrichtingen wordt uitgesloten.
--	--

7. Toelichting op de bestemmingen

7.1 Inleiding

In het belang van een goede ruimtelijke ordening wijst het bestemmingsplan voor een bepaald gebied *bestemmingen* aan. Deze zijn op de *plankaart* ingetekend. De bestemmingen omschrijven de functie.

De aanduidingen op de plankaart hebben betrekking op bepaalde doel of doelen van bestemmingen of op regels, die in een bestemming gesteld worden.

In de *Regels van het bestemmingsplan Regentesse-/Valkenboskwartier Zuid 1^e herziening van de 8e herziening* worden per bestemming het doel of doeleind van deze bestemming omschreven.

Met het oog op die bestemmingen worden daarbij *regels* gegeven. In de regels worden de bouwvormen, ligging, afmetingen en gebruik van de onbebouwde mogelijk gemaakt binnen daarbij omschreven grenzen.

Het gebruik van de gronden en de bouwwerken in een bepaalde bestemming mag niet van het doel of doeleind van die bestemming afwijken, zo wordt in artikel 3.10 van Wet ruimtelijke ordening bepaald. Bij enkele bestemmingen zijn specifieke gebruiksregels gesteld voor bepaalde gebruiksvormen.

Bij de formulering van het doel of doeleind van de bestemming en de regels, die daarbij gegeven zijn, worden *begrippen* gehanteerd. Deze begrippen worden in artikel 1 omschreven.

In de regels worden afmetingen gehanteerd. De *wijze van meten* van deze afmetingen wordt in artikel 2 omschreven. Ook de omvang van de lijnen op de plankaart wordt daarin nader omschreven.

7.2 Opzet van de bestemmingen

Bedrijf 1 (B1)

Aan de telefooncentrale op de hoek van de De Constant Rebecquestraat en de Marnixstraat is de bestemming 'Bedrijf 1' (artikel 4) aangewezen. In het bestemmingsvlak mogen ten behoeve van deze centrale bedrijfsgebouwen gebouwd worden.

Bedrijf 2 (B2)

De warmtekrachtcentrale met het transformator- en schakelstation aan de zijde van de De Constant Rebecquestraat, een viertal bruggen over het Verversingskanaal en het gasontvangststation en de bovengrondse pijpleidingen ten zuiden van het Verversingskanaal zijn in deze bestemming ondergebracht. De geluidsbronnen van de op de plankaart aangeduide 'Geluidszone – industrie' bestemming te vinden.

Bedrijf 3 (B3)

Het gasreduceren en –verdeelsstation in het wijkpark en het transformatorstation aan de Zamenhofstraat zijn in deze bestemming in artikel 6 van de regels opgenomen.

Cultuur en ontspanning (CO)

In het voormalige bedrijfsgebouw 3 aan het De Constant Rebequeplein 20 is een combinatie van een groot aantal afzonderlijke ateliers, ruimte voor publiekspresentaties en ruimte voor artists in residence ingericht. Het perceel is onder de bestemming 'Cultuur en ontspanning', zoals vermeld in artikel 7 gebracht.

Groen 1 (G1)

De op de plankaart voor 'Groen 1 (G1)' – artikel 8 - aangewezen gronden zijn gelegen in het wijkpark en bestemd voor grasvelden, gazons en plant- en boomvakken en parken, de

beoefening van veldsporten en recreatief medegebruik. Deze bestemming en enkele andere bestemmingen kennen de aanduiding: 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied – dubbelbestemming'. Hierin gelden de nadere beschermingsbepalingen op grond van het saneringsplan dat met gebruikmaking van de wet bodembescherming is gehanteerd.

Groen 2 (G2)

Het oever- en bermgroen rond het Verversingskanaal respectievelijk de trambaan en het grote plantsoen in het woonwijkje op de Mondriaankavel zijn in deze bestemming ondergebracht.

Kantoor (K)

Aan de vestiging van een woningcorporatie aan de Zamenhofstraat, het architectenbureau in het voormalige magazijn aan de Esperantostraat en de kantoorverzamelgebouw aan de Joseph Ledelstraat is deze bestemming aangewezen. De twee eerste locaties kennen in deze bestemming – artikel 10 - ook nog een eigen parkeerterrein.

Maatschappelijk (M)

Het vestigen van maatschappelijke voorzieningen is toegelaten in het pand van het Buuthuis, de J. Pleisierschool en het gebouw op kavel A. Bij de twee laatste bouwvlakken is het bouwen van woningen op verdieping toegestaan. In de bestemmingsvlakken ten zuiden van het Verversingskanaal geldt ook het doeleind van het belang van de bescherming van de bodem.

Verkeer 2 (V-2)

De wegen in het plangebied waarop maximaal 50 kilometer per uur gereden mag worden zijn in deze bestemming ondergebracht. Het betreft vooral de wegen ten noorden van het Verversingskanaal.

Verkeer 3 (V-3)

De wegen in het plangebied waarop maximaal 30 kilometer per uur gereden mag worden met motorvoertuigen zijn in deze bestemming ondergebracht.

Verkeer 4 (V4)

De 30 kilometer zones waarop alleen langzaam verkeer mag rijden zijn in deze bestemming ondergebracht. Zij liggen met name rond het wijkpark.

Verkeer 5 (V-5)

De bestaande tramlijn en het terrein met de HTM tractie onderstation bij het Verversingskanaal is onder de bestemming 'Verkeer 5' gebracht.

Water

Aan het Verversingskanaal is de bestemming 'Water (artikel 16)' aangewezen. Daar waar op de plankaart de aanduiding 'brug' in de bestemming 'Bedrijf 2', de aanduiding 'brug' in de bestemming 'Verkeer 5' of de aanduiding 'onderdoorgang' in de bestemming 'Verkeer 4' van toepassing geldt onder de brug of de onderdoorgang de bestemming 'Water'.

Wonen.

Aan de woningen in het plangebied zijn twee bestemmingen aangewezen, te weten 'Wonen 1' (artikel 17) 'Wonen 2' (artikel 18). 'Wonen 1' heeft betrekking op de gestapelde woningen, 'Wonen 2' op de grondgebonden woningen. Bij de woningen in deze bestemmingen mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan-uitbouwen gebouwd worden. De hoofdgebouwen dienen in de bouwvlakken gebouwd te worden.

Leiding – hoogspanning – dubbelbestemming en Leiding – gas – dubbelbestemming

Omdat het transport van gas of elektriciteit via buizen of kabels in de ondergrond afwijkt van bestemming op het maaiveld erboven zijn hiervoor dubbelbestemmingen gekozen met een beschermingszone.

Waarde - archeologie

Ook kent het plangebied een archeologisch waardevol gebied. Dit stelt een nadere bouwregel en een aanlegvergunningsstelsel verplicht in de bestemmingen waarin het gelegen is.

8. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe planologisch-juridische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat in principe uit van consolidering van deze situatie. Er is geen sprake van een plan dat nog dient te worden verwezenlijkt, zodat het aspect van de economische uitvoerbaarheid in die zin niet van toepassing is.

Nieuwe ontwikkelingen, die op grond van dit plan zijn toegelaten, komen in beginsel geheel voor rekening van de betreffende particuliere initiatiefnemers. De gemeente Den Haag is hierbij uiteraard wel betrokken als bevoegd gezag, maar hieruit vloeien geen bijzondere financiële consequenties voor de gemeente.