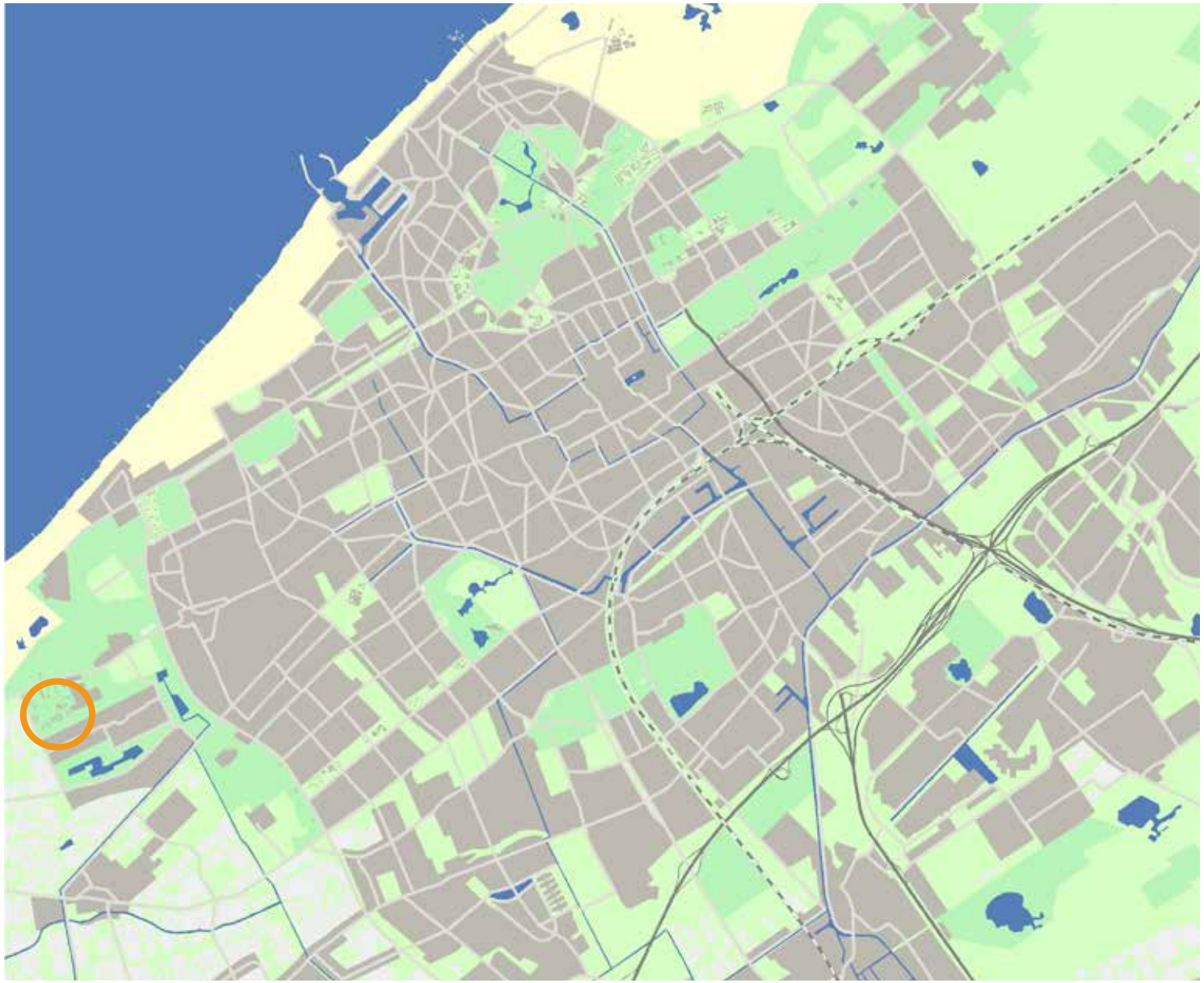
Den Haag

PUK Park Bloemendaal

april 2024



Ligging Park Bloemendaal in Den Haag

INHOUD

1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Status en doel 5
1.3 Opgave 5
1.4 Projectomschrijving 5
1.5 Leeswijzer 5

2. SAMEN DE STAD MAKEN 7
2.1 Proces van communicatie en aanpak 7

3. LOCATIE 9
3.1 Positie in de stad 9
3.2 Historie (ontwikkelingsgeschiedenis) 10
3.3 Analyse landschap 12
3.4 Actuele ontwikkelingen 16

4. RUIMTELIJKE VISIE 17
4.1 Verbinden 17
4.2 Verdichten en vergroenen 18
4.3 Verduurzamen 19
4.4 Randvoorwaardenkaart 20

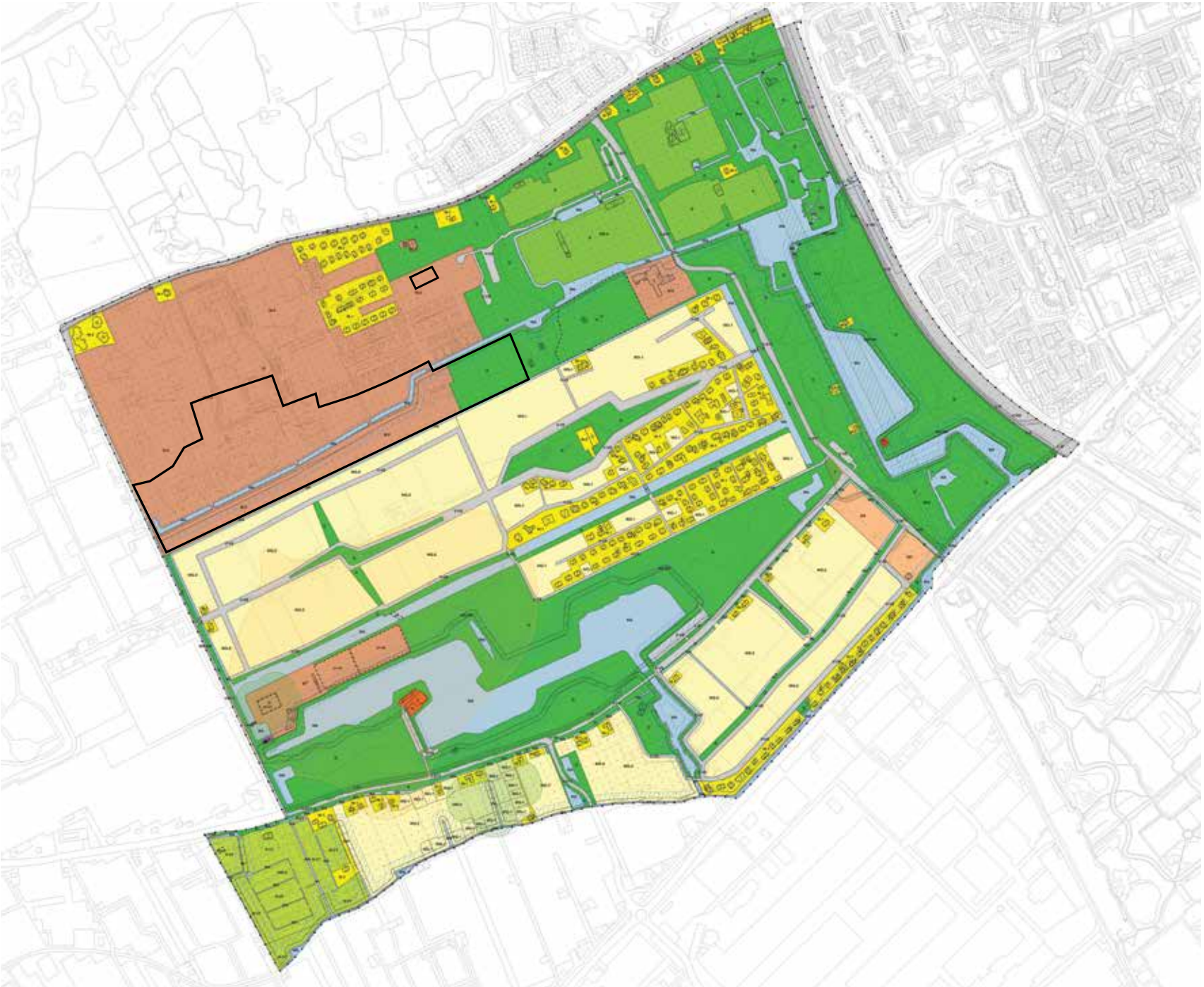
5. UITWERKING 20
5.1.1 Landschap 22
5.1.2 Waterstructuur 23
5.1.3 Bebouwing 24
5.1.4 Bereikbaarheid 27
5.1.5 Parkeren 28
5.2 Duurzaamheid 29
5.3 Beeldkwaliteit 30

6. BELEIDSKADERS 36
6.1 Vigerend juridisch kader 36
6.2 Stedenbouw & Planologie 36
6.3 Mobiliteit en (fiets)arkeren 36
6.4 Wonen 37
6.5 Duurzaamheidskader 38

7. MILIEU EN UITVOERINGSASPECTEN 42
7.1 MER beoordeling 42
7.2 Milieuzonering van bedrijven 42
7.3 Geluid 42
7.4 Luchtkwaliteit 42
7.5 Externe veiligheid 43
7.6 Bodem 43
7.7 Archeologie 43
7.8 Cultuurhistorie 43
7.9 Ecologie 43
7.10 Water 44
7.11 Verkeer en parkeren 44
7.12 Kabels en leidingen 44
7.13 Bezonning 44
7.14 Windhinder 44

8. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN 45
8.1 Financiering 45
8.2 Juridisch Planologische procedure 46
8.3 Planning en fasering 46

B. BIJLAGEN 49
- BIJLAGE 1: COMMUNICATIEPLAN 48
- BIJLAGE 2: VOORBEELD VERKAVELING 53
- BIJLAGE 3: BOMENINVENTARISATIE 55
- BIJLAGE 4: NATUURINCLUSIEFBOUWEN 56
- BIJLAGE 5: TABEL NATUURINCLUSIEFBOUWEN 57
- BIJLAGE 6: VLEERMUIZENKAART 58
- BIJLAGE 7: VERKEERSONDERZOEK PARK BLOEMENDAAL 59



Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

- B — Bedrijf
- GD — Gemengd
- G — Groen
- H — Horeca
- M-1 — Maatschappelijk - 1
- M-2 — Maatschappelijk - 2
- R-VT — Recreatie - Volkstuin
- S — Sport
- V-HO — Verkeer - Hoofdverkeersweg
- V-STT — Verkeer - Straat
- V-VS — Verkeer - Verblijfsstraat
- WA — Water
- W-1 — Wonen - 1
- W-2 — Wonen - 2
- WG-1 — Woongebied - 1
- WG-2 — Woongebied - 2

Dubbelbestemmingen

- L-G — Leiding - Gas
- L-R — Leiding - Riool
- WR-A — Waarde - Archeologie
- WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie .*
- milieuzone - geurzone
- ev2 — overige zone - ecologische verbindingszone
- overige zone - waterstaat beschermingszone
- 7 — wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Functieaanduidingen

- (br) — brug
- (gm) — gemaal
- (kt) — kampeerterrein
- (sm-oft) — specifieke vorm van maatschappelijk - oefenterrein
- (dwpor) — specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overg

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

- maatvoeringvlak
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Veranderingen in de zorg hebben ertoe geleid dat de GGZ-instelling Parnassia minder gebouwen en daarom ook minder ruimte nodig heeft voor haar zorgverlening. Als gevolg van deze ontwikkeling wil De Parnassia Groep (PG) het zuidelijk deel van het terrein afstoten.

In 2016 heeft PG het initiatief genomen om dit deel van haar terrein te herontwikkelen tot een woongebied. Zoals verwoord in Agenda Ruimte voor de Stad en in de Woonvisie 2017-2030 wil Den Haag de groei van het aantal inwoners accommoderen door nieuwe woningbouwlocaties en verdichting. Tegelijk wil Den Haag het groene karakter behouden. Deze vrijkomende locatie biedt kansen om aan deze ambities bij te dragen. De gemeente Den Haag staat daarom in principe welwillend tegenover de herontwikkeling naar woningbouw. Maar dan wel binnen de landschappelijke context van het plangebied.

Hierop volgend is in een intentieovereenkomst vastgelegd om de herontwikkeling en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken en ter besluitvorming voor te leggen. Dat heeft geleid tot dit Planuitwerkingskader. Met een Planuitwerkingskader legt de gemeente Den Haag de visie, uitgangspunten en kaders neer voor de invulling van een particulier plan op particuliere grond.

De gemeente is met Parnassia in gesprek over het realiseren van woningbouw op (delen van) drie zorglocaties: Rosenburg, Bloemendaal en Leggelostraat. Het woningbouwprogramma voor de drie locaties gezamenlijk moet voldoen aan de Woonagenda 2020-2023. Indien dat niet haalbaar blijkt op drie locaties, dan is de vervolgstap dat er of 1 of 2 extra locaties van Parnassia bij betrokken zullen worden om tot een woningbouwprogramma te komen dat als geheel voldoet aan de Woonagenda 2020-2023, danwel dat op twee locaties gezamenlijk een woningbouwprogramma wordt gerealiseerd dat voldoet aan de Woonagenda 2020-2023. Als dat ook niet haalbaar blijkt dan zal iedere woningbouwontwikkeling op individuele basis aan de Woonagenda 2020-2023 moeten voldoen.

1.2 Status en doel

Het Planuitwerkingskader geeft sturing aan de verdere planvorming voor de zuidzijde van het GGZ-terrein van Parnassia. Na de vaststelling is het document 24 maanden geldig.

Ook geeft het Planuitwerkingskader inzicht aan burgers en andere partijen in wat PG voornemens is met dit gebied. Daarnaast biedt het Planuitwerkingskader de mogelijkheid voor eigenaar en projectontwikkelaars om ruimtelijke ontwikkelingen voor te gaan bereiden.

1.3 Opgave

De opgave bestaat er uit om samen met initiatiefnemer PG te komen tot een door het gemeentebestuur bekrachtigde ontwikkeling voor de locatie Monsterseweg.

1.4 Verdeling van gronden

De ontwikkeling van de zuidzijde van het Parnassia-terrein is een particulier plan. Het planuitwerkingskader geeft het kader voor de verdere planvorming van het gebied en voor het doorlopen van een planologische procedure. Hierbij kan PG
na vergunningverlening het gebied of delen daarvan door middel van een tenderprocedure verkopen aan een ontwikkelaar. De gemeente is onder voorwaarden bereid om de buitenruimte over te nemen en in beheer te nemen. Het gebied dat de gemeente overneemt zal openbaar gebied worden. Alhoewel er overwegend sprake is van vervangende nieuwbouw leidt de toelating van een groot aantal woningen in dit groene rustgebied niet alleen tot een functiewijziging van de bebouwde delen, maar ook tot een functiewijziging van het omliggende rustgebied, waarbij haar landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden een zelfstandige betekenis krijgen. Een omgevingsplan biedt de beste garantie dat beide functiewijzigingen afzonderlijk en gezamenlijk gerealiseerd kunnen worden.

1.5 Leeswijzer

Het Planuitwerkingskader bevat zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, de rol van de gemeente en de rol van de ontwikkelaar. Hoofdstuk 2 gaat in op de communicatie, hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en in hoofdstuk 4 wordt het perspectief van de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het perspectief verder uitgewerkt per deelgebied en worden de (bouw)regels beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de sectorale kaders waarbij ook aanvullende gebied specifieke kaders worden omschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de milieu- en uitvoeringsaspecten. Hoofdstuk 8 behandelt de financiering en uitvoeringsaspecten.
Er zijn zeven bijlagen toegevoegd aan dit Planuitwerkingskader, waaronder een stedenbouwkundige proefverkaveling, welke in opdracht van de initiatiefnemers is opgesteld.

Plankaart

2. COMMUNICATIE

2.1 Proces van communicatie en aanpak

Met de Agenda Ruimte voor de Stad is een nieuwe koers ingeslagen waarbij veel nadrukkelijker ruimte wordt geboden aan ideeën uit de stad. Veel bewoners en ondernemers willen een bijdrage leveren aan het aantrekkelijker en duurzamer maken van hun stad. Dit geldt waar mogelijk ook voor particuliere initiatieven waarin de rol van de gemeente faciliterend is.
De ontwikkeling van de zuidzijde van het Parnassia-terrein is zo'n particulier initiatief op eigen terrein met de gemeente in een faciliterende rol. Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de planvorming bij de initiatiefnemers. Parnassia heeft met behulp van "Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven" op verzoek van de gemeente een communicatiebureau opdracht gegeven voor het opstellen van een communicatieplan. Het communicatieplan, opgesteld door De Wijde Blik, is als bijlage toegevoegd aan dit Planuitwerkingskader.

Proces tot nu toe

Parnassia staat open voor ideeën van stakeholders met betrekking tot het plan en heeft in een vroegtijdig stadium er voor gekozen de omgeving bij de planvorming te betrekken. Hiervoor zijn diverse bewonersinformatieavonden gehouden. De informatiebijeenkomst in november 2017 was het startsein van de betrokkenheid van de omgeving. Daarna is er een Klankbordgroep met vertegenwoordigers van de verschillende stakeholders in het leven geroepen. De Klankbordgroep heeft meerdere keren vergaderd en wensen, ideeën, alternatieven en voorstellen ingebracht. Sommige voorstellen zijn overgenomen, andere weer niet. Dit heeft geleid tot aanzienlijke aanpassingen in het oorspronkelijke concept-plan.

De belangrijkste stakeholders zijn benoemd en betrokken in het planproces tot nu toe en zullen ook worden betrokken in de planvorming en uitvoering. De stakeholders zijn bewoners die op het Parnassia-terrein wonen (op het terrein staan ook 'reguliere' woningen zonder zorgfunctie), ondernemers en bewoners van de Oorberlaan, de projectorganisatie en de (nieuwe) bewoners van Vroondaal, de Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW), Commissie Loosduinen, natuurorganisaties en cliënten en medewerkers van Parnassia, locatie Monsterseweg.
Parnassia heeft STAAT Bouwmanagement ingezet om de planvorming te begeleiden en als vast aanspreekpunt voor de belanghebbenden te fungeren. Parnassia staat zoals gezegd open voor ideeën van stakeholders met betrekking tot het plan. Met name de verkeerskundige impact en de aansluiting op / verbinding met de directe omgeving vragen nauwe betrokkenheid van de omgeving. Hierover wordt contact onderhouden met diverse doelgroepen waaronder de klankbordgroep. Zo is er een wandeling door het projectgebied georganiseerd om bewoners mee te nemen in het proces.
De geïnteresseerden en belanghebbenden worden regelmatig geïnformeerd over de ontwikkelingen en uitgenodigd voor bijeenkomsten. Op de website *www.parkbloemendaal.nl* is uitgebreide informatie te vinden over het project. Deze website wordt actief bijgehouden en regelmatig uitgebreid en ge-update.
Vermelden dat de projectontwikkelaar ongeacht de procedure aan participatie zal moeten doen. De ontwikkelaar is verantwoorderlijk voor de participatie. Participatie is een verplicht onderdeel ongeacht de te doorlopen ruimtelijke procedure.

Overzicht van bijeenkomsten:

27 november 2017	brede informatie/bewonersbijeenkomst
15 januari 2018	eerste Klankbordgroep bijeenkomst
5 februari 2018	tweede Klankbordgroep bijeenkomst
12 maart 2018	brede informatie/bewonersavond
1 juli 2019	brede informatie/bewonersavond
3 juni 2020	derde Klankbordgroep bijeenkomst
23 februari 2022	vierde Klankbordgroep bijeenkomst
28 augustus 2023	terugkoppeling Klankbordgroep

De verslagen, en de getoonde presentaties tijdens deze bijeenkomsten, zijn terug te vinden op de site *www.parkbloemendaal.nl*
Behalve genoemde bijeenkomsten vindt er regelmatig overleg plaats tussen STAAT Bouw-management, de gemeente en diverse stakeholders. Namens de gemeente is een projectleider van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling het aanspreekpunt voor de zaken, die de gemeente betreffen.

Binnenstad
Kijkduin Bad
Parnassia Bloemendaal
Lozerlaan
Oostberlaan
Madepolderweg
Van Eswijkslaan
Nieuweweg
Uithof

3. LOCATIE

3.1 Positie in de stad

Het plangebied ligt in de wijk Madestein in het stadsdeel Loosduinen. In dit gebied ten westen van de Lozerlaan zijn de invloeden van de landschappelijke ondergrond groot en nog zichtbaar aanwezig. Vanaf de zee bouwt het landschap zich geleidelijk op van zee, naar duinen naar bosrijke landgoederen naar het polderlandschap ter hoogte van Vroondaal en de Uithof. De strook bosrijke landgoederen, waar het plangebied onderdeel van is, wordt aan de noordzijde geflankeerd door een zachte overgang naar het duinlandschap. Aan de zuidzijde is sprake van een harde overgang naar het polderlandschap die zich kenmerkt door een strakke belijning en rigide verkaveling. Het feit dat deze landschapskenmerken anno 2020 nog zo duidelijk aanwezig zijn op de locatie, is een unieke kwaliteit in de verder zeer verstedelijkte omgeving.

3.1.1 Positie op het Parnassiaterrein

De ontwikkeling vindt plaats op een deel van het terrein van PG aan de Monsterseweg. De Monsterseweg is onderdeel van een historische route die Den Haag en ‘s Gravenzande met elkaar verbindt. Door de ligging aan de Monsterseweg is het terrein direct verbonden met het Loonsduinse hoofdplein. Zoals hiervoor benoemd maakt het plangebied onderdeel uit van het grotere GGZ-terrein dat in eigendom is van PG. Om de verschillende gebieden te onderscheiden wordt in het vervolg van dit Planuitwerkingskader de volgende benamingen gehanteerd:

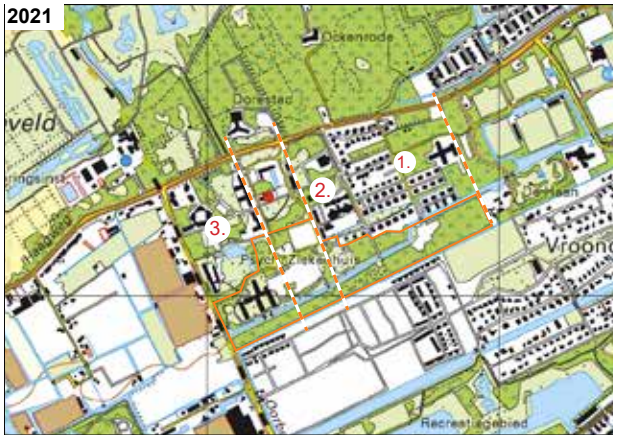
1.Het plangebied: dit is het gebied waar het Planuitwerkingskader betrekking op heeft.

2.Het GGZ-terrein: het totale GGZ-terrein van PG. Dit gebied omvat dus ook het plangebied.

Hoewel dit Planuitwerkingskader voorziet in een functiewijziging van zorg naar wonen blijft het plangebied in ruimtelijke zin onderdeel uitmaken van de ‘bosrijke zone’ aan de Monsterseweg. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom ruimtelijk aan te sluiten op het totale GGZ-terrein. De omzoming van het plangebied door een bosrand en de Madesteinvaart aan de zuidzijde versterkt de positie van het plangebied als onderdeel van het grotere GGZ-terrein en de bosrijke zone.

3.2 Historie

Het GGZ-terrein heeft een lange ontwikkeling doorgemaakt. In 1884 werd de eerste bouwsteen voor psychiatrisch ziekenhuis Bloemendaal gelegd. Op het terrein zijn door de lange ontwikkelingsgeschiedenis gebouwen uit verschillende tijdsperiodes en uiteenlopende bouwstijlen aanwezig. De aanwezige beplanting stamt ook uit verschillende periodes, er zijn zelfs nog bomen aanwezig van voor de bouw van het landgoed (ca. 1840). De oorspronkelijke bebouwing van het GGZ-terrein is grotendeels verloren, in de tweede wereld oorlog heeft de locatie veel schade ondervonden. In de periode na de tweede wereldoorlog hebben grote veranderingen plaatsgevonden. Verscheidene oude paviljoens zijn door moderne complexen vervangen en het aantal woningen voor bewoners en personeel is sterk uitgebreid. De onderstaande historische kaartenreeks hiernaast geeft een impressie van de diverse aanpassingen die zich op het terrein hebben voorgedaan. Op de kaarten is het plangebied waarop dit Planuitwerkingskader betrekking heeft aangegeven. Wegens leegstand en de slechte bouwtechnische staat van de zorggebouwen heeft PG de meeste gebouwen in het plangebied inmiddels gesloopt.



Omstreeks 1900 – Structuur van lanen loodrecht op de Monsterseweg met landhuizen en hoeves aan het einde. De landhuizen en hoeves lagen op de overgang van hogere zandgrond naar lagere klei/veen grond.

Omstreeks 1935 – Verdichting op basis van de bestaande structuur van lanen.

Omstreeks 1980 – Het terrein heeft een nieuwe ordening waarbij diverse paviljoens gestrooid liggen op het GGZ-terrein. De oude structuur van lanen is deels nog aanwezig, maar is niet meer bepalend voor de hoofdopzet van het GGZ-terrein. Veel oude gebouwen, zoals het oude administratiegebouw, zijn inmiddels gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

De gronden rondom het GGZ-terrein zijn sterk verdicht met glastuinbouw.

Omstreeks 2020 – Op het terrein is een transformatie gaande naar een nieuwe ordening. Hierbij is onderscheid te maken tussen drie ordeningsprincipes:

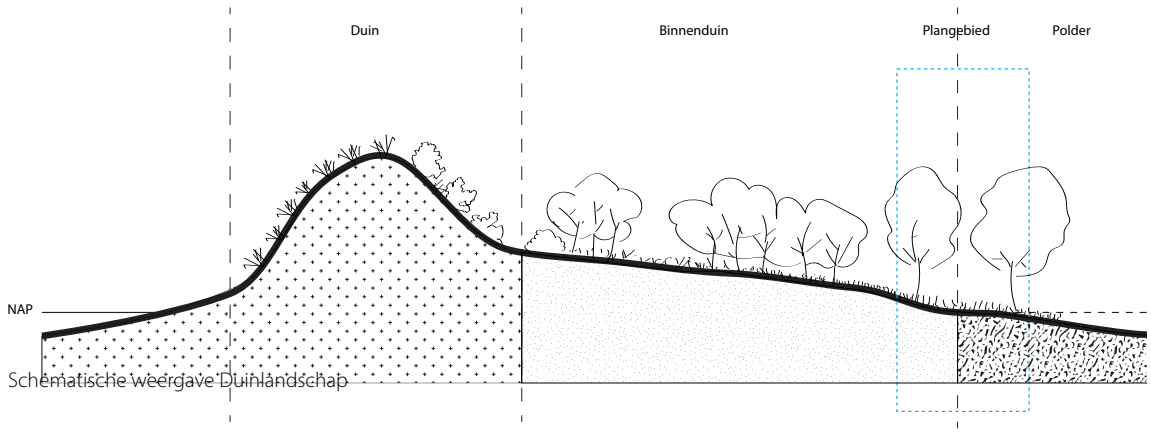
1. *In het oostelijk deel van het GGZ-terrein is het gebied verdicht door dwarsstraten loodrecht op de oude laanstructuur.*
2. *Centraal op het GGZ-terrein ligt een centrale parkstrook met centraal daarin de kerk. De centrale parkstrook wordt omzoomd door nieuwe gebouwen.*
3. *In het westelijk deel hebben enkele paviljoens plaatsgemaakt voor gebouwen en gebouwcomplexen die gestrooid staan in het landschap.*

Huize Bloemendaal Loosduinen Woning Geneesheer Directeur

Huize "Bloemendaal" en Kliniek "Ockenburgh" te Loosduinen

3.3 Analyse

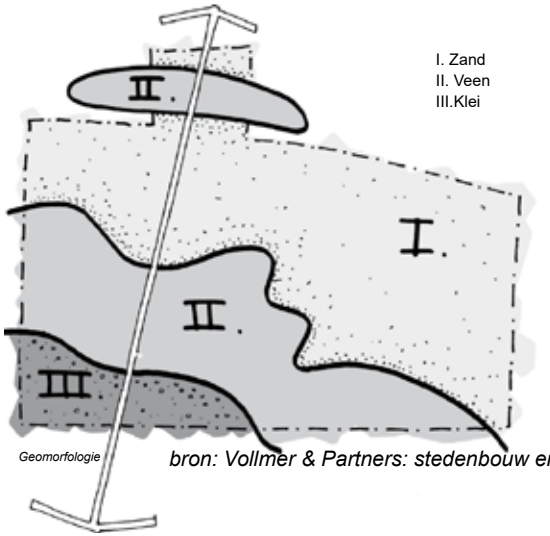
Geomorfologie plangebied e.o.



Schematische weergave Duinlandschap

Morfologie

De morfologie speelt een grote rol binnen het plangebied. Het terrein maakt onderdeel uit van het oude duinlandschap. Het GGZ terrein ligt in de overgangszone van binnenduinrand naar polder en bestaat uit drie landschapstypen zand, klei en veen. Op het terrein zelf is dit zichtbaar in de maaiveldhoogtes, vanaf de Monsterseweg loopt het maaiveld in hoogte af richting de Madesteinvaart. De ligging in de overgangszone uit zich ook in diversiteit in de ondergrond. De diversiteit in de ondergrond is herkenbaar in de noord-zuid richting/haaks op de kust en hangt samen met kenmerken als maaiveldhoogte, grondsoort en drooglegging. Deze kenmerken uiten zich onder andere in het type beplanting dat op deze ondergrond groeit. De ondergond van het plangebied bestaat uit klei en veen ligt net boven NAP. Op het
terrein komen zowel restanten van strandwallen als strandvlaktes voor die overgaan in de lager gelegen geestgronden (zand
en klei/ veen). De morfologie is minder pregnant dan elders in het duinlandschap en de hoogteverschillen zijn minimaal. De oorzaak hiervan ligt in de natuurlijke erosie en het menselijk ingrijpen (landbouw, zandwinning) die tezamen tot nivellering hebben geleid. De verschillen in de ondergrond zijn gebiedseigen en kunnen ingezet worden om de herontwikkeling landschappelijk in te passen.



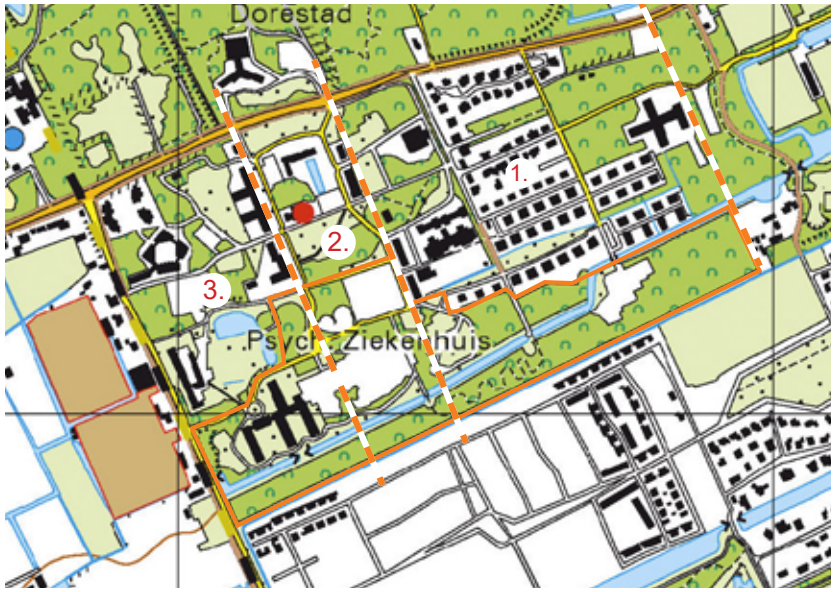
bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap

Driedeling plangebied

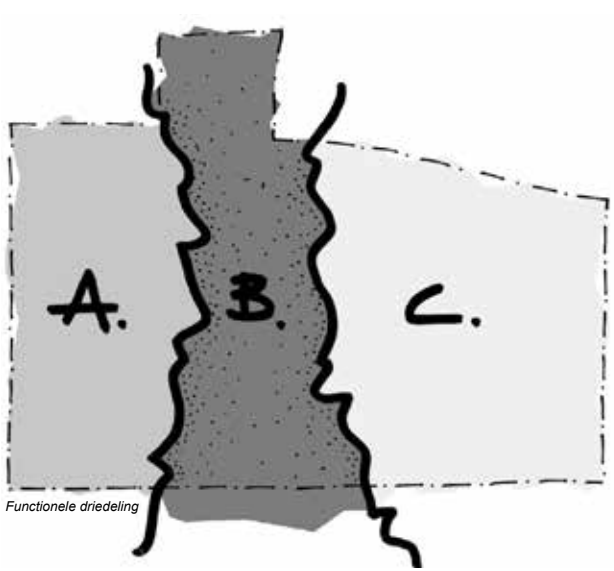
De ruimtelijke opbouw van de locatie Monsterseweg wordt gevormd door een wisselwerking tussen bebouwing en groen. De ruimtelijke opbouw is bepaald door een ruim honderd jarige geschiedenis van het terrein als opvangplek voor mensen met een psychische aandoening. De groene context vormt daarin een waardevolle drager van de verschillende oude en nieuwe gebouwen. Het biedt zowel een helende omgeving aan de bewoners als een waardevol groengebied voor passanten en omwonenden. Op de locatie Monsterseweg bestaat een groot deel van het groen uit relatief jonge opstand, maar bevinden zich ook enkele waardevolle solitairs, oude boomgroepen en aardige laanbeplanting. Deze zijn bij recente nieuwbouwontwikkelingen behouden gebleven en zullen ook behouden blijven bij nieuwe ontwikkelingen.

Op basis van de historische analyse van het landgoed is het landgoed op te hangen aan een viertal lijnen die haaks op de Monsterseweg staan. Op basis van deze lijnen is het plangebied op te delen in drie deelgebieden.

Elk van deze zones kenmerkt zich door zijn specifieke functies, doelgroepen en bebouwingstructuur. In het westelijk deel zijn hoofdzakelijk klinische zorgvoorzieningen te vinden. In het centrale deel bevinden zich de bijzondere gebouwen (kerk, hoofdgebouw) met centrale functies, terwijl het oostelijk deel een zone betreft voor (zorg)wonen.

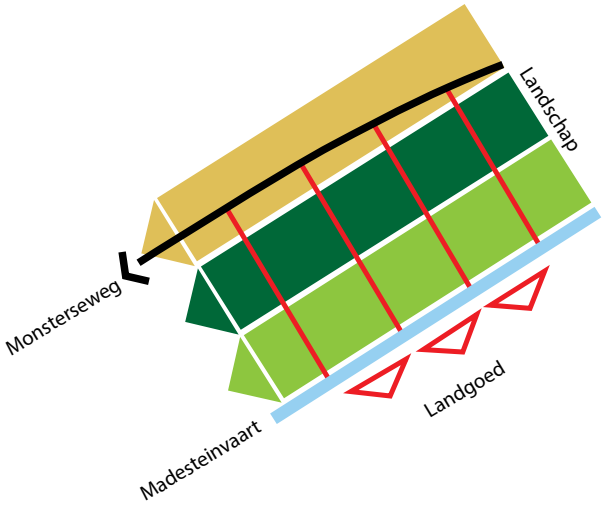


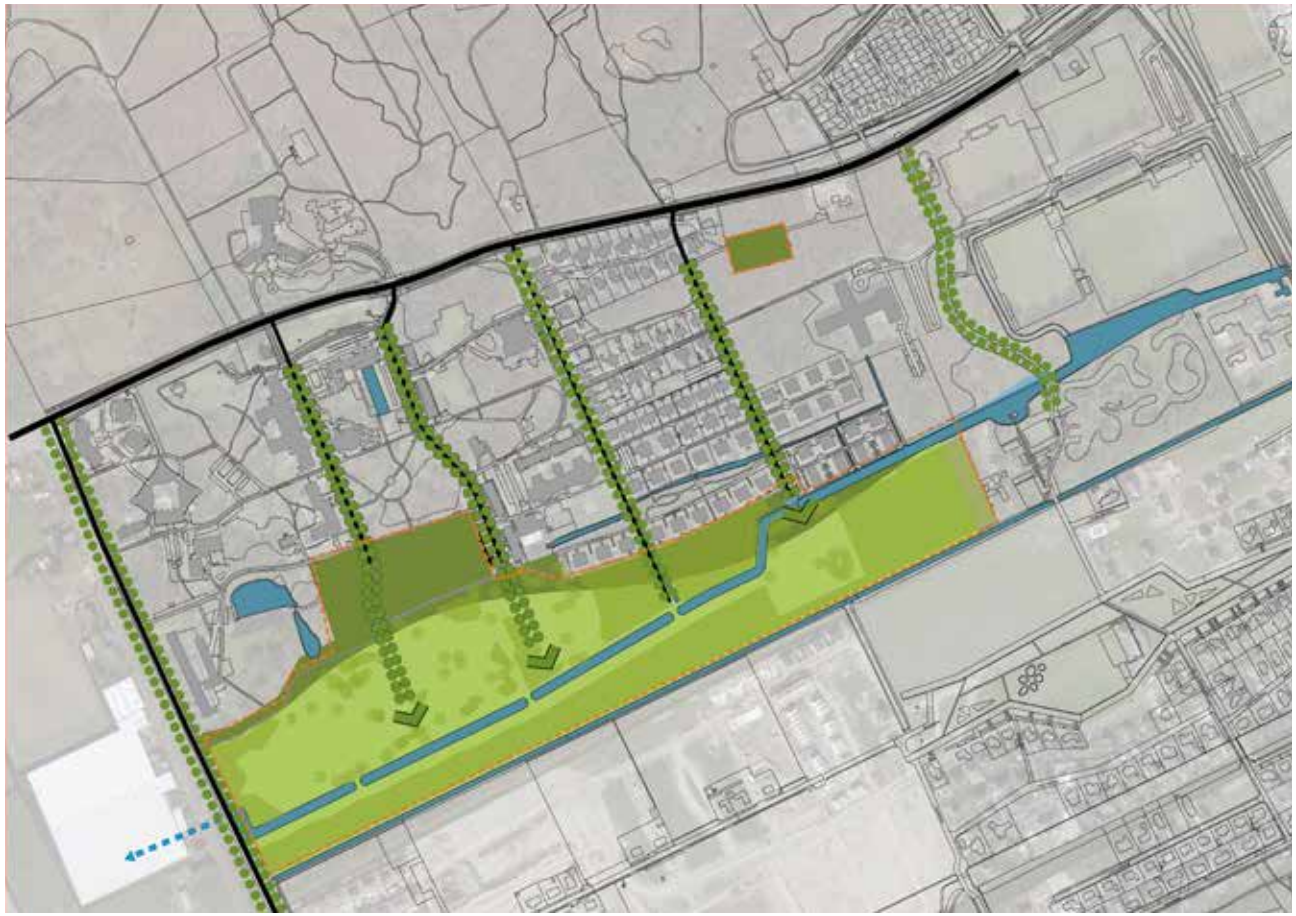
driedeling plangebied



Functionele driedeling

bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap





Landschappelijk- en cultuurhistorisch raamwerk na sloop zorgbebouwing.

plangebied
bestaande bebouwing
groenstructuur: Binnenduinrand
groenstructuur: Polderlandschap
lanen landgoed

Landschappelijk raamwerk

De strandwallen lopen evenwijdig aan de kust en de lanen op het terrein staan haaks op de kust. Doordat de ondergrond en het lanenpatroon haaks op elkaar staan onstaat er een raster. Het raster is opgebouwd uit:

-Het verschil in functionaliteit en korrel maat van het landgoed (de ruimtelij functionele driedeling).

-De overgang van hoog droog en bosrijk naar nat laag en open. Hierdoor ontstaat en ruimtelijk en landschappelijk kader dat ingezet kan worden voor de invulling van vrijgekomen bebouwingslocaties. De elementen van het raamwerk zijn:

- Lanen tussen Madesteinvaart en Monsterseweg
- Klei en veenlaag in de ondergrond
- Madesteinvaart

3.4 Actuele ontwikkelingen

In de directe omgeving van het plangebied spelen drie ontwikkelingen:
1.)De ontwikkeling van de woonwijk Vroondaal ten zuiden van het plangebied. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal.
2.)De ontwikkeling van een woongebied De Duinen in de gemeente Westland. Deze ontwikkeling is opgenomen in het Voorontwerp bestemmingsplan Westmade.
3.)De ontwikkeling van de velden van de voormalige voetbal vereniging ADS tot woonlocatie hiervoor is een Nota van Uitgangspunten opgesteld.

Vroondaal en Park Madestein
Vroondaal is de meest westelijk gelegen uitbreidingswijk van den Haag. In Vroondaal zullen ruim 2100 woningen worden gebouwd, ook zal er een voorzieningencluster met supermarkt, school en apotheek worden gerealiseerd. Onderdeel van de ontwikkeling is de verdere inrichting van Park Madestein, en de bouw van een voorzieningen cluster waar ruimte geboden wordt aan een supermarkt school en apotheek.

ADS velden
Op de voormalige ADS-velden vindt een woningbouwontwikkeling plaats van ca. 50 woningen.
Voor de ontwikkeling op de ADS-velden is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het programma bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Naast het toevoegen van woningbouw wordt met dit plan ook een stevige ecologische impuls gegeven aan de locatie. Een onderdeel van deze ontwikkeling is ook het herstructureren van het parkeerterrein om de bermparkeerplaatsen die bij de herinrichting van de Madesteinweg vervallen op te vangen. De kaders voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in de nota van uitgangspunten Monsterseweg (RIS 301111).

Oorberlaan
Aan weerszijden van de Oorberlaan zal er in de komende jaren een substantieel aantal nieuwe woningen worden gerealiseerd. De nieuwe woongebieden zullen aantakken op de Oorberlaan. De nieuwe aansluitingen zijn naast een verkeerskundige opgave ook een landschappelijke opgave. Uiteindelijk vormt de weg in de toekomst een van de entrees naar Vroondaal, Parnassia en Westmade-Noord. Omdat het profiel van de Oorberlaan deels op gronden in de gemeente Westland ligt en deels op gronden in gemeente Den Haag, zal in samenwerking met de gemeente Westland een visie worden opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de verkeerskundige maatregelen.

Woongebied De Duinen, gemeente Westland
In het noordoosten van Westland wordt een nieuwe woonwijk De Duinen ontwikkeld. Deze locatie zal voornamelijk een woongebied worden en zal ca 1560 nieuwe woningen toevoegen in het gebied. Deze ontwikkeling is opgenomen in het bestemmingsplan Westmade-Noord.

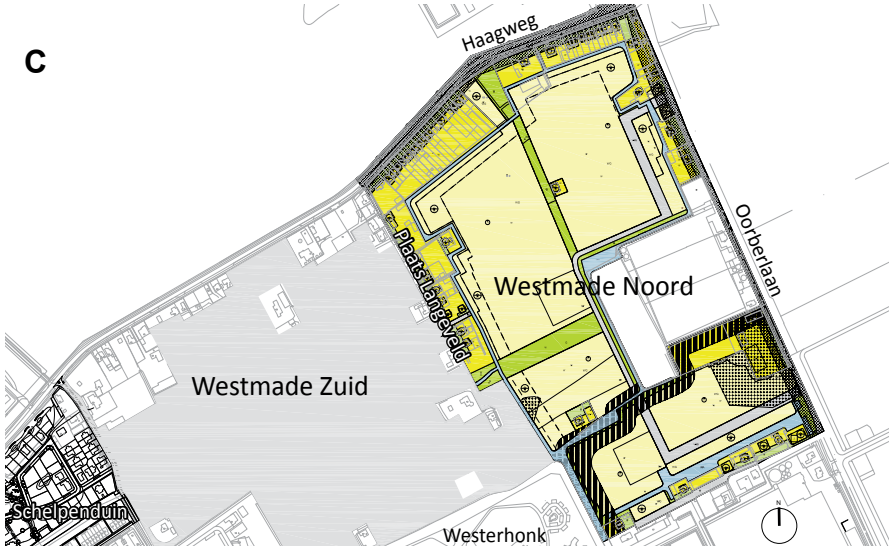
Van Zee tot Zweth
Het GGZ-terrein van Parnassia ligt in het gebied dat bekend staat als ‘van Zee tot Zweth’. Dit is de niet- verstedelijkte zone tussen Den Haag en Westland met achtereenvolgende gebieden als Kijkduin/Solleveld, Ockenburg, Madestein en Uithof, met verschillende landschapstypen achter elkaar. Het GGZ terrein van Parnassia ligt in de beboste binnenduinrand. De uitgangspunten uit de studies ‘van zee tot Zweth’ fase 1 en 2 die voor het terrein van Parnassia van belang zijn, zijn de volgende:

- versterken van het bosrijke karakter van de binnenduinrand.
- in het bouwplan de uitgangspunten van natuurinclusief bouwen toepassen conform het puntensysteem natuurinclusief bouwen.
- creëren van een netwerk van paden voor recreatieve fietsers en wandelaars, dat het GGZ terrein verbindt met omliggende gebieden. Daarbij is de lange lijn van de fietsroute door Vroondaal, Madestein en Parnassia tot aan de Monsterseweg er één. Mogelijk wordt deze fietsroute nov verbonden met de kust.

Vroondaal en Park Madestein *beeld BGSV bureau voor stedenouw*

Schetsontwerp ADS velden *beeld DELVA Landscape Architectue & Urbanism*

Plannen in de omgeving



Westmade Noord

4. RUIMTELIJKE VISIE

4.1 Verbinden

Het GGZ-terrein van Parnassia is onderdeel van de bosrijke zone die tussen de kust en de polder ligt. Het plangebied ligt aan de grens van het bosrijke gebied met de polder. De ontwikkeling van het plangebied biedt de kans het pallet aan gebiedstypen beleefbaar te maken, door missing links in het bestaande netwerk van langzaamverkeerverbindigen toe te voegen en het onderliggende landschap als uitgangspunt van de ontwikkeling te zien. Daarnaast worden er sociaalvelige routes naar het landschapspark Madestein en het voorzieningencentrum Vroondaal mogelijk gemaakt, en wordt de afstand tot deze voorzieningen verkort doordat er niet meer omgefietst of omgelopen hoeft te worden. De route door het park is tevens onderdeel van de 2e fase van de van zee tot Zweth route. Met het toevoegen van deze nieuwe verbindingen gaat het plangebied meer functioneren als een buurt onderdeel van een groter geheel.

Iedereen in Den Haag moet veilig en vlot van A naar B kunnen. Om dit voetgangers en fietsers mogelijk te maken zijn de verbindingen tussen het plangebied en Vroondaal noodzakelijk. Door het onbtbreken van de verbinding tussen het plangebied en Vroondaal worden de bewoners van de nieuwe buurt gedwongen om te rijden/lopen om voorzieningen zoals het landschapspark en het voorzieningen cluster te bereiken. Het creëren van de verbindingen is in het kader van het S.T.O.M.P principe een wenselijk toevoeging. Het (S)tappen en (T) rappen wordt hierdoor aantrekkelijker en veiliger. Zonder de langzaamverkeersverbindingen tussen Park Bloemendaal en Vroondaal is het voor STOMP noodzakelijke fijnmazige langzaamverkeersnetwerk niet te realiseren. Op de volgende pagina is de route die met de nieuwe verbinding mogleijk wordt gemaakt in rood aangegeven.

Verbinden: plangebied in context

Verbinden: fietsroutes naar voorzieningcentra

- Park Bloemendaal (plangebied)
- Vroondaal
- Landschapspark Madestein
- Voorzieningencentrum Vroondaal
- Fietsroute
- Nieuwe fietsverbinding
- Nieuwe fietsverbinding (Brug Landschapspark Madestein fase 2)

4.2 Verdichten en Vergroenen

4.2.1 Vergroenen

Het plangebied heeft een landschappelijk en open karakter en ligt binnen de Stedelijke Groene Hoofdstructuur van Den Haag. Dit contrasteert sterk met de omliggende verdichte en functioneel ingerichte woongebieden zoals Vroondaal in het zuiden, woonwijk Kraayenstein in het oosten, en de glastuinbouwgebieden in het westen. Het bosrijke en natuurlijke karakter van dit gebied is daarom een onderscheidende en leidende kwaliteit bij de ontwikkeling van het gebied. De herontwikkeling biedt kansen om:

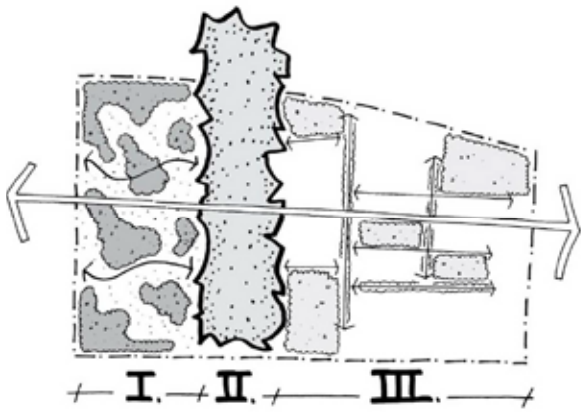
1. Het gebied beter toegankelijk te maken zodat de groene kwaliteit van het plangebied in de sterk verstedelijkte omgeving beter beleefd kan worden;
2. Een onderscheidend woonmilieu in een landschappelijke omgeving te ontwikkelen;
3. De landschappelijke en ecologische kwaliteit te verhogen.

Het landschappelijk raamwerk is leidend bij de ontwikkeling van het plangebied. Daarnaast is het landschappelijke raamwerk van groot belang voor de vleermuizen in het gebied. Het raamwerk wordt versterkt en speelt een centrale rol in het plangebied: Centraal op het Parnassia-terrein ligt een parkachtige zone met markante gebouwen zoals de kerk en het Hoofdgebouw van PG. Verspreid in deze parkzone staan een aantal boomgroepen en fraaie solitaire bomen. De parkstrook wordt het plangebied ingetrokken tot aan de Madesteinvaart/Wennetjes sloot. De Madesteinvaart krijgt een nieuw profiel, De noordoever wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever met flauw talud welke wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel, conform de vereisten vanuit de Nota Stadsnatuur. Op deze manier ontstaat een afwisselend beeld dat ook een bijdrage levert aan de woonkwaliteit van het plangebied. Door doorzichten te creëren wordt deze oever een duidelijk aanwezig onderdeel van het landschappelijke raamwerk.

4.2.2 Verdichten.

Voor het bebouwen en verdichten in het plangebied wordt aansluiting gezocht op de al aanwezige stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke ordening op het GGZ-terrein. De plekken waar gebouwd wordt zijn de plekken waar voorheen bebouwing van PG heeft gestaan of waar bebouwing een bijdrage levert aan het versterken van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
De bebouwing is in drie deelgebieden onder te verdelen:

I. In het westen staan gebouwen en bebouwingsclusters vrij geordend in het landschap.
II. Het gebied waar de historische kern van het terrein is gelegen, de parkzone omzoomd door bebouwing.
III. Het gebied ten oosten van de parkzone wat getypeerd kan worden als boskavels. Hieronder vallen de locaties waar in het verleden de Emiliehoeve heeft gestaan en de bosrand aan de Piet Toepoelweg. Bebouwing wordt zoveel mogelijk in deze gebieden geclusterd en ingepast in het landschappelijke raamwerk.



Driedeling

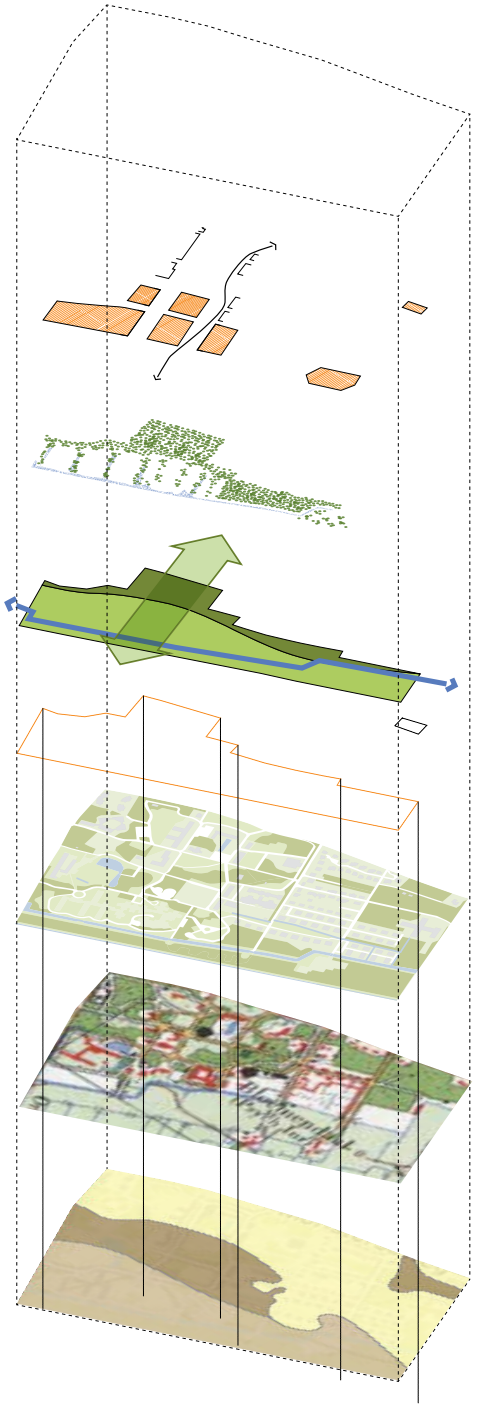
bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap

4.3 Verduurzamen

Iedere verdichting of herontwikkeling moet bijdragen aan een duurzamere en levendige woonomgeving. Door verdichten en vergroenen transformeert het plangebied naar een woonpark met een hoge duurzaamheids ambitie voor zowel het openbaar gebied als de bebouwing. Verdichten en vergroenen levert daarmee een aantrekkelijk en levendig gebied op met meer bewoners en tegelijkertijd met toegankelijker en kwalitatiever groen. Alle verdichtingsopgaven moeten aan onderstaande duurzaamheidsdoelstellingen voldoen:

• Een hoge ruimtelijke kwaliteit verhoogt de toekomstwaarde van een gebouw of gebied.
• Versterken van de identiteit van de deelgebieden door verbetering van de architectonische uitstraling.
• Gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte vergroten.
• BREEAM-NL outstanding/excellent (minimaal 4 sterren) als norm op gebouw- en gebiedsniveau, of hanteren van GPR norm van minimaal 8 voor de thema's; milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en minimaal 9 voor energie.
• Gasloos bouwen, aansluiting op collectieve duurzame warmte/koude-infrastructuur.
• Nieuwbouw bij voorkeur verwarmen met lage temperatuur.
• Rekening houden met veranderingen, aanpassingen, onderhoud en vervanging van verschillende bouwonderdelen.
• Meer toekomstbestendige woningvoorraad. Dit heeft betrekking op zowel de duurzaamheid van de woningen als de levensloopbestendigheid van de woning.
• Vasthouden regenwater op eigen terrein en in de directe omgeving (voorbeeld: tijdelijke waterberging in plantsoenen, aanleg waterpleinen).
• 'Zachte' verstedelijking (in voormalige stadsranden) met beperkte hoeveelheid verharding

4.4 Visie



- Clusteren van nieuwbouw.
- Bouwen op voormalige bebouwingsplaatsen.

- Toevoegen bomen & boomgroepen;
- Toevoegen beplanting afgestemd op ondergrond;
- Door trekken centrale zone;
- Toevoegen natuurvriendelijke oevers en retentie stroken.

- Het landschap vormt de onderlegger voor de herontwikkeling, en de context voor de bebouwing

- Vanaf 1972 wordt lager gelegen deel van het terrein ontwikkeld. Dit laatst aangelegde deel is weer vrij gekomen na sloop van de in onbruik geraakte zorgbebouwing. Deze bebouwingslocatie kunnen opnieuw benut worden.

- GGZ terrein op zand, klei en veen de overgang van duin naar polder.

Randvoorwaarden

Vroondaal Westmadepark
Westmadeweg
Graaf Ottoplein
Graaf Philipsplein
Graaf Jozias van Nassaulaan
Graaf Adolf van Nassaulaan
Graaf Hendrik van Nassaulaan
Graaf Willem van Nassaulaan
Graaf Floris van Egmontlaan
Graaf Gerard van Egmontlaan
Graaf Lodewijk van Egmontlaan
Graaf Karel van Egmontlaan
Graaf Hendrik van Egmontl

5. UITGANGSPUNTEN/UITWERKING

Plangebied
Het plangebied, waarbinnen de bebouwing gerealiseerd wordt, wordt opgedeeld in drie deelgebieden. Per deelgebied worden verschillende randvoorwaarden gesteld aan de stedenbouwkundige en landschappelijke ordening. Verderop in dit hoofdstuk worden de deelgebieden afzonderlijk beschreven.

Typologie en ruimtelijke oriëntatie
Het overkoepelende concept voor de herontwikkeling van dit deel van het Parnassia terrein is wonen in een parklandschap. Het plangebied wordt als een park ingericht en de woningbouw landt daarin. Dit concept vereist dat de woningenbouw en privéruimtes dusdanig ontworpen zijn zodat er aan de groene buitenruimtes geen achterkant situaties ontstaan, en dat de overgang van publiek naar privaat op een zorgvuldige manier wordt vormgegeven. Het uitgangspunt is dat de bouwmassa's en bebouwingsclusters alzijdig uitgevoerd worden. Hiervoor dient aandacht te worden besteed aan de vormgeving en positionering van de buitenruimtes, entrees en overbrugging van hoogte verschillen.

bouwhoogtes
Om het karakter van dit bosrijke gebied te borgen is het van belang dat de bebouwing ruim onder de top van de bomen blijft. De hoogte wordt daarnaast ook gerelateerd aan de ligging binnen het plangebied. De hoogte binnen het plangebied varieert van 2 bouwlagen met kap tot maximaal 3 bouwlagen met kap op een verdiepte/halfverdiepte parkeergarage. Op de plek waar de twee dragende structuren elkaar ontmoeten is een accent mogelijk, de hoogte hiervan kan maximaal 5 bouwlagen op een verdiepte/half verdiepte parkeergarage bedragen.

Ontsluiting en logistiek
De auto ontsluiting van het plangebied dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd. Dit betekent dat het parkeren in eerste instantie op het eigen terrein of binnen de bebouwingscontouren wordt opgelost. Bezoeker parkeren in de openbare ruimte is voorstelbaar, voorwaardelijk hierbij is dat het parkeren landschappelijk ingepast wordt en niet aan de hoofdstructuur ligt. Het plangebied heeft een fijnmazige padenstructuur voor wandelaars en fietsers. Afvalinzameling en de daarbij behorende logistiek moeten op eigen terrein worden opgelost. Hetzelfde geldt voor het (fiets) parkeren.
Het GGZ-terrein is een privé terrein waardoor het terrein in principe niet vrij toegankelijk is. Het plangebied is vanaf de Monsterseweg (via het GGZ-terrein) toegankelijk voor langzaam verkeer en hulpdiensten. In verband met de kwetsbare positie van de cliënten dient het aantal verkeersbewegingen op het GGZ-terrein beperkt te blijven. De verkeersontsluiting van het woonpark dient daarom zoveel mogelijk losgekoppeld te zijn van de verkeersontsluiting van het GGZ-terrein.

<u>Bertus de Harderweg</u>
De bestaande bebouwing op het GGZ terrein dient, verkeerskundig gezien, geen last te hebben van de nieuwe bebouwing. Uit verkeerskundig onderzoek is naar voren gekomen dat vooralsnog geen aanvullende maatregelen nodig zijn om overlast voor de bestaande bebouwing te voorkomen.

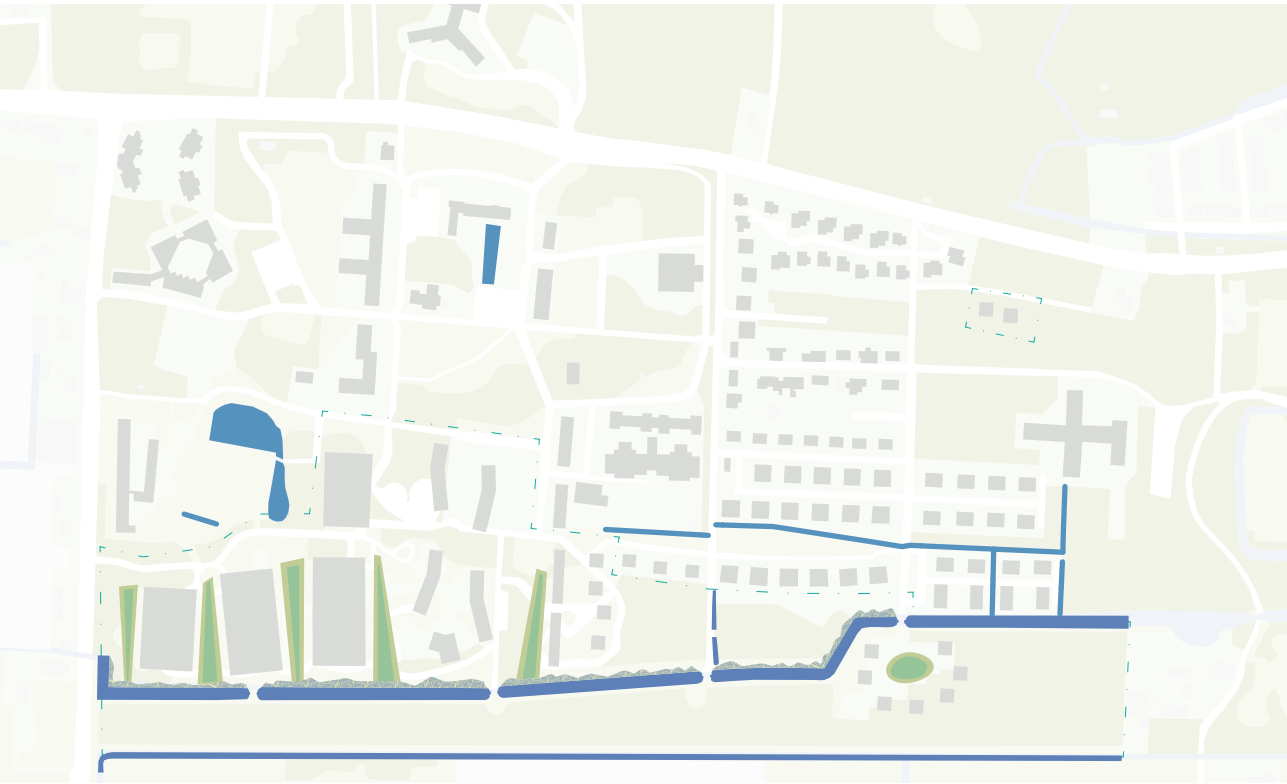
<u>Bep Bakhuysweg</u>
De Bep Bakhuysweg voldoet niet aan de eisen van een erftoegangsweg, de ontwikkeling van Parnassia maakt het mogelijk om deze situatie aan te pakken en de weg te verbreden. Het groene karakter van de laan vormt hiervoor het uitgangspunt. Het aantal woningen in de Emiliehoeve wordt daarbij afgestemd op de capaciteit die de Bep Bakhuysweg aan kan, het maximale aantal woningen op de Emiliehoeve is hierdoor vastgelegd op 18 woningen.

bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap (bewerking Gemeente Den Haag)

- Nieuw bosvak
- Bestaand bosvak
- Bestaande bomen
- Nieuwe bomen (indicatief)
- Bestaand bos
- Overgangs zone binnenduin-polder
- Groene assen tbv vliegroutes vleermuizen

5.1.1 Landschap en groenstructuur

Het gehele gebied onderdeel is van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur van Den Haag. De aanwezige groenstructuur speelt een belangrijke rol in het woonpark. De bestaande structuur wordt aangevuld en versterkt, door het het toepassen van inheemse beplanting gebaseerd op de ondergrond en hoogte ligging van het plangebied (bomen, boomgroepen, struiken, etc.). Met het oog op duurzaamheid wordt alleen gebruik gemaakt van inheemse beplanting waarvan de randvoorwaarden voor groei samen vallen met de ondergrond. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt zaden die al in de bodem aanwezig zijn. Het noordelijke deel van het plangebied sluit qua beplanting aan op het binnenduinmilieu en zuidelijke deel, het lage en natte deel, op de polder. In het noordelijke deel worden bosvakken gevormd en het zuidelijke deel worden boomgroepen aangeplant.
Het plangebied is vanwege het bosrijke karakter van groot belang als foerageergebied voor vleermuizen. Vleermuizen en hun leefgebieden zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming.
Voor het gehele plangebied gelden beperkingen voor de toepassing van straatverlichting. Verlichting wordt dusdanig geplaatst dat geen uitstaling van licht naar de omgeving plaatsvindt. Hiervoor gelden de uitgangspunten van de Richtlijn Licht op Natuur (RIS298658). De Madesteinvaart is tevens in gebruik als vliegroute door de watervleermuis. Vleermuizen, en met name de watervleermuizen, zijn gevoelig voor verlichting. Het wandelpad wordt niet verlicht. Ook de brugverbindingen worden niet verlicht. Dit is in strijd met de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
Het bovenstaande dient na vaststelling van dit planuitwerkingskader verder uitgewerkt te worden in het buitenruimte plan.



bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap (bewerking Gemeente Den Haag)

Natuurvriendelijke oevers

Retentie/berging

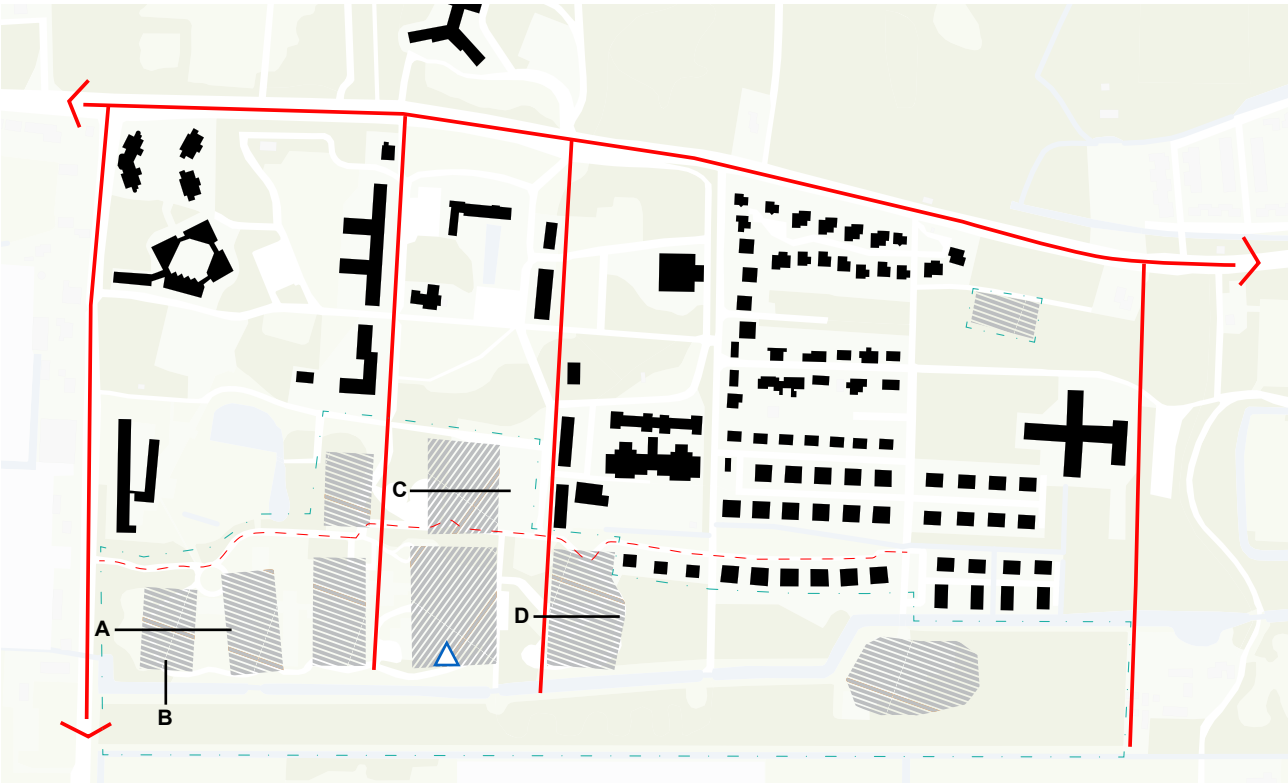
Water

5.1.2 Waterstructuur

De Madesteinvaart is een van de landschappelijke en ecologische dragers in het plangebied. Deze dragende functie zal in het woonpark worden versterkt door het behoud en vergroten van de ecologische waarde. En door het samenspel met de parkzone. De ecologische waarde van de Madesteinvaart zal in het woonpark uitgebreid worden door het toepassen van natuurvriendelijke oevers. Daarnaast wordt de Emiliehoeve vormgegeven zodat de bestaande ecologische verbindingen blijven bestaan. In het plangebied wordt aan de zijde van de Madesteinvaart geleidelijke overgang van droog naar nat gecreëerd door het toepassen van wadi's en natuurvriendelijke oevers. Dit heeft een positief effect op het vasthouden en infiltreren van hemelwater in het plangebied waardoor het plan bijdraagt aan de klimaatopgave.

5.1.3 Bebouwing

De nieuwe bebouwing borduurt voort de functionele driedeling die de bebouwingstructuur van het GGZ-terrein kenmerkt tegelijkerijd is het landschap ook een drager voor de bebouwing.
Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit bebouwing met een grotere stedenbouwkundige korrel, de korrelmaat loopt af naar een fijne korrel in het oostelijk deel van het GGZ-terrein. Naast het verloop in korrelgrootte is hier ook een verloop in functie in te ontdekken. Waarin het westelijke deel vooral uit klinische bebouwing met incidenteel wonen bestaat is dat in het oostenlijk deel vooral woonbebouwing met incidenteel een klinisch gebouw. In het centrale parkachtige deel van het terrein bevinden zich de bijzondere functies. Het noordeijke deel van het plangebied ligt tegen het voormalig landgoed aan en het gebied dat landschappelijk gezien behoort tot het binnenduingebied. Het lager gelegen zuidelijke deel van het plangebied behoort landschappelijk gezien tot de polder. Dit komt tot uiting in de bebouwing in de korrelmaat.



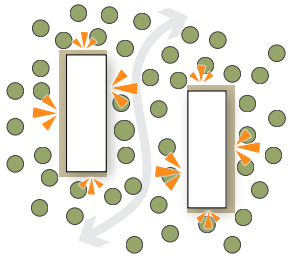
bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap (bewerking Gemeente Den Haag)

bestaande bebouwing

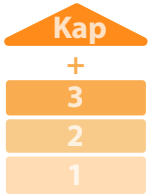
nieuwe bebouwing

accent maximaal 5 bouwlagen

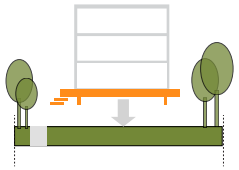
Bebouwingsprincipes binnenduin



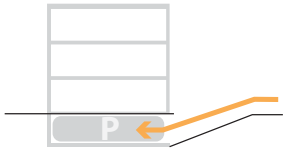
Typologie: grote korrel, langwerpige bouwvolumes, aaneengesloten grondgebonden woningen, alzijdig ontworpen, in boskamer



Bouwhoogte: maximaal drie bouwlagen, kap mogelijk.

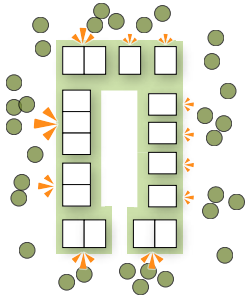


Overgang privé-openbaar: scherpe overgang gebouw landschap, mee ontworpen, veranda, vlonder, gebouw op.



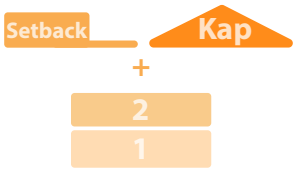
Parkeren: collectief, (half) verdiept, omsloten door bebouwing.

Bebouwingsprincipes polder

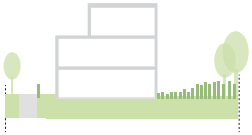


Typologie: kleine korrel, grondgebonden woningen, pandsgewijzeopbouw/sterke verticale geleding.

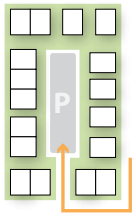
Centrale zone:* Alzijdige bebouwing.
* Uitzondering op bouwhoogte voor appartmentengebouwmax. 5 bouwlagen hoog.



Bouwhoogte: twee lagen met kap of twee bouwlagen met een derde laag uitgevoerd als setback.

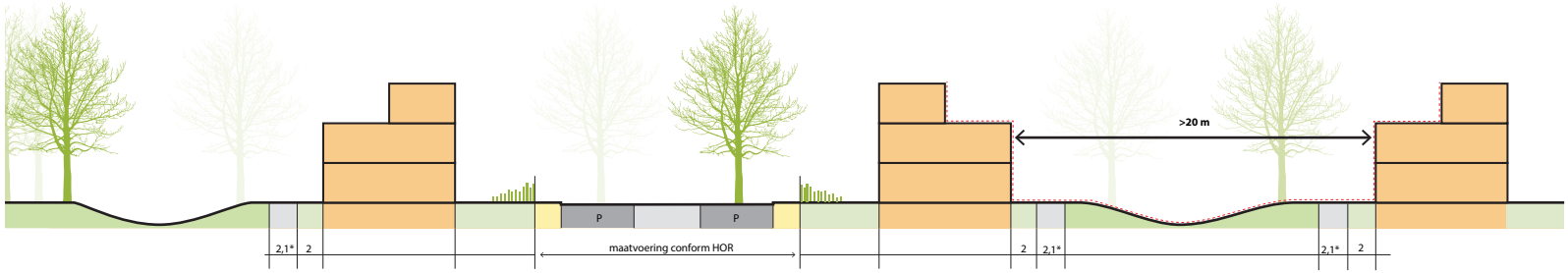


Overgang privé-openbaar: zachte overgangen voor en achter, gegroeide erfafscheidingen.

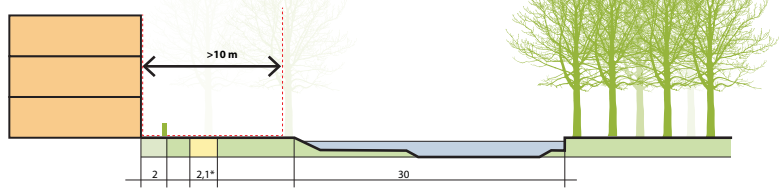


Parkeren: uit het zicht, (half) verdiept of omsloten door bebouwing.

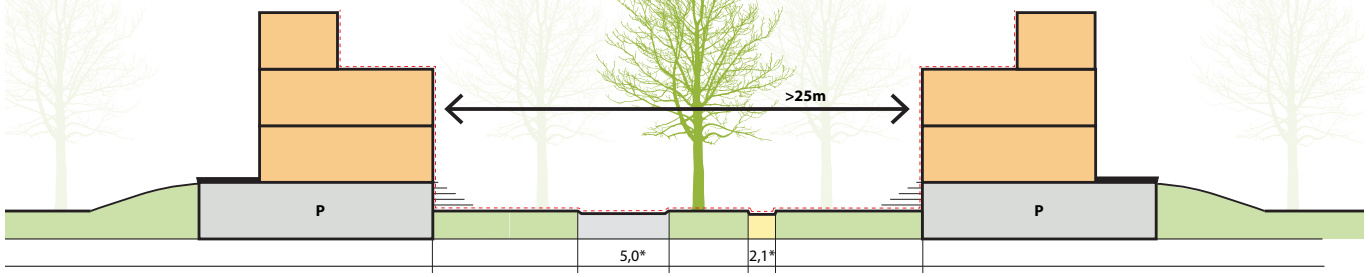
Principe A: Minimale maat groene tussenruimte.



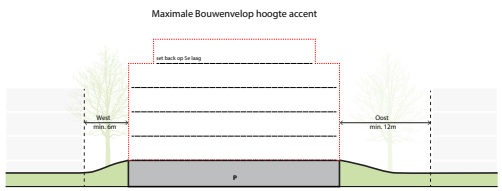
Principe B: Minimale afstand bebouwing tot Madesteinvaart



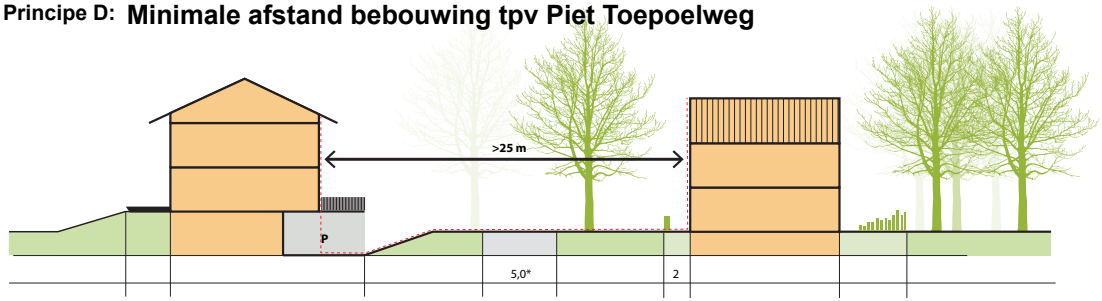
Principe C: Minimale maat onbebouwde binnenruimte centrale zone.



Hoogte accent



Principe D: Minimale afstand bebouwing tpv Piet Toepoelweg



*Maatvoering van openbare ruimte conform Handboek Openbare Ruimte

bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap (bewerking Gemeente Den Haag)

Langzaamsverkeersverbindingen

Fietsverbinding

Voetgangersverbinding

Verbindingen onderhoud en calamiteiten

Indicatieve ontsluitingstructuur

Ontsluitingswegen

* Verbreding Bep Bakhuysweg is niet conform de richtlijnen van een formele 30km/uur erftoegangsweg. Er is echter sprake van een bijzonder situatie in een zeer bosrijk gebied waarbij een formele inrichting naar een 30km/uur inrichting niet zondermeer mogelijk is vanwege de bestaande fysieke situatie met bebouwing en bomen. De verbreding van de Bep Bakhuysweg is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling.

5.1.3 Bereikbaarheid

De auto-ontsluiting van het GGZ-terrein is hiërarchisch opgebouwd en bestaat uit een hoofdentree aan de Monsterseweg, vanwaar een ringstructuur rondom de centrale parkzone loopt. Vanuit deze ringstructuur ontsluiten een aantal secundaire routes het GGZ-terrein. Aan de Oorberlaan en de Monsterseweg liggen een aantal ondergeschikte auto-entrees. De onderdelen van het GGZ-terrein die na de planvorming als zodanig behouden blijven kunnen vanaf de Oorberlaan afgesloten. Om, in verband met de kwetsbare positie van de cliënten, het aantal verkeersbewegingen op het GGZ-terrein beperkt te houden krijgt het plangebied een eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Middels een verkeerskundige knip worden de nieuwe woningen in De Entree, de Parkzone, en de westelijk gelegen Boskavels, voor autoverkeer exclusief ontsloten worden via de Oorberlaan. In de uitwerking van de knip dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en HMS, en de mogelijkheid voor het autoverkeer om te keren (cul de sac). De woningen op de voormalige locaties van de Emiliehoeve en de reinwaterkelder worden ontsloten via de Bep Bakhuysweg. Voor hulpdiensten en langzaam verkeer zijn er wel verbindingen tussen het plangebied en het GGZ-terrein aanwezig. Voor het langzaam verkeer wordt er gestreefd naar zoveel mogelijk integratie van het plangebied in de omgeving.

De primaire langzaamverkeersverbinding tussen Vroondaal en Parnassia is onderdeel van het (hoofd)landschappelijk fietsnetwerk en is een recreatieve fietsroute. Landschappelijke fietsroutes hebben een functie voor zowel inwoners als voor bezoekers en toeristen. Versterking van de landschappelijke fietsroutes levert een bijdrage aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat van de stad. Daarbij worden de sterfietsroutes (Metropolitane Sterfietsroute Den Haag – Westland - Monster) naadloos op dit recreatieve netwerk aangesloten. Door bij de ruimtelijke inrichting meer prioriteit aan de fiets te geven kunnen conflicten met andere weggebruikers worden verminderd. Verkeerstechnisch is een langzaam verkeersbrug noodzakelijk voor een verkeersveilige verbinding voor fietser en voetganger. De verbindingen tussen park Bloemendaal en Vroondaal worden verder uitgewerkt in samenspraak met de gemeente.

bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap (bewerking Gemeente Den Haag)

Op maaiveld (landschappelijk ingepast) *
(Half)verdiept (onder bebouwing) *

5.1.4 Parkeren

Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden gereserveerd om de eigen parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) te accommoderen. Toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gemeentelijke (fiets) parkeernormen en het toetsingskader RIS 181571 – RIS 291425 – RIS 294386) Indien wordt afgeweken van de geldende parkeernormen zal via een mobiliteitsvisie moeten worden aangetoond of een afwijking parkeerbalans acceptabel is voor dit plan.
Bij het berekenen van de parkeerbalans ten behoeve van de nieuwe functies, moeten ook eventuele parkeerplaatsen worden betrokken die verdwijnen, en die in de huidige situatie ten dienste staan van functies die in het gebied aanwezig blijven.
Parkeren wordt vormgegeven op een wijze die aansluit bij het concept van een woonpark. Op het gehele terrein mag alleen worden geparkeerd in de duidelijk aangegeven parkeervakken of op eigen terrein. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte dienen landschappelijk te worden ingepast. De inpassing van de parkeerplaatsen in het park dient bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan nader onderzocht te worden.
Parkeren kan plaats vinden op drie manieren:
1. Op maaiveld en landschappelijk ingepast;
2. Halfverdiept onder de bebouwing;
3. Verdiept onder de bebouwing.

Het parkeren op maaiveld blijft ruim achter de doorgetrokken gevellijnen van de bebouwing. De parkeerplaatsen in de bouwvelden worden groen ingericht door onder andere het planten van bomen, hagen en/of andere lage beplanting en de wijze van verharden.

** liggin indicatie definitieve ligging te bepalen in de uitwerking*

5.2 Duurzaamheid

Op gebouw- en gebiedsniveau zullen duurzame maatregelen getroffen moeten worden om aan te sluiten bij de ambitie van een klimaatneutrale stad in 2040. De kaders voor de ontwikkeling zijn op d.d. 11 december 2019 in het Haags Duurzaamheidsteam besproken. De gemeente en initiatiefnemer stellen aan de nieuwe bebouwing hoge duurzaamheidseisen. De gemeente ondersteunt de projectontwikkelaar bij het bereiken van deze duurzaamheidsambities.

Duurzaam bouwen

Den Haag voert duurzaambouwenbeleid met integrale prestatie-instrumenten als GPR en BREEAM. De ambitie is minimaal een 8 (GPR) of vier sterren (BREEAM). Op gebouw- en gebiedsniveau geldt BREEAM-NL minimaal 4 sterren (excellent) of gelijkwaardig met een ander instrument. De gemeente eist voor het nieuwbouw een GPR van minimaal 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor energie is de score 9. Voor meer informatie zie: www.gprgebouw.nl. Deze instrumenten helpen om duurzaam te bouwen met een maximale vrijheid voor ontwikkelaars mogelijk te maken.

Energie

Voor deze ontwikkeling dient onderzocht te worden of een collectieve energieoplossing (collectieve WKO) mogelijk is, en of deze te combineren is met omliggende gebouwen of projecten. Nabij het gebied ligt een geothermieleiding, onderzocht kan worden of de ontwikkeling hierop aangesloten kan worden.

Groen- en natuurinclusief gebouw en gebied

In het plan wordt bebouwing gerealiseerd op plekken waar in het verleden de zorggebouwen hebben gestaan zodat het bestaande groen en groenstructuren behouden blijven. Gecombineerd met de maatregelen op basis van het puntensysteem 'Groen- en natuurinclusief bouwen' ontstaat er ruimte voor meer natuur in het in plangebied. Omdat het plangebied zich binnen de Stedelijke Groene Hoofdstructuur bevindt geld de verplichting om in de bebouwing verblijfplaatsen voor vleermuizen te realiseren. De opgave is om de benodigde score van 16 punten te behalen zoals die gesteld is in Bijlage 5 Natuurinclusief bouwen. Bij de uitwerking van het plan is het betrekken van een ecoloog en landschapsarchitect een vereiste.

Klimaatadaptatie

Met de inrichting van de buitenruimte met klimaatbestendige maatregelen is deze voorbereid op extreme weersomstandigheden. Onderzocht kan worden of er bij pieken hemelwater direct op het oppervlaktewater kan worden afgewaterd. De buitenruimte wordt zo ingericht dat het optimaal kan blijven functioneren en beheerd kan worden bij veranderende klimaatomstandigheden, zoals hitte, droogte, wateroverlast en teruggang biodiversiteit. De inrichting en het niveau van de buitenruimte en de bebouwing, moet dusdanig worden afgestemd dat de schade door wateroverlast wordt beperkt. Minimale voorwaarde is dat negatieve effecten op de waterhuishouding worden voorkomen of gecompenseerd. Om wateroverlast te voorkomen is de ambitie regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren, met als doel piekbelastingen op het rioolsysteem en het oppervlaktewater te voorkomen. De wegwijzer Den Haag klimaatbestendig beschrijft de Haagse eisen en ambities aan een klimaatbestendige inrichting.
https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/10195516/1/RIS308744_bijlage

5.3 Beeldkwaliteit

Gebiedstypologie

Het plangebied is onderdeel van het bosrijke binnenduin landschap dat zich vanuit Kijkduin uitstrekt tot aan Madestein, dit landschap kenmerkt zich door open en besloten plekken, en het meer cultuurlijke(ontworpen) karakter ten opzichte van het duinlandschap. De open plekken in het landschap zijn ontstaan door de bouw van de inmiddels weer gesloopte bebouwing van de PG. Op deze open plekken wordt een nieuw parklandschap, gebaseerd op het oorspronkelijke landschappelijke karakter, geïntroduceerd waarop ook gewoond wordt.

Parklandschap

Het parklandschap is een woonmilieu waarbij het groen de boventoon voert en bebouwing zich aanpast. Bij alle woningtypen, gestapeld en grondgebonden, is er sprake van een zeer beperkte privé buitenruimte en veel openbaar groen. De bebouwing is op een ontspannen wijze in het park ingepast. De overgangen aan de randen van de ontwikkelvelden in het polderlandschap zijn altijd met groene middelen vormgegeven.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied wordt ontworpen als een nieuw landschap dat voortborduurd op de oorspronkelijke landschapskenmerken. Als groene bermen die het omliggende landschap de woonstraten intrekken. Of als brede autovrije groenstroken, als intermediair tussen de woning en het omliggend landschap. De rol van de auto is zeer beperkt, minimaal parkeren in de openbare ruimte en zo min mogelijk doorgaande auto verbindingen. De verharding zo smal mogelijk en bij voorkeur ingericht op één niveau. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein en wordt aan het zicht onttrokken door architectonische oplossingen. In en grenzend aan het openbaar gebied is een groene inpassing van de parkeerplaatsen essentieel, bevindt het parkeren zich niet direct aan de hoofdstructuur.

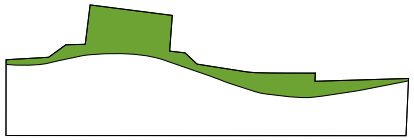
Hoofdontsluiting

Vanuit het concept gezien is het beeld van een doorgaand park leidend. De hoofdontsluiting wordt daarom aangelegd met zo min mogelijk verharding en groene bermen. Parkeren aan de hoofdontsluiting is uitgesloten.

Bebouwing

Uitgangspunt bij de ordening van de bouwmassa's is het clusteren van de bebouwing, en het creëren van doorzichten. Het gebied kent twee gebiedssferen, de binnenduinrandsfeer en de poldersfeer. Deze twee sferen onderscheiden zich door de landschappelijke inrichting en architectuur. De bebouwing in de binnenduinsfeer zoekt aansluiting bij het karakter van het landgoed, bebouwing in bosvakken met een grote korrelmaat. De overgang tusen prive en openbaar is scherp, en helder gedefinieerd. De overgang kan worden gevormd door gebouwde, architectonische middelen of middelen waarbij gebruik gemaakt wordt van (al aanwezige) hoogteverschillen. Oplossingen kunnen gecombineerd worden met een haag. Uitgangspunt zijn oplossingen met veranda of terras. Bebouwing in de poldersfeer heeft een fijne korrelmaat, en zachte overgangen tussen prive en openbaar. Onder voorwaarden zijn tuinen mogelijk. Tuinen zijn nooit beeldbepalend door ze bijvoorbeeld te omkaderen met bebouwing, of landschappelijk in te passen. De tuin is altijd beperkt in oppervlak en ondergeschikt aan het volume van de woning.

Sfeer deelgebied binnenduin



massamodel binnenduin

Deelgebied Binnenduin sluit aan op de sfeer van het bestaande Landgoed

- De bebouwing in dit deelgebied bestaat uit grote langgerekte bouwmassa's met een sterke horizontale geleding;
- De bebouwing heeft een scherpe/harde overgang naar het bestaande landschap. De overgang wordt gemarkeerd door een mee ontworpen buitenruimte. Bij het toepassen van een vlonder aan de achterzijde van de woning kan met lage beplanting gewerkt worden om privacy tewaarborgen;
- Bebouwing is omringd door bos/staat in Boskamers;
- Bebouwing rondom grenzend aan openbare ruimte heeft een alzijdige oriëntatie, waarbij bijzondere aandacht is voor de voor en zijgevels is;
- De openbare ruimte voor de gebouwen is toegankelijk en sluit aan op het bestaande paden netwerk;
- Het kleur en materiaalgebruik is afgestemd op de bestaande bebouwing van het landgoed.

overal sfeer buitenruimte binnenduin

scherpe overgang prive openbaar

bebouwing in boskamer

alzijdige orientatie: kopgevel als voorgevel

horizontale geleding

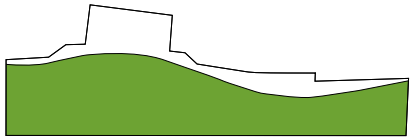
orientatie Monsterseweg en Nico Broekhuysenlaan

niveauverschillen en overgangen mee ontwerpen

omzomen privebuitenruimte met groene middelen

inrit parkeergarage landschappelijk en architectonisch ingepast

Sfeer deelgebied polder



massamodel polder

Deelgebied polder voegt een nieuwe woon en verblijfsfeer toe gebaseerd op de ligging in de overgangszone van binnenduin naar Polder

◘ De bebouwing in dit sfeergebied bestaat uit bouwmassa's in dit deelgebied bestaan uit vrijstaande, half vrijstaande of korte rijen van max vier woningen;

◘ De bebouwing heeft een fijne korrel en een sterke verticale geleding;

◘ De bebouwing heeft een zachte overgang naar de openbare ruimte. Deze overgang wordt gecreëerd door het toepassen van voor en achtertuinen gecombineerd met groen als afscheiding;

◘ Gebouwen die met achterzijde aan de openbare ruimte grenzen hebben een alzijdig karakter;

◘ Gebouwen hebben een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte door de positie van de entree.

overall sfeer landschap polder

grote korrel met sterke verticale geleding in parkzone

toegankelijke waterretentie zone

toepassen natuurvriendelijke oevers

informele sfeer waterretentie zone

groene overgang van privaat naar pubbliek

waterretentie in de openbare ruimte

Groene erfafscheidingen rondom parkeerkoffers

groen uitgevoerde parkeervoorzieningen

6. BELEIDSKADERS

6.1 Vigerend Juridisch kader

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is Madestein-Vroondaal (21-05-2015). Hierin heeft het plangebied de bestemming Maatschappelijk-2. De gewenste ontwikkeling is niet passend binnen deze bestemming.

6.2 Stedenbouw & Planologie

Structuurvisie 2020

De structuurvisie Den Haag 2020 schetst op hoofdlijnen het ruimtelijke toekomstbeeld voor Den Haag en omgeving. Hierbij wordt onder meer gedacht aan verdichting en transformatie. Het voorliggende plan is passend binnen de gedachte van deze structuurvisie.

In 2020 is gestart met het opstellen van een omgevingsvisie voor Den Haag. Deze omgevingsvisie vervangt de structuurvisie en biedt dan een goede juridisch houdbare basis voor het succesvol uitvoeren van opgaven op het gebied van verstedelijking, klimaatadaptatie en energietransitie.

Coalitieakkoord Den Haag: Haags akkoord 2023-2026

Het Haags akkoord 2023-2026 (RIS 316672) zet in op een stad waarin iedereen mee kan doen. De grote en urgente ruimtelijke en maatschappelijke thema's krijgen extra aandacht. Klimaat, natuur en dierenwelzijn, duurzaamheid, kansengelijkheid en bestaanszekerheid, leefbaarheid en veiligheid zijn de hoofdthema's van het coalitieakkoord. Woningbouw dient zorgvuldig ingepast te worden, en kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en veiligheid in het gebied. Omdat het plangebied onderdeel is van de stedelijke groene hoofstructuur is er in het plan bijzondere aandacht nodig voor ecologie en duurzaamheid. Daarnaast is het door de excentrische ligging van belang dat de omliggende voorzieningen centra goed bereikbaar zijn, het STOMP principe is hierin leidend. Uit de plannen voor de herontwikkeling van Parnassia Bloemendaal moet blijken dat de initiatiefnemer hier een geschikte visie over heeft.

Agenda ruimte voor de stad

De Agenda Ruimte voor de stad (RIS295016, door de raad vastgesteld op 15 december 2016) is het richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en als zodanig de ruimtelijke onderlegger voor de nog op te stellen omgevingsvisie.

Voor de Agenda Ruimte voor de Stad zijn vier transitieopgaven van belang: de ontwikkeling naar een nieuwe economie, de vraag om een inclusieve en veerkrachtige samenleving, de roep om slimme stadsontwikkeling en de opgave voor de overheid om in dit proces organiserend vermogen te tonen en ruimte te bieden voor maatschappelijk initiatief. Dat vraagt om ruimte voor innovatieve milieus, met ontmoetings- en experimenteerruimte, en aantrekkelijke vestigingsmilieus voor starters, studenten, creatievelingen, kenniswerkers en (stedelijke) gezinnen en ondernemende mensen.

Stedelijke ontwikkeling is geen zaak van de gemeente alleen; allerlei partijen spelen daarin een rol. Bij de uitwerking van de agenda zal inhoud worden gegeven aan het "samen stad maken" langs vier "sporen': ruimte bieden aan initiatieven, co-creatie van ruimtelijke plannen, stadsdebat over de toekomst van de stad en de samenwerking met stakeholders. Er is daarmee ook geen "blauwdrukplanning" aan de orde. Met behulp van negen principes voor stedelijke ontwikkeling wordt in de Agenda Ruimte voor de Stad aangegeven hoe de ontwikkelingen gestuurd worden.

Ladder duurzame verstedelijking

Het te transformeren deel van Parnassia maakt deel uit van het bosgebied tussen duinlandschap en polder. Het bosgebied trok in eerste instantie landgoederen aan (Ockenbugh, Bloemendaal), daarna enkele glastuinbouwbedrijven (hoek Ockenburghsestraat en tegenover de ADS-velden), en als laatste sportvelden (ADS-velden en, Madestein). De versnippering werd verder vergroot met de komst van twee gestichten (Stichting Bloemendaal en Kliniek Ockenburgh) en een crematorium. Het gebied kreeg het karakter van een stadsrandzone met grote gebouwen in een groene omgeving. Hierna verschoof de ontwikkeling naar de realisatie van kleinschalige woonbebouwing ter vervanging van grote bouwmassa's (paviljoens bij de Stichting Bloemendaal en woningen in Ockenrode op de plaats van het tuinbouwbedrijf tegenover de ADS-velden). Aan weerszijden van de Monsterseweg ontstond daarmee een spreiding van woonlocaties met kleine woningen te midden van het bos. De omzetting van zorgvastgoed op het zuidelijk deel van huidige Parnassiaterrein en op de beide ADS voetbalvelden en het parkeerterrein is daarop gericht en vullen dat aan. Alleen deze twee gebieden komen voor de transformatie naar woningbouw nog in aanmerking. Het blijft ook op afstand van de sportcomplexen in Madestein. Het in de Agenda Ruimte voor de Stad aangeduide transformatiegebied "Kansen voor wonen in het groen" betreft deze op korte afstand daarvan gelegen locaties.

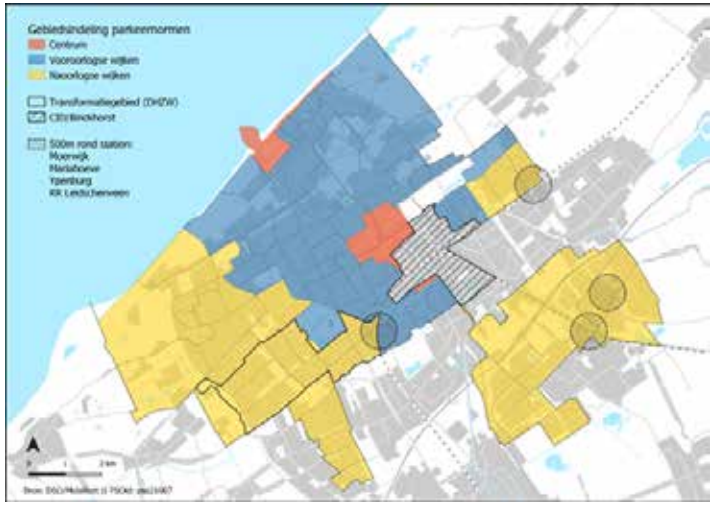
6.3 Mobiliteit en (fiets)parkeren

Wegontsluiting

De voorgestelde verkeersstructuur gaat uit van ontsluiting van Vroondaal Noord I en II door middel van een doorgaande weg die van twee zijden, via de Oorberlaan en de Madesteinweg, bereikbaar is. In de Westmadeweg is een zogenaamde 'knip' opgenomen, zodat geen gemotoriseerd verkeer mogelijk is tussen Vroondaal Noord I en II. De buurtwegen worden ingericht volgens 30km/h-regime en en vanaf de binnenring ontsloten zodat er een autoluwe en kindvriendelijke woonwijk ontstaat.

Langzaam verkeer

In het plangebied zijn twee doorgaande langzaamverkeersverbindingen voorzien die het plangebied met Vroondaal verbinden. Deze routes maken onderdeel uit van een groter langzaam verkeersroutenetwerk tussen Park Madestein en de Monsterseweg.



Gebiedsindeling voor autoparkeernormen

Zone	Centrummilieus			Vooroorlogse stadswijken			Naoorlogse buitenwijken		
Type woning	Huur	Koop	Bezoek	Huur	Koop	Bezoek	Huur	Koop	Bezoek
Appartementen									
<40m²	0,10	0,20	0,05	0,20	0,20	0,10	0,33	0,33	0,15
40-70m²	0,20	0,33	0,05	0,33	0,50	0,10	0,40	0,66	0,15
70-100m²	0,33	0,50	0,10	0,50	0,75	0,10	0,66	0,80	0,15
100-160m²	0,40	0,75	0,10	0,50	1,00	0,10	0,75	1,00	0,15
>160m²	0,50	1,00	0,10	1,00	1,00	0,10	1,00	1,00	0,15
Eengezinswoningen									
<40m²	0,20	0,25	0,05	0,33	0,40	0,10	0,50	0,50	0,15
40-70m²	0,33	0,50	0,05	0,50	0,50	0,10	0,66	0,66	0,15
70-100m²	0,40	0,75	0,10	0,66	0,80	0,15	0,75	1,00	0,20
100-160m²	0,50	1,00	0,10	0,75	1,00	0,15	1,00	1,50	0,20
>160m²	0,60	1,00	0,10	0,75	1,00	0,15	1,00	2,00	0,20
Zorgwoningen									
Zorgwoningen t/m ZZP 3	0,10		0,10	0,20		0,15	0,30		0,20
Zorgwoningen ZZP 4 t/m 10	0		0,10	0		0,15	0		0,20
Studentenwoningen									
Studentenwoning	0		0	0.05		0	0.1		0,05

Autoparkeernomren wonen

Parkeren

Het toetsingskader voor parkeren is het vigerend parkeerbeleid, Nota parkeernormen Den Haag 2021 (RIS291425. Het parkeerbeleid geeft meer ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte en er zijn een aantal vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor de parkeerbehoefte. Voor de fietsparkeernormen geld het vigerend beleid fietsparkeernormen (RIS294386).

6.4 Wonen

Woonvisie Den Haag 2017-2030

Het woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS296833, 29 juni 2017). Den Haag is een groeiende stad in een tijd waarin veranderingen steeds sneller gaan en die de maatschappelijke en economische verhoudingen blijvend veranderen. Het is een uitdaging om mensen, bedrijven en banen aan de stad te blijven binden. Om een fijne, leefbare en groene woonstad te blijven moeten we zorgen dat de sociaaleconomische verschillen niet te groot worden en moeten we overstappen op een nieuwe vorm van energievoorziening. De gemeente Den Haag gaat voor de langere termijn uit van een jaarlijks netto bouwprogramma van 2000-2500 woningen. De ruimte om te groeien is beperkt. Den Haag zal zich voor groei moeten richten op binnenstedelijke locaties (de zogenaamde inbreidingslocaties), transformatie van bestaande gebouwen en gemengde woon-werkgebieden. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in architectuur en woningtypen. Het is van belang om hierbij zorgvuldig om te gaan met bestaand groen en bestaande wijken. Een andere uitdaging is het verkleinen van de sociaaleconomische verschillen tussen wijken.

Woonagenda 2020-2023

Het Haagse Woonbeleid is vastgelegd in de Woonagenda 2020- 2023 (RIS305711). Het woonprogramma van nieuwbouwprojecten moet hieraan voldoen. Er heerst in Den Haag een grote druk op de woningmarkt. In de Woonagenda worden maatregelen genomen om deze druk te verlichten. De Woonagenda is ingedeeld in vier thema's die elk eisen en wensen bevatten met betrekking tot nieuwbouw.

30% van de woningen is een sociale huurwoning. Woningcorporaties hebben het primaat in sociale woningbouw. Daarom moet een initiatiefnemer in het beginstadium een samenwerking aangaan met een in Den Haag actieve woningcorporatie. Het is niet mogelijk om het aandeel sociale huur af te kopen. Door in een vroeg stadium een woningcorporatie te betrekken kan er nog invloed uitgeoefend worden op het sociale programma, de kosten en het beheer. Als blijkt dat geen van de woningcorporaties capaciteit heeft om de woningen tegen een sociale prijs af te nemen moet een andere verhuurder het aandeel van 30% sociaal op zich nemen. 20% van de woningen heeft een middeldure huur tussen de liberalisatiegrens en de €950. Hiervan ligt de helft tussen de liberalisatiegrens en €850 en de andere helft tussen €850 en €950.

Bij een te eenzijdig aanbod van kleine woningen bestaat het risico dat bewoners hier passanten worden zonder binding met de omgeving. Om dit te voorkomen geldt dat maximaal 20% van de woningen een kleine woning mag zijn met een woonoppervlak van maximaal 40m2 in het CID en 50m2 in de rest van de stad. Uitzondering hierop is mogelijk voor studentenhuisvesting, zorgwoningen en bijzondere concepten.

Plan

Het Plangebied is te positioneren tussen het Vroondaalmilieu en de dorpse Westland milieus. Het woningaanbod kan daarop aanvullend zijn. Het woonprogramma dient gevarieerd te zijn, waarbij vooral wordt ingezet op grondgebonden woningen, voornamelijk voor gezinnen met een midden en hoger inkomen. Het programma kan bestaan uit een mix van rijwoningen in het

middensegment en twee- of driekappers in het dure segment. Verder dient het woonmilieu een open karakter te krijgen met een openbaar toegankelijke groenstructuur en ontsluiting voor langzaam verkeer en voetgangers vanuit Madestein/Vroondaal en doorverbinding richting Ockenburgh/kust.

Voor de locatie Parnassia zijn de volgende uitgangspunten voor het programma van toepassing:

•In het plangebied worden maximaal 262 woningen gebouwd. Het woningbouwprogramma kan gebaseerd zijn op de intentieovereenkomst 'maatwerkoplossing woningbouwprogramma Parnassia' tussen gemeente en Parnassia. Indien de intentieovereenkomst niet tot een vaststellingsovereenkomst leidt voorafgaande aan bestuurlijke vaststelling van de voorgenomen bestemmingswijziging dient het woningbouwprogramma te voldoen aan vigerend beleid tav van wonen (Woonagenda 2020-2023 RIS 305711). Dat wordt door middel van een intentieovereenkomst en een vaststellingsovereenkomst geborgd.

•Sociale woningbouw: in beide scenario's dient minimaal 30% van het totaal te bouwen woningen sociale woningbouw te zijn. Op het terrein van Parnassia Bloemendaal zullen kleine zelfstandige, sociale huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met een corporatie.

Kansrijk is om deze sociale woningbouw te koppelen aan zorg of begeleid wonen. De nabijheid van de zorginstelling en de daarmee samenhangende beschutte omgeving kan diverse doelgroepen gelegenheid bieden zelfstandig en dichtbij behandeling te wonen. Als de sociale woningen bewoond gaan worden door deze doelgroepen dient de constructie voor woonruimtetoekenning en de arrangementen die nodig zijn om deze woningen en de omgeving geschikt te houden voor de gewenste doelgroepen in afstemming met de gemeente en met de veiligheidsdriehoek te worden georganiseerd.
RIS316966 Stimuleringsprogramma Innovatieve woonvormen
Den Haag geeft thuis. Mensen zonder een dak boven hun hoofd behoren tot de meest kwetsbare groep in Nederland. Wonen is een basisbehoefte en een mensenrecht. Het recht op behoorlijke huisvesting vormt de basis van waaruit een (gezins)leven kan worden opgebouwd en kinderen zich kunnen ontwikkelen. Het biedt bestaanszekerheid.
Een van de opgaven is om woonplekken voor daklozen in de nieuwbouw te realiseren. Het gaat niet om maatschappelijke opvang, maar om reguliere sociale huur.

RIS316085 Beleidskader Aanpak Dakloosheid
Met het stimuleringsplan innovatieve woonvormen kiest Den Haag voor een meerjarige gerichte aanpak om de realisatie van innovatieve woonconcepten te bevorderen en initiatiefnemers beter te ondersteunen. In het coalitieakkoord 'Haags akkoord 2023-2026 'is de volgende doelstelling benoemd: 'In de programmering voor middeldure huur en betaalbare koop streven we naar 100 woningen per jaar voor innovatieve woonvormen, zoals particulier opdrachtgeverschap, wooncoöperaties en groepswonen (zoals cultuursensitieve groepswoonvormen, meergeneratiewoningen). We zetten in op collectieve woonvormen ter bestrijding van eenzaamheid, in het bijzonder voor ouderen en houden rekening met mantelzorg. Dit kan bijdragen aan de doorstroming en biedt daarmee weer ruimte voor starters en gezinnen. We vragen aan woningcorporaties om hieraan bij te dragen'.

6.5 Duurzaamheidskader

De Nota Duurzaamheid "Schone energie in een groene stad" (RIS301829) beschrijft op hoofdlijnen hoe Den Haag de energievoorziening, leefomgeving, mobiliteit en het grondstoffengebruik toekomstbestendig wil maken. Voor de Binnenklingen betekent dit dat er gebouw- en omgevingsmaatregelen nodig zijn. Voor de verschillende thema's (energie, groen, water, mobiliteit, circulariteit etc) zijn specifieke beleidsnota's opgesteld. In volgorde van de Nota Duurzaamheid wordt de betekenis van de relevante beleidsnota's voor de Binnenklingen onderstaand beschreven. Het team Duurzame Leefomgeving (S&P) is beschikbaar voor advies op projectniveau.

6.5.1 Duurzame energievoorziening

Den Haag heeft de ambitie om in 2030 een klimaat neutrale stad te zijn. Daarvoor moet de Haagse energievoorziening aangepast worden. De energievoorziening van nieuwbouw moet daarom gelijk toekomstbestendig, zonder aardgasaansluiting, ontwikkeld te worden. De gekozen energievoorziening moet passen bij de oplossingsrichting die in het Stedelijk EnergiePlan (RIS306869) en het ontwerp van de Transitievisie warmte (RIS313867) vastgesteld is voor dit deel van de stad. Omdat nieuwbouw vanwege de goede isolatie met lage temperaturen verwarmd kan worden is het gebruik van hoge temperatuur stadsverwarming onwenselijk. Die warmte is nodig voor de verwarming van bestaande woningen en gebouwen. Warmte- en koude opslag in de bodem is hier naar verwachting een voor de hand liggende techniek. In de dimensionering van zo'n systeem kan rekening gehouden worden met de overige ontwikkelingen rond de kavel. Om het thermisch gebruik van de ondergrond te optimaliseren stelt de gemeente waar nodig bodemenergieplannen op. Voor dit deel van de stad is zo'n bodemplan er (nog) niet. Bij de dimensionering is daarom aandacht nodig voor mogelijke ondergrondse interferentie met omliggende warmte- en koudeopslag in de bodem.
Den Haag voert duurzaambouwenbeleid met de integrale prestatie-instrumenten GPR of BREEAM. De ambitie voor

Stedelijke Groene Hoofdstructuur

GPR is minimaal een 8 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en 9 voor energie. Wordt gekozen voor BREEAM dan is de norm minimaal vier sterren. Veel nieuwbouw in Den Haag en Nederland laat ziet dat dit gangbaar is. Deze instrumenten helpen om duurzaam te bouwen met een maximale vrijheid voor ontwikkelaars. Bij een hogere prestatie kan korting gegeven worden op leges.

6.5.2 Duurzame leefomgeving: Natuur
In Den Haag zien we de natuur als belangrijk onderdeel van onze stad. Een stad met een vitale stadsnatuur is een gezonde stad. In de Nota Stadsnatuur zijn handvatten opgenomen waarmee we werken aan een gezond stadsecosysteem met meer biodiversiteit. Een groene stad heeft veel te bieden aan inwoners. Bomen en planten zorgen immers voor verkoeling tijdens warme zomers en bieden een aangename plek voor bewoners om te verblijven. Een groene stad is ook beter toegerust om mee te bewegen op veranderingen in het klimaat, zoals uitschieters in temperaturen en neerslag. Een stad waar veel verschillende planten- en diersoorten zoals vlinders en vogels voorkomen, blijkt positief te zijn voor het welzijn van mensen. Een hoge biodiversiteit zorgt ervoor dat lastige soorten minder kans krijgen en er genoeg natuurlijke vijanden zijn om plaagsoorten in toom te houden. Een belangrijke voorwaarde voor een gezond stadsecosysteem is de aanwezigheid van een uitgebreid netwerk van groengebieden die onderling met elkaar verbonden zijn. De groengebieden zijn de belangrijke kerngebieden voor allerlei planten- en diersoorten. De ecologische verbindingszones zorgen als robuuste brede groenblauwe structuren voor de verbinding van deze gebieden. Zo kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen en functioneren deze daarnaast ook als belangrijke leefgebieden. In deze nota wordt de nadruk gelegd op een optimale ecologische inrichting door middel van vuistregels voor biotopen en -beheer, behoud en de mogelijke uitbreiding van de ecologische verbindingszones. Is extra ruimtebeslag van een niet-ecologische functie onvermijdelijk dan moet de inpasbaarheid hiervan worden onderzocht. Naast het behoud en de ontwikkeling van bovengenoemd netwerk, wordt aandacht besteed aan het rekening houden met leefomstandigheden van planten en dieren bij beheer en inrichting van groen in brede zin. We werken aan een natuurinclusieve stad met een ecologisch gezond stadswatersysteem, het beheersbaar houden van overlast gevende planten en dieren en we zetten in op monitoring van onze stadsnatuur. Bij elke (her) inrichting en omvorming van de openbare ruimte stellen we een natuurkansenscan verplicht. Ontwerpen die ter beoordeling worden voorgelegd aan de Adviescommissie Openbare Ruimte worden, mede op basis van de natuurkansenscan, ook beoordeeld op het gebied van stadsnatuur. Natuurinclusief denken én werken wordt zo steeds meer een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerpproces. De Natuurkansenscan is opgenomen in bijlage 6 van de Nota Stadsnatuur (RIS305824):

De gemeente Den Haag bevordert groen- en natuurinclusief bouwen in de stad met het besluit Natuurinclusief bouwen (RIS 288182). Enerzijds gaat het om het verbeteren van de leefomstandigheden van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit zijn soorten die onder druk staan doordat gebouwen tegenwoordig zo gebouwd worden dat deze soorten geen nestelgelegenheden meer hebben. Anderzijds gaat het om een veel bredere opgave gericht op meer natuurlijk groen in de directe woonomgeving. Door de toenemende stedelijke verdichting is deze opgave extra actueel. Extra natuur op en aan gebouwen levert een bijdrage aan de instandhouding van soorten, aan het reduceren van hittestress en wateroverlast, aan de natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen.

Het besluit over het Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen (RIS313059) beschrijft het aantal punten dat op een locatie behaald moet worden. Dit is afhankelijk van de footprint, hoogte en het soort stedelijk gebied. Het puntensysteem beschrijft de maatregelen waar uit gekozen kan worden. Het puntensysteem is voor dit bouwproject nog niet verplicht. Het is een wens van de gemeente dat het wel toegepast wordt omdat met relatief eenvoudige maatregelen een mooie bijdrage aan de natuur in de stad mogelijk is. Het puntensysteem biedt hiervoor goede kaders.

In Den Haag altijd een natuurkansenscan. Bij elke (her) inrichting en omvorming van de openbare ruimte stellen we een natuurkansenscan verplicht. Ontwerpen die ter beoordeling worden voorgelegd aan de Adviescommissie Openbare Ruimte worden, mede op basis van de natuurkansencan, van nu af aan ook beoordeeld op het gebied van stadsnatuur. Natuurinclusief denken én werken wordt zo steeds meer een vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerpproces. De Natuurkansenscan is opgenomen in bijlage 6 van de Nota Stadsnatuur (RIS305824): https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20 bestuurlijke%20stukken/594868

6.5.3 Duurzame leefomgeving: Klimaatbestendig
Volgens de laatste scenario's van het KNMI zal klimaatverandering ertoe leiden dat we in Nederland vaker te maken krijgen met hevige regenbuien, meer dagen met tropische temperaturen, langere droge perioden en een verdere stijging van de zeespiegel. Dergelijke weersextremen kunnen veel schade en overlast veroorzaken, ook op het gebied van gezondheid. De Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) biedt ontwerpprincipes om gebouwen en de (directe) omgeving klimaatbestendig te ontwerpen en in te richten. Naast maatregelen op en aan gebouwen die gericht zijn op het buitenhouden van de zomerse zon of verkoeling (overstekken, groene daken, verticaal groen, geveltuintjes) bieden bomen schaduw en verkoeling in de zomer. Samen met extra groen houden ze ook regenwater vast. Bomen vormen daarom ons groene kapitaal. Zodoende wordt terughoudend omgegaan met het afgeven van kapvergunningen en zal, waar kappen onvermijdelijk is, nieuw aangeplant moeten worden.

6.5.4 Duurzame Leefomgeving: Milieuaspecten
Stikstof
Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Het betreft het Natura2000 gebied Solleveld en Kapittelduinen dat ten noorden van de Monsterweg gelegen is De initiatiefnemer is verplicht om de stikstofeffecten van het project door te laten rekenen.

Voor het plan Park Bloemendaal is de bestaande situatie het uitgangspunt om tot nul toename te komen in de stikstofberekening. Uit recente stikstofberekening blijkt dat de kans groot is dat het plan Park Bloemendaal haalbaar is. Actualisering van de stikstofberekening als gevolg van koppeling met meerdere onderzoeksresultaten kan er toe leiden dat nader onderzoek nodig is, bijvoorbeeld als gevolg van de verkeersgeneratie.
Wanneer uit geactualiseerd onderzoek blijkt dat het plan niet voldoet dienen er maatregelen getroffen te worden om tot een netto daling van de stikstof depositie te komen. Om tot reductie te komen kan gedacht worden aan:
• Inzet van WKO of geothermie;
• Optimalisatie van de ontsluiting van het plangebied (de Stikstofdepositie is mede afhankelijk van verkeersbewegingen op en rondom het terrein).

6.5.5 Duurzame Mobiliteit
Ten aanzien van verkeer en vervoer wordt versneld ingezet op schonere alternatieven. Met deze maatregelen, zoals het versnellen van elektrische mobiliteit, wordt onze lucht schoner. Vanwege de gezondheidseffecten van luchtvervuiling streven we overal in de stad de norm van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit na. In en rond het gebouw kan actief rekening gehouden worden met de gewenste vormen van vervoer door ruimte en voorzieningen aan te brengen voor bijvoorbeeld (deel)fietsen en laadpunten voor elektrische voertuigen.

6.5.6 Duurzame grondstoffen
Den Haag neemt deel aan de City Deal Circulair Bouwen. Dit richt zich op het hergebruiken van bouwelementen en -materialen, het gebruik van biobased producten en op het circulair ontwerpen zodat hergebruik in de toekomst eenvoudiger wordt. Deze werkwijze is het uitgangspunt voor de herontwikkeling. Innovatie kan helpen bij het doelmatig inkopen. De gemeente kan hier bij helpen. Afval dat tijdens de bouw en daarna in de gebruiksfase vrijkomt moet zoveel mogelijk aan de bron gescheiden worden en apart afgevoerd te worden. Het huishoudelijk afval dient inpandig en op eigen terrein te worden opgeslagen. In het ontwerp dient hiervoor ruimte gereserveerd te worden.

6.5.7 Groen
Agenda Groen voor de Stad
In de Agenda Groen voor de Stad (RIS294705) wordt geconstateerd dat door de toenemende bevolking en het bijbehorende ruimtebeslag de leefkwaliteit in het algemeen en het groen in het bijzonder soms onder druk komen te staan. Omdat Den Haag een aantrekkelijke stad wil blijven voor bewoners, bezoekers en bedrijven, moeten er strategische keuzes worden gemaakt op het gebied van verdichting, vergroening en verduurzaming. De ambitie is een verdere kwalitatieve ontwikkeling van het Haagse groen, waarbij ruimte bestaat voor verandering en initiatief en bij ontwikkelingen groen toekomstbestendig wordt vormgegeven: groen kapitaal als basis voor een goede leef kwaliteit. Het doel is het Haagse groen kwalitatief te ontwikkelen.

De stedelijke leefkwaliteit is afhankelijk van gebiedskenmerken als bebouwingsgraad, aanwezigheid van infrastructuur en het gebruik van de ruimte (wonen, werken, recreatie, natuur). Het Haagse Groen moet gezien worden als een vorm van kapitaal met de ecologische, de maatschappelijke en de economische waarde. Mede op basis van de stadsgesprekken en het online platform zijn deze waarden uitgewerkt in zes thema's: klimaat, biodiversiteit, gezondheid, ontspanning imago en ontwikkeling. Voor Hagenaars voelt het vaak of groen voor nieuwe ontwikkeling moet wijken. Het is de uitdaging om intensivering te combineren met een waardevolle, betekenisvolle, gezonde en goed functionerende groenstructuur. Intensivering van de stad vraagt om intensivering van groen en groenkwaliteit. Naarmate de stad verdicht, neemt de waarde van het groen toe. Omgekeerd zorgt groen ook voor toename van vastgoedwaarde. Deze twee waarden zouden elkaar moeten vinden en versterken.

Elke (vastgoed)ontwikkeling draagt bij aan de groene kwaliteit van Den Haag. Dit gebeurt op verschillende wijze: op de klassieke wijze door ontwikkeling van parken en straatgroen, door het ontwikkelen en openstellen van groene binnengebieden en daktuinen, als ook het realiseren van geveltuintjes of groene gevels. Ook kunnen investeringen in kwaliteit of gebruikswaarde uitkomst bieden.

Stedelijke Groene Hoofdstructuur
De Stedelijke Groene Hoofdstructuur van Den Haag bepaalt voor een belangrijk deel het karakter van de stad. De Stedelijke Groene Hoofdstructuur dient duurzaam in stand gehouden te worden en waar mogelijk versterkt (RIS300506).
Het groen heeft vele functies, één daarvan is de functie als stedelijke ecologische hoofdstructuur, dat wil zeggen de drager van de stedelijke natuur en verbindingsstructuur voor de omliggende natuur.

Richtlijn Licht op de Natuur
De Visie op Licht (12 december 2017, RIS298658) legt een gewenst lichtbeeld voor Den Haag vast om zo de kwaliteit van de openbare verlichting te vergroten en beter beheer mogelijk te maken. Stadsverlichting draagt bij aan (een gevoel van) veiligheid, maar voor sommige nachtdieren zoals vleermuizen is kunstlicht ongewenst. Vleermuizen leven en jagen 's nachts en kunstlicht kan hun gedrag flink verstoren. In de Lichtvisie is een richtlijn 'Licht op de Natuur' (12 December 2017, RIS 298657) opgenomen. Hier staat dat in de Haagse natuur alleen openbare verlichting wordt gebruikt waar dat echt nodig is. Als er licht moet zijn voor bijvoorbeeld de veiligheid, dan wordt het zo toegepast dat dieren er zo min mogelijk last van hebben, door gebruik te maken van gericht/afgeschermd wit licht met een maximum van 3000K (geen UV). Voor dit gebied gelden de beperkingen zoals opgenomen in H5 en H7
Nota Stadsbomen
Stadsbomen zorgen met hun ecosysteemdiensten voor leefkwaliteit in de stad. Stadsbomen spelen ook een belangrijke rol bij en zijn een oplossing voor grootstedelijke uitdagingen zoals klimaatadaptatie en verdichting. Het verhogen van de ecosysteemdiensten van bomen door in te zetten op meer kroonoppervlak en het werken aan een toekomstbestendig Haags stadsbomennetwerk zijn dan ook twee hoofddoelen.

Dit is opgenomen in de Nota Stadsbomen (15 april 2021 RIS 307827).

Voor het verbeteren van ecologische verbinding, het activeren van recreatie en de verbetering van gezondheid in de stad is het oplossen van onderbrekingen in het netwerk gewenst. De eerste focus ligt hierbij op de Hoofdboomstructuur, het verbeteren en uitbreiden van de Haagse groene middenbermen en het planten van bomen op boomloze plekken in de stad. Wanneer we ontwerpen met bomen, dan doen we dat met aandacht voor diversiteit, ecologie en het maken van diverse microklimaten in onze stad.

Voor de Hoofdboomstructuur zijn ambities verwoord voor toekomstige projecten en gebieden.
De bijdrage van bomen aan de leefkwaliteit hangt af van de maat van de kroon. Dit is te meten met het kroonoppervlak. In 2030 willen we 5% meer kroonoppervlak. Om meer kroonoppervlak te maken zijn goede groeiplaatsen voor bomen essentieel. De boom groeit anders niet goed, kan niet goed presteren en kan overlast veroorzaken. Investeren in goede bestaande en nieuwe groeiplaatsen is een methode om meer kroonoppervlak te krijgen. Specifiek geldt extra aandacht voor het realiseren van goede groeiplaatsen bij daktuinen op straat- en gebouwniveau. Meer kroonoppervlak is ook te realiseren door extra bomen te planten en bestaande bomen goed te beheren. Ook op particulier terrein liggen hiervoor kansen.

In alle (herinrichting)projecten wordt gewerkt aan het behalen van de doelen. Het gaat dan om projecten van ontwikkeling, herinrichting en groot onderhoud in de stad. Hoe omgaan met bestaande en nieuwe stadsbomen is een vast onderwerp van gesprek in deze projecten.

Extra aandacht gaat uit naar het realiseren van goede groeiplaats voor bomen voor daktuinen op straatniveau. Hiervoor moet een zo natuurlijk mogelijke situatie kunstmatig worden gesimuleerd. Tijdens de initiatieffase zal hierover al goed moeten worden nagedacht. Nieuwe daktuinen op straatniveau moeten standaard voldoen aan de eisen voor een goede doorwortelbare ruimte. Afhankelijk van de gewenste inrichting en de gewenste grootte van een boom is maatwerk nodig en bestaan hiervoor minimale maten. Het is daarbij belangrijk vooraf rekening te houden met de benodigde draagkracht.

De inzet van groen vraagt om maatwerk en het bepalen van de gewenste functies. Het vooraf bepalen van de ambitie voor de ecosysteemdiensten is een basisopgave voor elke herinrichting in het gebied.

Stadsbomen zien we als dragers van het groen. Voor het realiseren van de twee hoofddoelen, een toekomstbestendig Haags bomennetwerk en 5% meer kroonoppervlak in 2030, hebben we concrete maatregelen benoemd.
Voor het realiseren van een toekomstbestendig Haags Stadsbomennetwerk bestaan verschillende opgaven:

• Uitbreiden en versterken van de Hoofdboomstructuur.
Een Hoofdboomstructuur verbindt direct of indirect belangrijke groengebieden met elkaar, begeleidt over het algemeen hoofd- en ontsluitingswegen en bestaat vooral uit lanen (met of zonder middenberm) en voldoet aan gestelde voorwaarden
• Versterken en uitbreiden van Haagse groene middenbermen
• Grootschalige uitval voorkomen door te kiezen voor diversiteit in geslacht, soort en cultivar i.p.v. monoculturen
• Kiezen voor biodiversiteit en te ontwerpen met het ecologisch passend principe. Het stedelijke doel is dat in 2030 75% van de bomen ecologisch passend is.
• Werken aan goede microklimaten in de stad met behulp van bomen. Houdt hierbij wel rekening dat bomen een slecht windklimaat niet kunnen oplossen.

Voor het realiseren van meer kroonoppervlak in de stad bestaan de volgende opgaven:
• Actief verbeteren van bestaande groeiplaatsen door te ontstenen , zoveel mogelijk ‘open groeiplaatsen’ te realiseren en groeiplaatsverbeteringen toe te passen
• Aanplant van extra bomen (let op! In beperkte mate in ecologische verbindingszones)
• Nieuwe aanplant met toekomstbestendige groeiplaatsen (zoveel mogelijk in ‘open’ groeiplaatsen)
• Bij kabels en leidingen maatwerk toepassen, vooraf ondergronds ontwerp maken
• Zorgvuldig omgaan met bestaande bomen
• Stadsbreed denken over meer kroonoppervlak: stimuleren meer bomen en struiken op privaat terrein

<u>Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025</u>
Zorg dragen voor de verwerking van hemelwater als gevolg van neerslag in het stedelijk gebied.
• Voorkomen van economische schade door hemelwateroverlast in woningen en bedrijfspanden door instroming vanuit de openbare ruimte.
• Voor de afvoer van hemelwater worden de volgende tritsen gehanteerd:
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (waterkwaliteit)
- vasthouden, bergen en afvoeren (waterkwantiteit).
- Bij de inpassing van hemelwatervoorzieningen en aanpassing aan het oppervlaktewater in ruimtelijke plannen houden we rekening met klimaatverandering.
- Inzet van schoon regenwater ten behoeve van waterkwaliteitsverbetering.
- Voorkomen van wateroverlast door een veranderend klimaat en een klimaatadaptieve verwerking van hemelwater
- Inzicht in wateroverlastgevoelige gebieden en kwetsbare objecten.
- Voor de afvoer van hemelwater wordt gebruik gemaakt van de sponswerking van de stad, zowel in de openbare ruimte als op particulier terrein.
- Lokale verwerking van hemelwater door particulieren wordt gestimuleerd via afkoppelen en ontstenen (voorbeeld vergroenen van schoolpleinen).

7. MILIEU- EN UITVOERINGSASPECTEN

7.1 MER beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling staat genoemd in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De drempelwaarde van 2.000 woningen wordt met dit planvoornemen bij lange na niet gehaald. Dat neemt niet weg dat in dat geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria zoals genoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. (2011/92/EU):

- kenmerken van het project
- plaats van het project
- kenmerken van het potentiële effect.

Er dient een (vormvrije) m.e.r.-beoordleing uitgevoerd te worden die ter beoordeling voorgelegd zal worden aan het bevoegd gezag.

7.2 Milieuzonering van bedrijven

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken zijn door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfs-indeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

7.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten. Als geluidsgevoelige gebouwen dan wel terreinen zijn onder andere aangewezen woningen. De Wgh onderscheidt drie verschillende geluidsbronnen: industrie, spoorwegverkeer en wegverkeer.

<u>Wegverkeer- en spoorweglawaai</u>
Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen en spoorwegen een geluidszone, waarbinnen bepaalde normen gelden voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, en waarbinnen bij het opstellen van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Gezien het feit dat er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van de verschillende wegen rondom het landgoed, is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai nodig. Dit onderzoek dient door een akoestisch adviesbureau te worden opgesteld.

<u>Procedure hogere waarde</u>
Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, moet parallel aan de planologische procedure een procedure hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder worden doorlopen. De hogere waarde procedure wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

<u>Inrichtingen</u>
Bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, moet ook gekeken worden naar inrichtingen in de omgeving. Het is namelijk niet de bedoeling dat inrichtingen hun bedrijfsvoering niet meer kunnen uitvoeren door klachten van bewoners. Omgekeerd is het ook niet de bedoeling dat bewoners hinder ondervinden van de inrichtingen. Om dit te onderzoeken heeft de VNG een afstandentabel uitgebracht voor allerlei milieuaspecten, waaronder geluid.
Als een nieuwe woning binnen een geluidcirkel ligt, moet er onderzoek plaatsvinden naar de akoestische situatie.

7.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat niet in betekenende mate

(NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel 'niet in betekenende mate' (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën van projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Gezien de omvang van de ontwikkeling, draagt het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

7.5 Externe veiligheid

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt).

Ten noorden van de Monsterseweg is een hoge druk aardgasleiding gelegen.

Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. Deze begrippen zijn in de wet eenduidig gedefinieerd, en in de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, en een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico als onacceptabel moet worden geacht. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat er (beperkt) kwetsbare objecten (kunnen) worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10-6/jaar (één op een miljoen).

Met de landelijke risicokaart kan onderzocht worden of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van de projectlocatie liggen. Hierbij moet zowel gekeken worden naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10–6 / jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten) en transport van gevaarlijke stoffen.

7.6 Bodem

Op 1 juli 2013 heeft de laatste wijziging plaatsgevonden onder de Circulaire bodemsanering.

Deze circulaire heeft het karakter van richtlijnen, dat wil zeggen dat het bevoegd gezag uit het oogpunt van zorgvuldige besluitvorming rekening moet houden met hetgeen hier is bepaald. Het bevoegd gezag mag voor specifieke situaties gemotiveerd maatwerk toestaan.

De reikwijdte van deze circulaire omvat met name de risicobeoordeling en de saneringsdoelstelling. De wijze waarop de risico's worden weggenomen (saneringsaanpak) is een afweging van het bevoegd gezag en blijft hier buiten beschouwing. Voor de saneringsaanpak dient een afweging te worden gemaakt tussen de kosten en baten van het wegnemen van de risico's. In voorkomende gevallen kan bijvoorbeeld bij ecologische risico's het wegnemen van de verontreiniging schadelijker zijn voor het ecosysteem dan niet ingrijpen in het ecosysteem.

De bodemkwaliteit van het betreffende gebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hergebruiksbeleid is vastgesteld in de Nota bodembeheer 2013-2023 (RIS60571). Inmiddels heeft van de Nota bodembeheer een actualisatie plaatsgevonden inzake PFAS (RIS311238).

7.7 Archeologie

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in lid 21.1 van het geldende bestemmingsplan geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.8 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Er dient een paragraaf opgenomen te worden hoe invulling wordt gegeven aan deze bepaling.

7.9 Ecologie

Om natuurwaarden in Nederland te beschermen gelden de landelijke wetten: Wet Natuurbescherming (Wnb) en de NNN (Natuurnetwerk Nederland, voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Deze wetgeving is voor een deel verwerkt in provinciaal beleid, te weten: de omgevingsverordening, het Natuurbeheerplan 2016 en het Provinciaal Compensatiebeginsel 2013. De Wnb implementeert de Europese regelgeving vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn. De meeste beschermde gebieden betreffen Natura 2000-gebieden. Direct ten noorden van de Monsterseweg is een Natura2000 gebied gelegen.

Voor de soortenbescherming is het bevoegd gezag de provincie. De provinciale verordening Wet natuurbescherming 2016 van de provincie regelt vrijstellingen van algemene soorten van de ontheffingsplicht onder de Wnb. In een brief aan de gemeenteraad 27 september 2016 (RIS288182) wordt gesteld dat bewust plekken moeten worden gecreëerd in de gebouwen en op terreinen voor bijvoorbeeld mussen, gierzwaluwen en vleermuizen en planten.

Voor het project moet verantwoord worden hoe aan de vereisten voor gebiedsbescherming en soortenbescherming wordt voldaan. In Den Haag komen verschillende soorten vleermuizen voor. Het plangebied is van groot belang voor vleermuizen. De Madesteinvaart wordt tevens gebruikt als vliegroute. Hierdoor gelden beperkingen vanuit de Wet natuurbescherming (zie paragraaf 5.1.1) Vleermuizen en hun leefgebieden zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming. Tevens moet aangetoond worden dat door de toevoeging van het genoemde aantal woningen de stikstofdepositie niet meer toeneemt dan 0,00 mol/hectare/jaar.

7.10 Water

Eén van de instrumenten om het waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het hoogheemraadschap toetst bouwinitiatieven en herinrichtingsplannen aan het nationaal waterbeleid en het Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. In de Handreiking Watertoets (www.hhdelfland.nl/watertoets) worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht en op welke wijze deze in het plan dienen te worden verwerkt.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het boezem gebied, het vastgestelde waterpeil is NAP -0.43 m Op kaart 11 van de Verordening Ruimte zijn, in het plangebied, diverse regionale waterkeringen aangewezen. In het bestemmingsplan Madestein is de dubbelbestemming ‘waterstaat-waterkering’ opgenomen langs de Madestein wetering. Hierdoor is een sondering en extra bescherming van toepassing. Daarnaast geeft een bestemmingsplan de aanduiding ‘vrijwaringszone’ aan gronden die deel uitmaken van een beschermingszone langs een regionale waterkering.

7.11 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient voldoende ruimte te worden gereserveerd om de eigen parkeerbehoefte (bewoners en bezoekers) te accommoderen. Toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de gemeentelijke (fiets) parkeernormen en het toetsingskader RIS 181571 – RIS 291425 – RIS 294386) Indien wordt afgeweken van de geldende parkeernormen zal via een mobiliteitsvisie moeten worden aangetoond of een afwijking parkeerbalans acceptabel is voor dit plan.

Binnenplanse verkeersafwikkeling
1.Het is een voorwaarde dat het zorgcluster een eigen ontsluiting heeft.
2.Wegen en openbare ruimten van de woonclusters komen in beheer van gemeente en vallen daarmee onder vigerende kaders van de gemeente.
3.Uitgangspunt is dat de bestaande woonclusters zo min mogelijk hinder ondervinden van verkeerstoename a.g.v. de nieuwbouw.
4.Sluipverkeer door het gebied is niet wenselijk.
5.Er is sprake van een verblijfsgebied waarbij de prioriteit ligt bij een goede inpassing van het lokale verkeer. Het verkeer op de wegen in het gebied is gemengd waarbij gemotoriseerd verkeer en fietsers gebruik maken van dezelfde rijbaan. Het gebied heeft een ecologisch en landschappelijk karakter waarbij diverse wegen gekenmerkt worden door een “bomenlaan”. Het is wenselijk om het karakter van het gebied te behouden waarbij de inrichting is afgestemd op het op een veilige manier mengen van verschillende verkeersdeelnemers (gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers). Nadere uitwerking dient te voldoen aan de benodigde verkeersveiligheidsaspecten en voldoende capaciteit.
6.Er is geen verkeerstechnische aanleiding om hier een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren tussen Emiliehove en Vroondaal. Voorkeur is om Emiliehoeve binnen het plangebied van Parnassia te houden.
7.Op het gehele terrein mag alleen worden geparkeerd in de duidelijk aangegeven parkeervakken of op eigen terrein.

7.12 Kabels en leidingen

Er zullen ingrepen in de bodem plaatsvinden, waardoor er een onderzoek naar kabels en leidingen noodzakelijk is. In dit geval dient een Klic-melding te worden gedaan, om de mogelijke aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren.

7.13 Bezonning

Voor het initiatief moet een bezonningsonderzoek verricht worden om te kunnen beoordelen wat de invloed is van de realisatie van de bebouwing op de bezonning van omliggende bebouwing en de buitenruimte. Hierbij moet voldaan worden aan de Haagse Bezonningsnorm (RIS170509).

7.14 Windhinder

Bij een bouwhoogte van 25 meter en meer moet een windonderzoek verricht worden om te kunnen beoordelen wat de invloed van de nieuwe bebouwing is op het windklimaat. Er moet minimaal gestreefd worden naar de kwalificatie ‘matig’ (NEN 8100).

8. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

8.1 Financiering

De locatie is volledig privaat eigendom en de ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats. Het bouwplan omvat verschillende bouwwerken. De aansluiting op de bestaande openbare ruimte komt voor rekening van de ontwikkelaar en moet conform het “Handboek openbare ruimte” worden uitgevoerd.
Daarnaast zullen er (plan)kosten worden gemaakt voor de noodzakelijke ambtelijke inzet in verband met de beoordeling van dit privaatrechtelijke initiatief. Ook zal een eventuele planologische inpassing kunnen leiden tot een voor vergoeding in aanmerking komende schade ex artikel 15 lid 1 Omgevingswet (nadeelcompensatie).

Benodigde ingrepen in omliggend gebied worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald bij Parnassia. Voorbeelden van deze kosten zijn:
• plankosten gemeente
• eventueel nodige verkeersaanpassingen op toegangswegen en oeververbindingen
• eventuele uitbreiding capaciteit riool
• kosten voor beheer en onderhoud.

Kostenverhaal
Bij het verlenen van een vergunning voor een particuliere ontwikkeling dient de gemeente te borgen dat de kosten die de gemeente maakt voor o.a. de aanleg van bovenwijkse voorzieningen, ondergrondse-en bovengrondse infrastructuur, plankosten en nadeelcompensatie worden verhaald op de initiatiefnemer (afd. 13.6 Omgevingswet). Voorlopig uitgangspunt voor dit bouwplan is de ontwikkeling van:

• Woningen (ca. 104 MGW en 158 GGW = 262 woningen)

Het bouwplan levert (vooralsnog) voor de gemeente geen extra kosten op betreffende ingrepen in het omliggende openbare gebied.
De ontwikkeling is een bouwplan in de zin van art. 8.13 Omgevingsbesluit. Hiermee is afdeling 13.6 Omgevingswet van toepassing. Daar het bij deze ontwikkeling private percelen betreft en ook nog geen anterieure overeenkomst is gesloten is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd. De gemeente is verplicht het kostenverhaal te verzekeren. Het betreft hierbij zowel gemeentelijke plankosten, uitvoeringskosten en toe te rekenen bovenwijkse kosten die zij maakt om het gebied te transformeren zodat de ontwikkeling mogelijk wordt. Bovendien zullen we bijzondere afspraken willen maken met de initiatiefnemer waaronder de plankosten, het afwentelen van nadeelcompensatie en de woningtype verdeling. De gemeente kan deze kosten verhalen door kostenverhaalsregels op te stellen, maar het sluiten van een anterieure overeenkomst geeft vooraf zekerheid voor alle partijen en heeft sterk de voorkeur. Hierover is reeds gesproken in de overleggen tussen gemeente en ontwikkelaar. Dit betekent dat een anterieure (voor vaststelling wijziging omgevingsplan) overeenkomst zal worden gesloten met de initiatiefnemer waarin voor de niet gedekte kosten een kostenverhaalsbijdrage zal worden overeengekomen, door initiatiefnemer te voldoen aan de gemeente. Als deze afspraken gemaakt zijn is het kostenverhaal vooraf volledig verzekerd .

Financiën in het vervolgproces
Het PUK geeft u de kaders om uw plan verder te ontwikkelen. Voor de uiteindelijke realisatie van uw plan dient u de verdere procedure te volgen via het Omgevingsloket. U dient dan een aanvraag om een omgevingsvergunning in voor de activiteit bouwen. De gemeente brengt hiervoor separaat de kosten (leges) bij u in rekening. De verzekering van het kostenverhaal is de verrekening van kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling. De gemeente is op grond van 13.11 van de Omgevingswet verplicht deze kosten bij u in rekening te brengen bij het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader. Het uiteindelijke bedrag van de bij u te verhalen kosten leggen wij – zoals hierboven is beschreven - met u vast in een anterieure overeenkomst. Indien de gemeente niet met u tot overeenstemming komt over het sluiten van een anterieure overeenkomst, is de gemeente verplicht kostenverhaalsregels op te stellen voor de wijziging omgevingsplan waarna deze kosten middels beschikking bij u in rekening worden gebracht. Voorbehoud gemeente Wij benadrukken dat tegen vaststelling van wijziging omgevingsplan, omgevingsvergunningen en alle andere besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep kunnen instellen. Eventuele gerechtelijke procedures, (gewijzigd) bestuurlijk besluitvormingsproces en externe omstandigheden kunnen, ondanks de ambtelijke inspanningen ten behoeve van uw planvorming, de totstandkoming en de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime beïnvloeden. Hiervoor is de gemeente nimmer aansprakelijk. Indien de gemeente de openbare ruimte overneemt zijn o.a. De volgende voorwaarden van toepassing:

• De openbare ruimte in het volledige plangebied voldoet aan het Handboek openbare ruimte en de aanvullende voorwaarden. Omdat het GGZ-terrein van Parnassia met een parkachtig en bosrijk karakter vrij uniek is in Den Haag is het advies aan Parnassia de gemeente te verzoeken een Programma van Eisen op te laten stellen dat specifiek ingaat op de vertaling van het Handboek openbare ruimte naar dit gebied. Dit voorkomt dat bij de toetsing van het plan voor de openbare ruimte later in het proces discussies ontstaan over de beeldkwaliteit en het kunnen uitvoeren van een kwalitatief goed en kostenefficiënt beheer. Voorlopige en definitieve ontwerpen van de openbare ruimte dienen getoetst te worden door het Vooroverleg over Verkeerszaken (VOV) en de ACOR (Advies Commissie Openbare Ruimte) van de gemeente.

• Bij overdracht aan de gemeente is er geen sprake van achterstallig onderhoud.

• Bij de begrenzing van het plangebied wordt in verband met het beheer rekening gehouden met een logische scheiding tussen het plangebied en het terrein dat in bezit blijft van

Parnassia.

• Er worden afspraken gemaakt over de bijdrage aan het verstratingsfonds. Dit is een bijdrage om na ingebruikname na 5 jaar groot onderhoud uit te voeren aan de bovenoppervlaktes. Bij nieuw aangelegde wegen is sprake van zetting en bewegingen van bouwverkeer waardoor extra onderhoudsbudget benodigd is voordat met reguliere onderhoudstermijnen gewerkt kan worden.

8.2 Juridische planologische procedure

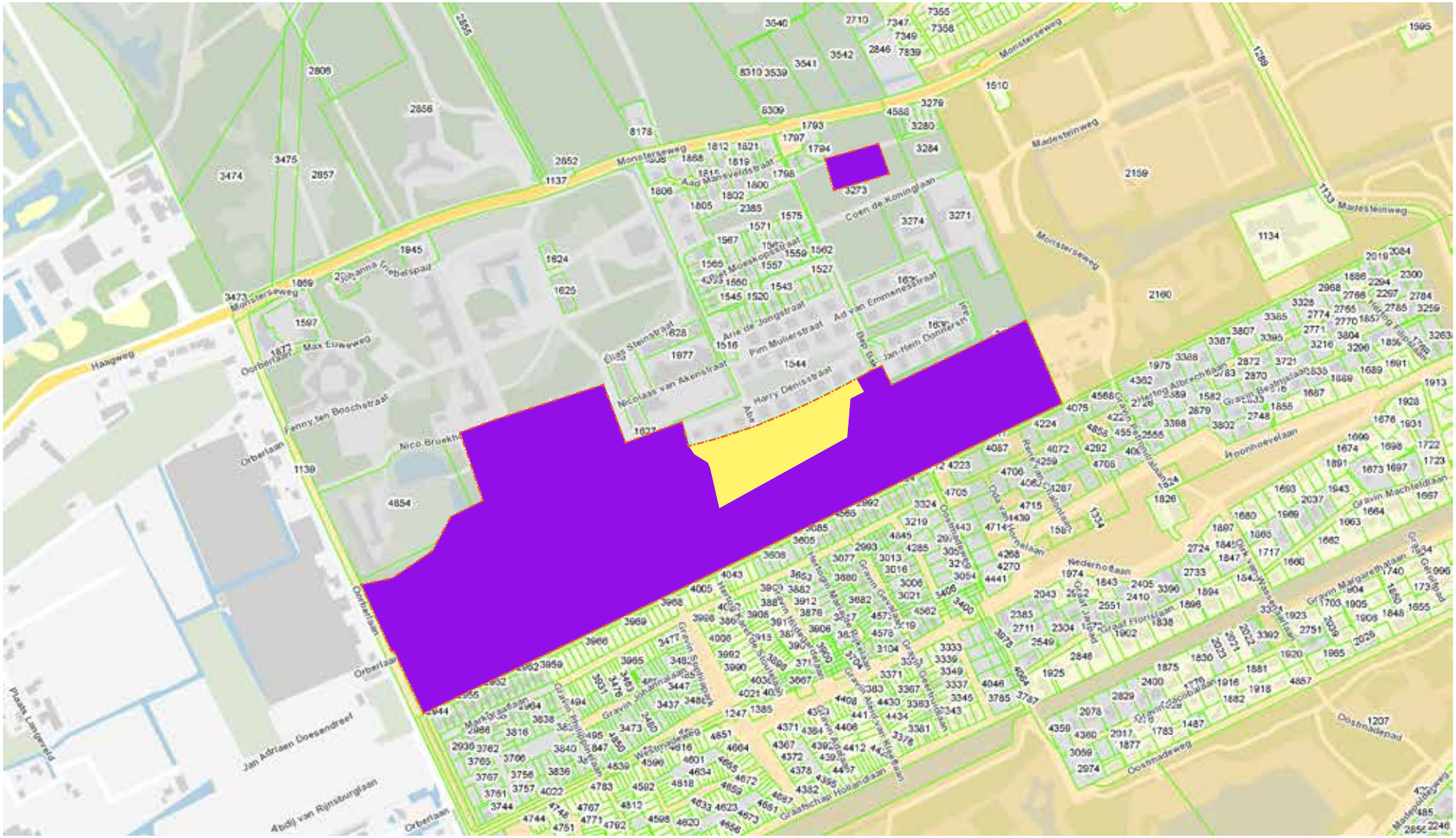
Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende Bestemmingsplan en dus binnenkort het vigerende omgevingsplan. Gezien de omvang van het plan is het nodig om het omgevingsplan aan te passen waarbij alle benodigde procedures en onderzoeken worden doorlopen.

8.3 Planning en fasering

Na vaststelling van het PUK moet er een nieuwe anterieure overeenkomst tussen Parnassia en de gemeente Den Haag gesloten worden. Na sluiten overeenkomst kan er een aanvraag omgevingsvergunning, een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) of een wijziging Omgevingsplan worden ingediend.

Den Haag

WebGIS



Aanleg door ontwikkelaar

Beheer door gemeente Den Haag

Eigendom en Beheer door Parnassia groep

Auteur:

Datum: 03-apr-2023

Schaal 1: 4.921

A3 formaat

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend, gemeente Den Haag

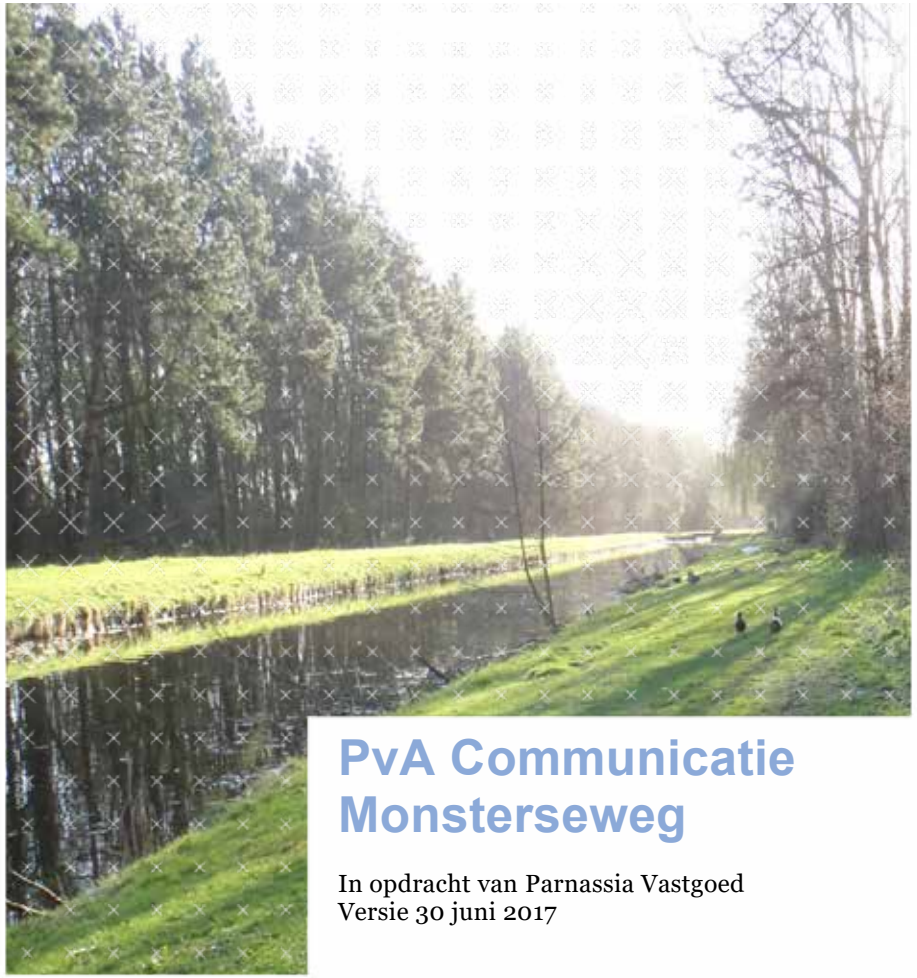
https://maps.denhaag.nl geodesk@denhaag.nl

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

Februari 2022

BIJLAGE 1: COMMUNICATIEPLAN



PvA Communicatie Monsterseweg

In opdracht van Parnassia Vastgoed
Versie 30 juni 2017

De Wijde Blik

Inleiding

Op de Parnassia-locatie Monsterseweg (ook nog wel bekend als terrein Bloemendaal) bestaan plannen om het zuidelijk deel van het terrein (hierna: Monsterseweg-Zuid) om te zetten van GGz naar niet-zorggerelateerde woningbouw. Op dit moment wordt gedacht aan koopwoningen. Het gaat om grofweg de strook tussen het water dat het gebied scheidt van Vroondaal en de Harry Denisstraat en het verlengde daarvan. Oude opstallen zijn of worden gesloopt, dit gaat om onaantrekkelijke zorggebouwen uit de zeventiger en/of tachtiger jaren. Daarnaast wordt in deze ontwikkeling een kleine locatie meegenomen die verderop ligt, aan de Monsterseweg (reinwaterkelder-locatie). Ook hier wordt gedacht aan twee of drie koopwoningen.
De Wijde Blik maakt deel uit van het planteam en draagt zorg voor de omgevingscommunicatie.

Uitgangssituatie

Voor de ontwikkeling van het gebied is een intentieovereenkomst getekend tussen Parnassia Vastgoed en de gemeente Den Haag. De volgende stap is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten. Zowel de gemeente als Parnassia Vastgoed vinden het belangrijk dat omwonenden / belanghebbenden hierbij worden betrokken.
De transformatie van GGz-terrein naar woninglocatie is voor de locatie Monsterseweg niet nieuw. Al in 1994 werden er huurwoningen van Vestia op het terrein ontwikkeld en in 2007 kwamen er villa's aan de noordoostzijde (Aad Mansveldstraat) en in 2010 met

appartementen aan de noordwestzijde (Max Euwestraat, complex Domus á Mari). Ook staan er aan de oostzijde überhaupt veel woningen op het terrein, zowel reguliere woningen voor zorgpersoneel als semi-zelfstandige woningen voor cliënten. Direct naast het projectgebied staan huurwoningen van Vestia aan de Jan-Hein Donnerstraat en de Harry Denisstraat. Ook is het zorgterrein in de loop van de decennia steeds opener geworden naar de omgeving.

Foto: woningen Aad Mansveldstraat, langs Monsterseweg

Parnassia huldigt in zijn algemeenheid het standpunt dat wonen en zorgvoorzieningen prima samen kunnen gaan, maar bij voorkeur wel in zones verdeeld. Op de ene locatie is die zonering een vrij harde (bijvoorbeeld de afscheiding tussen de Aad Mansveldstraat en het zorgterrein), op andere plekken is die overgang iets vloeiender (bij de Max Euweweg geldt de scheiding wel voor autoverkeer maar niet voor langzaam verkeer) en op weer andere plekken kan gebruik worden gemaakt van natuurlijke barrières, zoals een waterloop (locatie Albardastraat). Monsterseweg-Zuid is straks zo'n aaneengesloten woonzone. Hoe hard of vloeiend de scheiding met het zorgterrein hier wordt, is een van de onderwerpen van gesprek.

Voor Monsterseweg-Zuid is ook van belang dat het pal naast twee andere ontwikkellocaties ligt: Vroondaal aan de zuidzijde en De Westlandse Zoom aan de westzijde. De Westlandse Zoom is de ontwikkellocatie van het Westland. Het deelgebied dat grenst aan de Oorberlaan wordt De Duinen genoemd en de ontwikkeling daarvan vordert gestaag (http://mooiwonenindeduinen.nl).

Doelgroepen

Hieronder lopen we de naar verwachting belangrijkste doelgroepen langs, met hun mogelijke belangen.

Reguliere bewoners die (min of meer) op het Parnassia-terrein wonen
Het gaat hierbij om reguliere woningen, zoals aan de Aad Mansveldstraat, Max Euweweg en (deels?) Jan-Hein Donnerstraat/Harry Denisstraat. Mogelijke zorgen/belangen liggen waarschijnlijk vooral op het gebied van bereikbaarheid en parkeerbalans. Met name de capaciteit en veiligheid van de T-splitsing Oorberlaan-Haagweg-Monsterseweg verdient daarbij aandacht, zeker voor de bewoners van de Max Euweweg.
De bewoners uit dit gebied zijn formeel vertegenwoordigd in de Wijkvereniging Bloemendaal. Met een afvaardiging van de Wijkvereniging is eerder dit jaar reeds gesproken over de globale plannen. Wel is het verstandig om te achterhalen of er ook bewoners zijn die zich niet door dit orgaan vertegenwoordigd voelen.

Ondernemers en bewoners Oorberlaan
Een deel van de ondernemers en bewoners aan de Oorberlaan is of wordt mogelijk op termijn vanwege de ontwikkeling van De Westlandse Zoom uitgekocht. Een ander deel zal blijven zitten en zich dan volledig omringd zien worden door nieuwbouw. Zorgen zijn met name te verwachten over de capaciteit van de Oorberlaan. Voor een klein deel van de overburen zal uitzicht ook een punt van aandacht zijn, maar naar verwachting zal dit geen groot issue worden.

Foto links: Oorberlaan. Foto rechts: Max Euweweg.

Vroondaal
Het gaat om de projectorganisatie Vroondaal (gemeente plus aantal marktpartijen), de verschillende ontwikkelaars en de bewoners (inclusief kopers en huurders van nog te bouwen woningen) van het te ontwikkelen deelgebied Vroondaal-West en in mindere mate de reeds gerealiseerde delen van Vroondaal.
Deze partijen zullen de ontwikkeling kritisch volgen op een aantal aspecten: mogelijk concurrerend woningaanbod, het aanzicht vanuit hun wijk op Monsterseweg-Zuid (dus met name de waterkant), de fysieke aansluiting met hun wijk (naar verwachting willen ze graag

fiets- en wandelpaden door het Parnassia-terrein naar de duinen) en tot slot de gevolgen voor de ontsluiting van de buurt (verkeerscapaciteit Oorberlaan en vrees voor sluipverkeer door Vroondaal-West).

Westlandse Ontwikkelingsmaatschappij (WOM)
Ook de partij achter de ontwikkeling van De Westlandse Zoom zal met het oog op deelgebied De Duinen het project volgen om meerdere aspecten: ook hier de mogelijke concurrentie en daarnaast vooral de verkeerscapaciteit van de Oorberlaan. De WOM en Parnassia Vastgoed hebben bij dat laatste een gemeenschappelijk belang, wat nuttig kan zijn in de contacten met de betrokken gemeenten Den Haag en Westland. Denk aan een herprofilering van de Madepolderweg en/of een aantakking van de Oorberlaan op de N211.

Commissie Loosduinen
Uiteraard volgt de Commissie Loosduinen de ontwikkeling nauwlettend. Met de commissie vindt geregeld overleg plaats en is eerder dit jaar ook gesproken over de globale plannen.

Natuurorganisaties
Het duingebied aan de overzijde van de Monsterseweg is Natura 2000-gebied. Dit heeft effect op de maximale verkeersintensiteit. Indirect zijn belangengroepen voor dit gebied dus ook relevant voor de ontwikkeling van Monsterseweg-Zuid.

Horizon locatie Midgaard
Deze instelling voor jeugdzorg is gevestigd in het voormalige Parnassia-pand aan de Monsterseweg 216 (aan de overzijde van de straat). Als overburen zal de verkeersintensiteit van de Monsterseweg voor hen een aandachtspunt zijn.

Cliënten en medewerkers Parnassia locatie Monsterseweg
Hiervoor is Parnassia Zorg verantwoordelijk. Afstemming is wel gewenst.

Strategie / aanpak

Bij de Monsterseweg-Zuid hebben we te maken met behoorlijk diverse doelgroepen, die onderling betrekkelijk weinig met elkaar te maken (willen) hebben. Bijvoorbeeld omdat het deels gaat om professionele partijen gaat en deels om bewoners. Eén gezamenlijke klankbordgroep ligt dan ook niet voor de hand. Het zal eerder neerkomen op verschillende contactmomenten.
We schatten in dat het plan voor het gebied half juli rijp is voor nader overleg met de omgeving. Rond die tijd is immers duidelijk dat de betrokken gemeentelijke instanties zich in grote lijnen in het plan kunnen vinden. Dat geeft houvast, ook voor de omgeving, zodat we

weten waarover we kunnen praten. De finesses en met name de aansluiting op / verbinding met de directe omgeving zijn nog niet ingevuld en juist input voor het omgevingsoverleg. Ook de verkeerskundige impact willen we bespreken met de omgeving.
De Wijde Blik maakt van elk gesprek / overleg een verslag dat we naar de gesprekspartners én de gemeente sturen.

Afzonderlijk overleg Vroondaal
Met de projectorganisatie en betrokken projectontwikkelaars voeren we samen met de opdrachtgever afzonderlijk overleg, gezien het belang van de juiste aansluiting op hun gebied. Dit plannen we in voor de zomerperiode, afhankelijk van de agenda's in juli/augustus.

Brede omgevingsavond
Eind juli doen we de uitnodiging uit voor een brede omgevingsavond begin september. Zo storen we niemand in zijn/haar vakantieperiode en kunnen we mooi tijdig uitnodigen voor deze avond.
De avond bestaat uit twee delen. We beginnen met een plenair deel waarin we het plan toelichten, zodat iedereen hetzelfde verhaal meekrijgt. Er is plenair ruimte voor enkele toelichtende vragen die voor iedereen interessant kunnen zijn, maar we schakelen dan snel door naar het tweede deel van de avond, waarin mensen persoonlijk en meer in detail kunnen spreken met het projectteam van Parnassia. Dit omdat de diverse doelgroepen op heel verschillende plekken wonen/werken en dus ook heel verschillende belangen zullen hebben. Daarmee zijn veel van hun vragen naar verwachting niet zo interessant voor de andere betrokkenen. Bovendien kunnen we mensen op deze wijze echt persoonlijke aandacht geven. Mocht ter plekke blijken dat er nader overleg nodig is, dan worden daarvoor afzonderlijke afspraken op maat voor gemaakt.

Op dit moment denken we aan de volgende tafels/onderwerpen:
- Verkeersontsluiting
- Bouwhoogte en uitzicht
- Aansluiting op (of juist afscherming van) de directe naaste omgeving
- Wijze van communiceren in het vervolg: wat vindt men prettig?

Vooruitlopend op het laatste punt: we kunnen ons voorstellen dat er alleen met de Wijkvereniging Bloemendaal/de bewoners een terugkerend overleg komt en er met de andere partijen alleen een vervolgoverleg wordt ingepland wanneer daar aanleiding voor is.

Zeer beknopte website
De concept plannen laten een vrij afwisselend plan zien. Er is dan ook wat meer uitleg nodig om het plan goed over het voetlicht te krijgen. Niet iedereen kan of wil bij een bijeenkomst komen. Een eenvoudige website kan helpen om ook gedurende een langere periode actuele informatie te bieden. Zowel over de inhoud als het proces. Op de website komen dan ook de verschillende sferen/deelgebieden in het

plan een plek. Daarnaast zijn hier diverse plandocumenten te vinden, zoals bestemmingsplan, verkeersonderzoeken en andere stukken. Ook is er uiteraard een contactmogelijkheid. Het gaat om een zeer beknopte, 'platte' website met als belangrijkste doel uit te stralen dat Parnassia houdt van open communiceren en iedere betrokkene in staat stelt zijn informatie online en actueel te vinden. Via af en toe een nieuwsbrief worden geïnteresseerden geïnformeerd bij grote wijzigingen/toevoegingen. Een zeer beknopte landingspage is gereed wanneer we de uitnodiging versturen. Gaandeweg wordt de site nader gevuld.

Nooit niets doen
Wellicht ten overvloede, maar toch komt het vaak voor: niets doen vergroot de kans dat je grip kwijtraakt en dat de relatie met de bewoners en de publieke opinie snel omslaat in negatieve zin. Het is daarom verstandig om communicatie met de omgeving vanaf de start goed te organiseren en geen lange radiostiltes te laten vallen. Beter af en toe communiceren dat er geen voortgang is te melden, dan niets laten horen. Om het contact goed te onderhouden, noemen we hierna nog enkele acties.

Wandelingen projectgebied
Een effectieve, vriendelijke en laagdrempelige manier om bewoners mee te nemen in het proces is om hen regelmatig (bijv. eens per kwartaal) uit te nodigen voor een wandeling met toelichting over het projectgebied. Dit kan al starten tijdens de planvorming, bijvoorbeeld in het eerstkomende overleg met de Wijkraad/bewoners. Met name voor de direct omwonenden (Jan-Hein Donnerstraat en de Harry Denisstraat en overburen Oorberlaan) is dit ook interessant tijdens de bouw, wanneer het terrein normaliter is afgesloten voor het publiek. Ook natuurbelangenorganisaties en inwoners van Vroondaal zijn welkom. Wij hebben hier goede ervaringen mee opgedaan in zowel

stedelijke bouwprojecten als bij vernieuwingen van parken (Bijlmerpark, Sloterpark in Amsterdam).

Helder aanspreekpunt tijdens uitvoering
Parnassia wil een goede buur zijn. Ook al ligt de uitvoering straks bij een ontwikkelaar/aannemer, Parnassia zal er mede op worden aangekeken. Tegen die tijd is dus nauwe afstemming met de uitvoerder van belang.
Een goede start is daarbij het halve werk. De communicatie rondom de start van het werk bepaalt immers voor het grootste deel de beeldvorming en mate van betrokkenheid en begrip gedurende de hele bouwtijd. We vertellen de directe omgeving tijdig wat we gaan doen, waarom we dingen doen en hoe lang het duurt. (Boze) bewoners zitten met hun neus bovenop het werk. Belangrijk is om met deze bewoners persoonlijk contact te houden. Er is één gezicht/naam/nummer van de omgevingsmanager die ze kunnen bereiken.

Feestjes vieren
Voor bijzondere momenten als start bouw en oplevering nodigen we ook de diverse stakeholders uit. Zo voelen ze zich serieus genomen en meer betrokken bij het project.

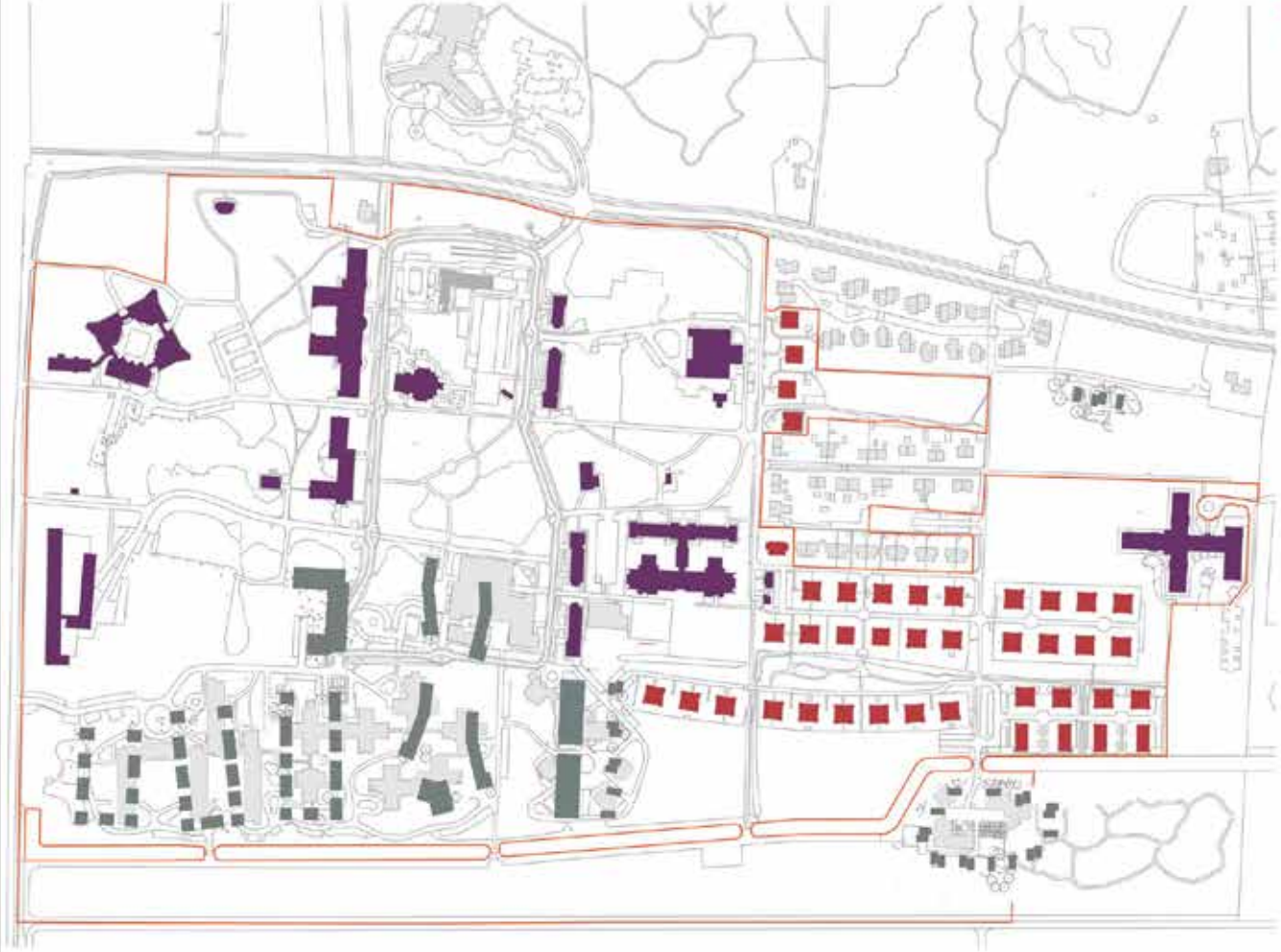
Stappenplan

Bovenstaande overwegingen leiden tot het volgende voorlopige stappenplan.

1. Dit plan bespreken met gemeente en afronden (medio juli)
2. Afzonderlijk overleg Vroondaal (juli/aug)
3. Beknopte landingspage online, uitnodiging breed omgevingsoverleg versturen (eind juli)
4. Brede bewonersavond (begin sep)
5. Uitbreiden website, gevolgd door eerste digitale nieuwsbrief (medio sep)
6. Vervolgoverleg met naar verwachting Wijkvereniging Bloemendaal, Commissie Loosduinen en projectorganisatie Vroondaal

BIJLAGE: 2 PROEFVERKAVELING

bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap, bewerking gemeente Den Haag



LEGENDA

Bestemming Maatschappelijk	ca. 438.000 m²	100 %
14% x 438.000	ca. 61.000 m²	
met 10% afwijkingsregel	ca. 67.000 m²	
Zorg te handhaven	ca. 19.000 m²	
Wonen te handhaven	ca. 9.000 m²	
subtotaal	ca. 28.000 m²	6,4 %
Wonen zuidrand	ca. 14.900 m²	3,4 %
TOTAAL BEBOUWING	ca. 42.900 m²	9,8 %

Parnassia Groep

Woonpark Bloemendaal

Oppervlakteberekening

projectnummer	datum	getekend
2415475	26-04-2021	Pie
schaal	tekenformaat	tekeningnummer
1:2500	A2	1/1

VOLLMER & PARTNERS
stedebouw en landschap

BIJLAGE: 3 BOMEN INVENTARISATIE

LEGENDA

bestaande boom

Parnassia Groep

Monsterseweg

Bomen

projectnummer	datum	getekend
2410-473	03-08-2017	lha
schaal	bladformaat	bladnummer
1:2500	A2	1/1

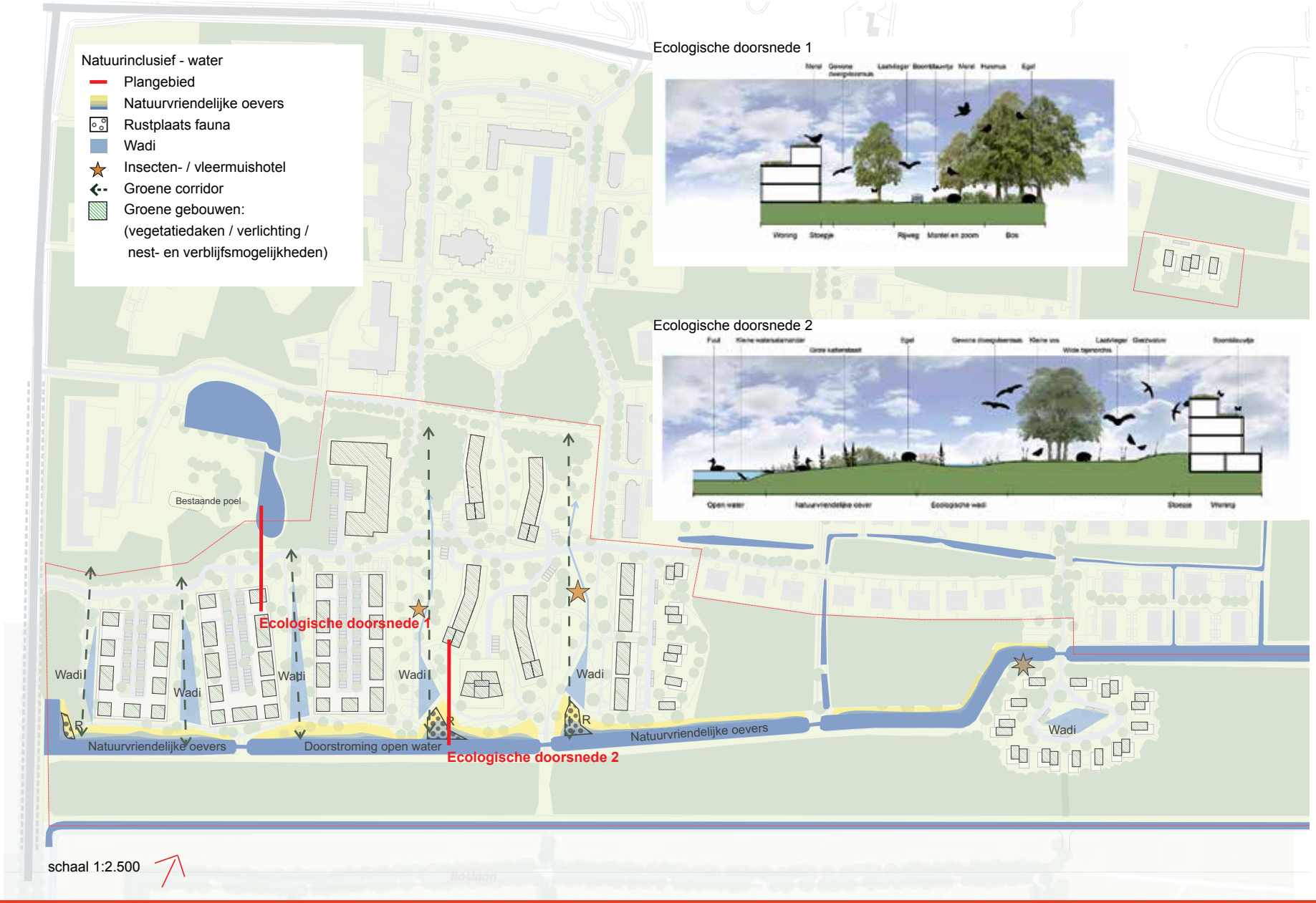
VOLLMER & PARTNERS
stedebouw en landschap
Arnhemseweg 8
3817 CH Amersfoort
T 033 2851685
E info@vp.nl

Boominventarisatie zuidrand Monsterseweg

Nr.	*Soort*	*Aantal*	*Grootte*	*Nr.*	*Soort*	*Aantal*	*Grootte*
1	Kastanje	3	M	A	Eik	2	M
2	Es	2	M	B	Grove den	1	M
3	Kastanje	1	M/S	C	Linde	1	L/XL
4	Esdoorn	3	M/S	D	Linde	13	S/M
5	Linde	2	L/M	E	Linde	8	M/L
6	Linde	2	L	F	Eik	1	L
7	Beuk	1	L	G	Beuk	2	L
8	Grove den	1	L	H	Linde	8	M
9	Grove den	1	L/M	I	Linde	3	M/L
10	Leilinde	12	M	J	Kers	2	S
11	Kastanje	1	XL/L				
12	Linde	9	M/S				
13	Linde	1	M				
14	Grove den	1	M				
15	Wilg (geknot)	3	L				
16	Wilg	1	XL/L				
17	Beuk	1	L				
18	Es	1	L				
19	Linde	1	L				
20	Populier	1	XL				
21	Wilg	2	XL/L				
22	Linde	3	L				
23	Plataan	1	M				
24	Linde	2	M				
25	Grove den	1	M				
26	Wilg	1	XL				
27	Populier	2	XL				
28	Wilg	1	XL				
29	Moerascipres	3	L				
30	Valse Christusdoorn	2	M				
31	Valse Christusdoorn	2	S				
32	Esdoorn	2	L				
33	Linde	1	L/M				
34	Kastanje	1	L/M				
35	Moerascipres	4	M				
36	Abeel	7	XL				
37	Wilg	1	XL/L				
38	Vleugelnoot	1	M				
39	Abeel	2	XL				
40	Vleugelnoot	1	M				
41	Esdoorn	1	M				
42	Linde	1	L/M				
43	Wilg (2 geknot)	4	L				
44	Abeel	1	XL				
45	Kastanje	3	L				
46	Eik	1	L/M				
47	Esdoorn	1	L				
48	Wilg	1	L				

170802
Vollmer&Partners

BIJLAGE: 4 NATUURINCLUSIEF BOUWEN



bron: Vollmer & Partners: stedenbouw en landschap

BIJLAGE: 5 NATUURINCLUSIEF BOUWEN

Puntentabel Groen- en Natuurinclusief bouwen gemeente Den Haag

Score			Punten	Categorie	Maatregel
K	M	G			
		v	-	n.v.t.	Ontwikkelaar levert een tabel aan met de puntenscore per maatregel met toelichting
		v	-	n.v.t.	Inzet van expertise van een ecoloog (eventueel aangevuld met een landschapsarchitect en/of gespecialiseerde hovenier) vanaf de initiatieffase van het bouwproject
		v	-	n.v.t.	Opstellen van een meerjarig beheer- en onderhoudsplan
2	4	6	1	Gevel /dak	Groen dak met sedum (5 - 7 cm) minimaal 40% van de footprint
			2	Gevel /dak	Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) minimaal 40% van de footprint
			3	Gevel /dak	Groen dak met grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) minimaal 40% van de footprint
			4	Gevel /dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) minimaal 40% van de footprint
			5	Gevel /dak	Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) minimaal 40% van de footprint
			1	Gevel /dak	Geveltuin
			1	Gevel /dak	Geen lichtuitstraling vanuit gebouw
			2	Gevel /dak	Gevelgroen
1	3	4	1	Verblijf	Insectenstenen
			1	Verblijf	Nestplaatsen voor huismussen bij groene tuinen/pleinen
			1	Verblijf	Nestplaatsen voor spreeuwen
			1	Verblijf	Nestplaatsen voor gierzwaluwen
			1	Verblijf	Nestplaatsen voor zwarte roodstaart in stenige omgeving
			1	Verblijf	Zomer-/kraamverblijfplaatsen voor vleermuizen
			1	Verblijf	Winterverblijfplaatsen voor vleermuizen
2	4	6	1	Omgeving	Geen buitenverlichting bij groen
			1	Omgeving	Cluster van 3 inheemse bomen
			1	Omgeving	Cluster van inheemse struiken > 50m²
			1	Omgeving	Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur
			1	Omgeving	Insectenhotel
			1	Omgeving	Voor vlinders geschikte struiken
			1	Omgeving	Droog bloemrijk grasland > 10m²
			1	Omgeving	Faunapassage onder hekwerk
			1	Omgeving	Muurplanten in oude (kade)muur
			1	Omgeving	Doorstroming van open water
			1	Omgeving	Rustzone fauna langs wateroever
			2	Omgeving	Natuurlijke haag > 25 meter
			2	Omgeving	Natuurlijke verharding > 25% areaal
			2	Omgeving	Boomgaard met > 10 fruitbomen
			2	Omgeving	Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m²
			2	Omgeving	Groen > 25% onbebouwde areaal
			2	Omgeving	Zoomvegetatie langs perceelranden
			2	Omgeving	Ecologische wadi
			3	Omgeving	Natuurlijke poel
			3	Omgeving	Pocketpark (minipark)
			2	Omgeving	Rij van > 10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt)
			2	Omgeving	Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m
			1	Onbepaald	(Innovatieve) natuurinclusieve maatregel niet genoemd in deze tabel

Toepassing Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief bouwen

Het college van B&W wil groen- en natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Het levert een bijdrage aan de instandhouding van soorten, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Conform het besluit over het Puntensysteem Groen- en natuurinclusief bouwen RIS313059 is de ambitie voor de ontwikkeling van deze locatie (grootschalige ontwikkeling in een woonwijk) de volgende tabel van maatregelen, met in de linkerkolom het te behalen puntenaantal.

Vereiste:

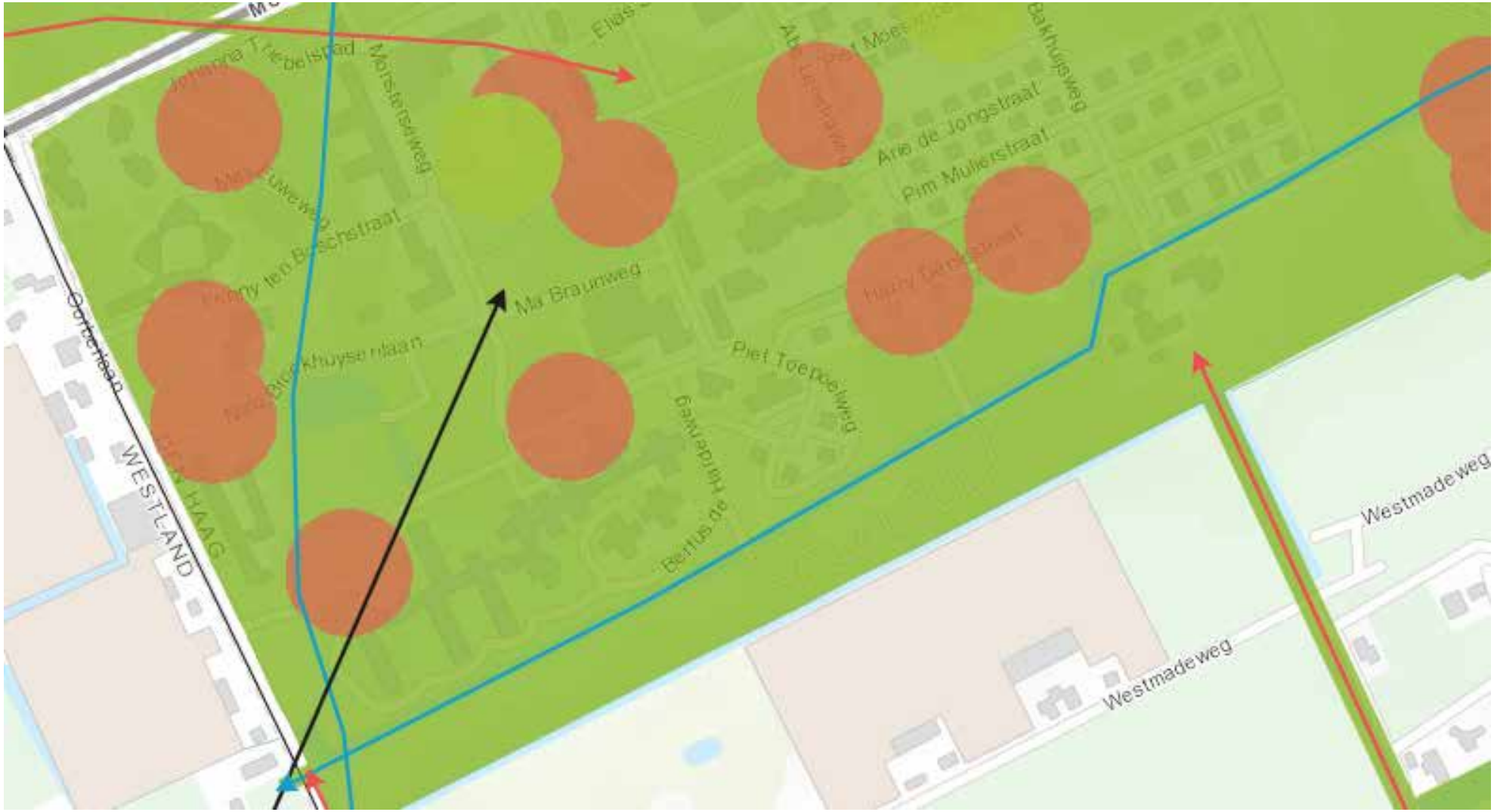
- Inzet van expertse van een ecoloog (eventueel aangevuld met een landschapsarchitect en/of gespeciliseerde hovenier)

Aanbevelingen algemeen:

- Zorg voor robuust groen
- Raadpleeg Natuurkaart Den Haag
- Koppel meerdere doelen mee (wateropvang, hittestress, biodiversiteit, belevingswaarde)
- Maak een plan voor meerjarig beheer en onderhoud
- Zorg voor borging behoud van het groen bij verkoop pand.

* Besluitvorming over de toepassing van het puntensysteem heeft plaatsgevonden in het College van B en W op 14 maart 2019 (RIS 301953) en -naar aanleiding van de evaluatie van het systeem- op 22 juni 2021 (RIS 306252)

BIJLAGE: 6 VLEERMUIZENKAART



Uitsnede vleermuiskaart: foerageergebied (groen) en vliegroutes (blauw/zwart)

Bron: www.kaartendenhaag.nl

BIJLAGE: 7 VERKEERSONDERZOEK PARK BLOEMENDAAL

Gemeente Den Haag

Verkeerseffecten woning-bouwontwikkelingen Parnassia en Sportvelden

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs mobiliteit
Goudappel Coffeng

Verbreding Bep Bakhuysweg is niet conform de richtlijnen van een formele 30km/uur erftoegangsweg. Er is echter sprake van een bijzonder situatie in een zeer bosrijk gebied waarbij een formele inrichting naar een 30km/uur inrichting niet zondermeer mogelijk is vanwege de bestaande fysieke situatie met bebouwing en bomen.