



DEN HAAG
HALO-locatie

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Halo-locatie

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0518.xx-0001

projectnummer:
051800.20160269

opdrachtleider:
R.A. Sips

planstatus

datum:
25 maart 2016
29 april 2016

status:
concept
ontwerp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding en conclusies	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Projectgebied	7
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen initiatief	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Bodemkwaliteit	21
4.4	Ecologie	21
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Bedrijven en milieuhinder	25
4.7	Luchtkwaliteit	26
4.8	Planologisch relevante leidingen	27
4.9	Water	27
4.10	Verkeer	31
4.11	Wegverkeerslawaaï	34
4.12	Vormvrije-merbeoordeling	38
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	39
5.1	Economische uitvoerbaarheid	39
5.2	Privaatrechtelijke aspecten	39
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 1	Archeologisch onderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Beoordeling bodemonderzoek
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5	Berekening Stikstofdepositie
Bijlage 6	Model en invoergegevens akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Nadere onderbouwing actuele regionale behoefte



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding en conclusies

1.1 Aanleiding

De gemeente Den Haag heeft een nieuw plan voor de locatie van de Haagse Academie voor Lichamelijke Opvoeding (HALO) aan de Laan van Poot in Den Haag. Op de plek komt een luxe complex met maximaal vijftig woningen. In het plan blijven de vijf sporthallen op het terrein van de HALO staan. Het hoofdgebouw wordt gesloopt. Op die plek komen de nieuwe appartementen.

De realisatie van de woningen en de wijziging van de functie maatschappelijk naar wonen op deze locatie is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Het nieuwe ontwikkelingskader wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Vogelwijk.

Een voorwaarde hiervoor is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt ten noorden en aan de Laan van Poort in de Vogelwijk in Den Haag. Het projectgebied ligt in het noordwesten van de Vogelwijk, zie figuur 1.1.

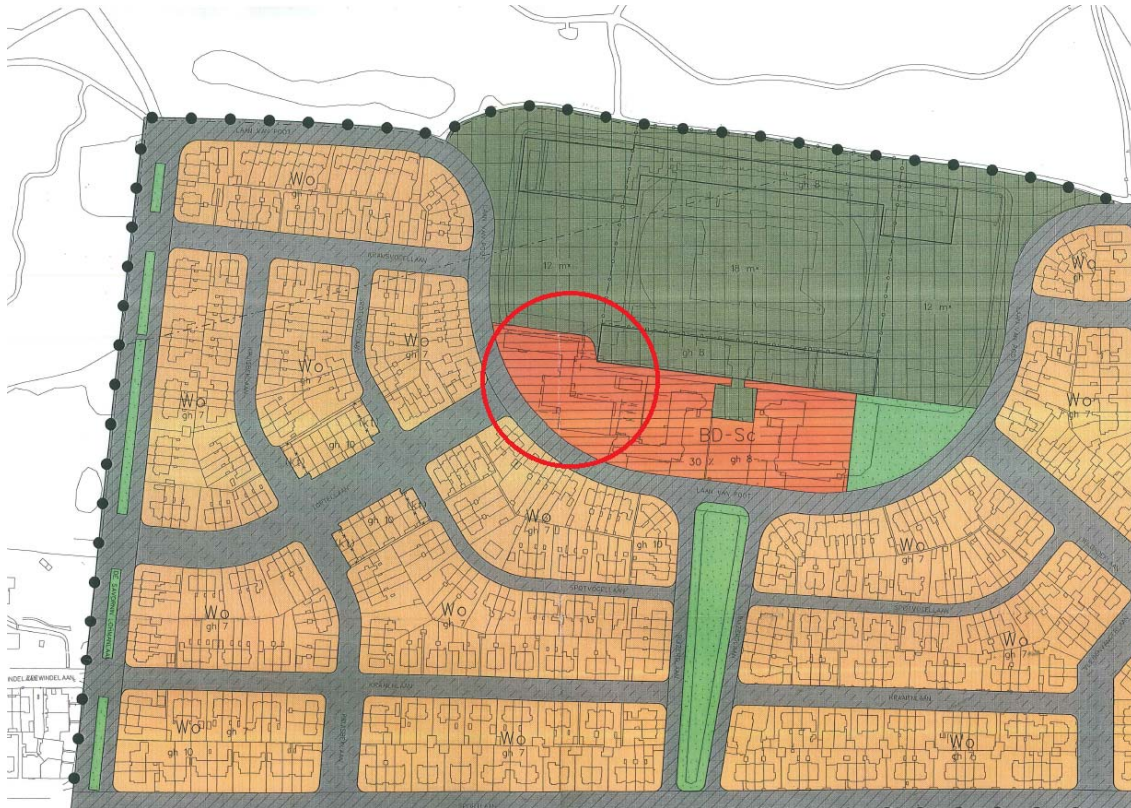


Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Planologische regeling

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Vogelwijk'. Dit bestemmingsplan Vogelwijk is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 maart 1996. Gedeputeerde Staten hebben het plan goedgekeurd op 29 oktober 1996. Het plan is op 6 augustus 1999 onherroepelijk geworden. Ter plaatse van het projectgebied gelden de bestemmingen 'Bijzondere doeleinden school' en 'Sportvoorzieningen'.

Op figuur 1.2 is de verbeelding van het bestemmingsplan Vogelwijk ter plaatse van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Vogelwijk'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Tot slot worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Analyse omgeving projectgebied

Het projectgebied ligt in het Vogelwijk ten zuidwesten van het centrum van Den Haag. Het gedeelte van de Vogelwijk ten noorden van de Sportlaan is de eerste wijk in Den Haag, die planmatig en grootschalig in een open bebouwing werd gerealiseerd, met veel licht, lucht, ruimte en groen voor haar bewoners. De wijk is grotendeels gebouwd op zandgrond. Door de ruime opzet vormt de Vogelwijk een goede overgang tussen de aangrenzende dichter bebouwde woonbuurten en de duinen. Het stratenpatroon wordt gekenmerkt door een organisch ontwerp: straten met lichte krommingen die geen lange zichtlijnen toelaten, zodat in combinatie met strategisch gesitueerde pleintjes en plantsoenen en de beplante open erven een wijk is ontstaan met een zeer groene en ruime aanblik.

Projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied wijkt de stratenstructuur af. Ter plaatse van het HALO-terrein liggen de panden aan een halve cirkel. Zie figuur 1.1. Figuur 2.1 geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het projectgebied.





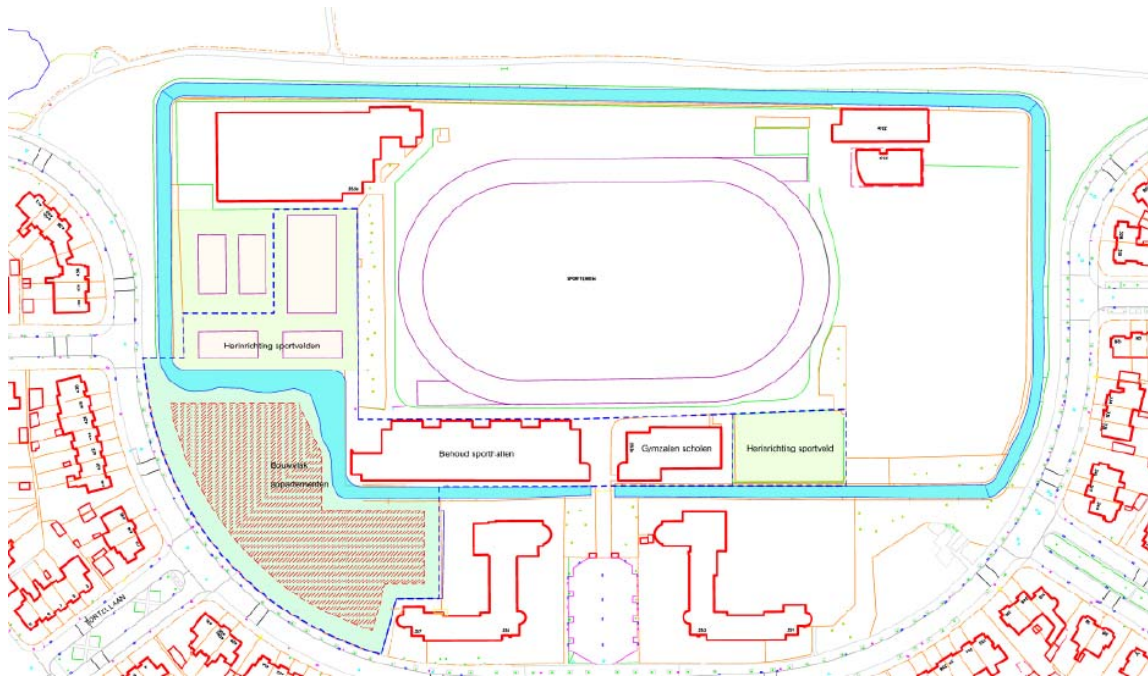
Figuur 2.1 Impressie huidige situatie

2.2 Voorgenomen initiatief

Onderdeel van de bouw van de Sportcampus (op de plaats van het oude voetbalstadion van ADO Den Haag in het Zuiderpark komt in 2016 een locatie voor sport, onderwijs en bewegen) is het vertrek van de HALO van de huidige locatie aan de Laan van Poot naar de nieuwbouw in het Zuiderpark. De gemeente is met de Haagse Hogeschool overeengekomen dat de gemeente na de verhuizing de gronden en opstellen van de HALO verwerft. Het doel hierbij is herontwikkeling voor woningbouw.

De vijf sporthallen op het perceel blijven behouden en de sport- en fitnessfunctie wordt continueert en geïntensiveerd. Het hoofdgebouw (zie figuur 2.1) wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw van een luxe appartementencomplex.

Gezien het benodigde woningbouwprogramma en om een gebouw in een ruime groene setting te kunnen realiseren – passend bij het tuinstadkarakter van de wijk – is het perceel van de huidige HALO vergroot richting de tennisbanen en dient de sloot te worden verlegd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden ruimte voor een appartementencomplex van maximaal 50 ruime woningen, afhankelijk van de grootte van de te bouwen appartementen. De parkeerplaatsen behorend bij de woningen dienen in een verdiepte parkeergarage te worden aangelegd. De verwachte doelgroep zijn met name ouderen uit de Vogelwijk met de wens voor een ruim appartement, een woonproduct waar wel veel vraag naar bestaat, maar wat nauwelijks beschikbaar is in de wijk. Indien deze doelgroep inderdaad voor de HALO-locatie kiest, dan zorgt dit voor doorstroming en mogelijk verjonging van de wijk. Onderdeel van het besluit is dat de locatie in eerste instantie en bij voorkeur op de markt wordt gebracht als een zelfbouwlocatie. Het betreft in dit geval een project van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), waarbij een groep gezamenlijk de nieuwbouw realiseert. Figuur 2.2 geeft het stedenbouwkundige kader weer. De ontwikkeling bestaat uit 4 bouwlagen en een terugliggende 5e bouwlaag. 40% van het terrein wordt bebouwd.



Figuur 2.2 stedenbouwkundig kader

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke aangelegenheden. In dit hoofdstuk is uiteengezet of het plan in strijd is met het ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

In de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Het SVIR en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten derhalve geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.

Artikel 3.1.6. van het Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Voorliggend plan maakt maximaal 50 nieuwe appartementen mogelijk. De verwachting is dat vooral senioren interesse hebben voor deze woningen. Op dit moment is op de Halo-locatie sprake van een schoolgebouw (figuur 3.1). Dit gebouw wordt gesloopt en maakt plaats voor de nieuwbouw van het appartementencomplex. Het geldende bestemmingsplan maakt wel bebouwing mogelijk maar niet de beoogde functie. Geconcludeerd wordt dat het beoogde planinitiatief aan de Halo-locatie een stedelijke ontwikkeling is conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het navolgende wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage 7 is de actuele regionale behoefte onderbouwd.



Figuur 3.1 Situatie bestaand

Relevante regio

De algemeen geaccepteerde relevante woonregio is Haaglanden. De provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose is op deze indeling gebaseerd.

Toetsing trede 1: actuele regionale behoefte

De bouw van woningen die geschikt zijn voor senioren voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is de regio Haaglanden.

De relevante regio en de behoefte zijn nader onderbouwd in bijlage 7. Hieruit blijkt dat:

- er fors minder wordt gebouwd dan de kwantitatieve behoefte in de regio;
- kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 50 woningen) die een inpassing in bestaand stedelijk gebied betreffen door de regio worden gezien als welkome aanvulling.
- er in Nederland en Haaglanden een grote vraag is naar voor senioren geschikte woningen;
- Door middel van herstructurering moet meer differentiatie worden aangebracht zodat de eenzijdigheid van wijken wordt doorbroken.

Toetsing trede 2 en 3: locatiekeuze en ontsluiting

De locatie betreft een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking. Daarbij is de locatie passend multimodaal ontsloten.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing en de nadere onderbouwing uit bijlage 7 blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. Het rijksbeleid staat de ontwikkeling niet in de weg.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit (2014)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

4 rode draden

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Op de bij de structuurvisie horende kwaliteitskaart is het projectgebied aangemerkt als 'steden en dorpen' (laag van de stedelijke occupatie). Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling wordt gesteld dat herstructurering, verdichting of transformatie een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke karakteristiek. Hierbij worden de volgende richtpunten in acht genomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met deze richtpunten. Bij de uitwerking zal qua schaal en maat aan moeten sluiten bij de omliggende bebouwing. Verder gaat de beoogde ontwikkeling niet uit van hoogbouw, het tweede punt is dus minder relevant. De bestaande groenstructuur blijft gehandhaafd. Er is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het volgende is relevant voor het bestemmingsplan.

Artikel 2.1.1, lid 1: Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Artikel 2.2.1. Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke ontwikkelingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toetsing beoogde ontwikkeling

Zoals vermeld in paragraaf 3.2 wordt voldaan aan art 2.1.1, de ladder voor duurzame verstedelijking. De realisatie van woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 1.1.1 Bro). De relevante regio voor toetsing is de regio Haaglanden.

Art. 2.1.1 lid 1

De actuele regionale behoefte aan (senioren)woningen is nader onderbouwd in bijlage 7 (zie ook de toetsing aan de rijksladder in paragraaf 3.2). In dit geval wordt gebruik gemaakt van een binnenstedelijke transformatielocatie (schoolgebouw). Daarom is toetsing aan lid 1 sub 3 niet noodzakelijk.

Art. 2.2.1 lid a

De locatie valt onder de provinciale definitie van bestaand stads- en dorpsgebied. Het projectgebied is in de Visie Ruimte en Mobiliteit aangemerkt als 'beter benutten bebouwde ruimte', zie figuur 3.2. Het project geeft hier invulling aan omdat sprake is van een benutting van stedelijk gebied, die aansluit op de behoeftevraag. De beoogde ontwikkeling is in lijn met de richtpunten van de kwaliteitskaart en de ontwikkeling past qua maat en schaal bij de directe omgeving. Het bepaalde onder 'b' en 'c' is daarom niet van toepassing.



Figuur 3.2 Uitsnede visiekaart 'beter benutten bebouwde ruimte'

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020 (2005)

De Structuurvisie Den Haag 2020 'Wéreldstad aan Zee' (vastgesteld 28 juni 2005) legt de ambitie vast om van Den Haag een 'Wéreldstad aan Zee' te maken. De structuurvisie gaat uit van een ontwikkeling naar 515.000 inwoners en 260.000 arbeidsplaatsen in 2020. De toename van ruim 40.000 arbeidsplaatsen vindt overwegend plaats in de diensteneconomie. De Wéreldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan). In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot zijn recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen.

Wonen

De Haagse regio heeft weinig uitbreidingsruimte. Daarom is Den Haag bereid om een groot deel van de woningbouwopgave binnen de stad te realiseren. Hiervoor moeten 37.500 woningen worden toegevoegd in de stad. Daarvoor richt Den Haag zich op het realiseren van (centrum)stedelijke milieus door middel van transformatie en verdichting in bestaand stedelijk gebied. De inzet is om hier kwalitatief hoogwaardige appartementen te realiseren.

Toetsing beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 50 appartementen in de duurdere segment. Dit past binnen de opgave voor de gemeente om kwalitatief hoogwaardige appartementen te realiseren.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Er is naar verschillende ruimtelijk relevante (onderzoeks)aspecten gekeken, om te onderzoeken of het plan uitvoerbaar is.

4.2 Archeologie

4.2.1 Archeologie

Toetsingskader

Rijksbeleid

De Wet op de archeologische monumentenzorg (een wijzigingswet van de Monumentenwet 1988) is het eindresultaat van de implementatie van het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in de Nederlandse wetgeving. De wet bevat 3 belangrijke uitgangspunten:

- het streven naar behoud in situ van archeologische waarden;
- het tijdig betrekken van de archeologische waarden in de ruimtelijke ordening door het opnemen van harde juridische eisen in bestemmingsplannen;
- de verstoorder betaalt voor het onderzoek en de documentatie van archeologische waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeentelijk beleid

In de 'Beleidsnota Archeologie 2011-2020' is het Haagse archeologiebeleid vastgelegd. Van deze beleidsnota maken twee documenten onderdeel uit:

1. De Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart met Toelichting (AWVK). Hierop is voor het Haagse grondgebied aangegeven waar wel en waar geen archeologie aanwezig is of verwacht wordt, en welke planologische eisen dat met zich meebrengt.
2. De Gemeentelijke Onderzoeksagenda Archeologie (GOA) van de Gemeente Den Haag. Hierin is vastgelegd hoe het archeologiebeleid inhoudelijk kan bijdragen aan lokale en nationale onderzoeksvragen en hoe dat door de gemeente wordt uitgewerkt in Programma's van Eisen. Op die manier wordt de gemeentelijke beslissingsbevoegdheid inhoudelijk vormgegeven en geborgd.

Onderzoek

Op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart heeft het projectgebied een archeologische verwachting (waarde 2). Om in een vroeg stadium inzicht te krijgen in eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied is een archeologisch bureauonderzoek (BO) verricht. In de gespecificeerde archeologische verwachting werd gesteld dat in het plangebied archeologische waarden uit de (late) prehistorie en middeleeuwen – nieuwe tijd nog intact aanwezig kunnen zijn. Om deze verwachting te toetsen werd in het BO een booronderzoek aanbevolen.

In bijlage 1 wordt verslag gedaan van de resultaten van het uitgevoerde booronderzoek. Bij het booronderzoek is geen intact prehistorisch of Romeins maaiveld herkend. Resten uit die periodes zijn in het plangebied zeer waarschijnlijk niet meer te verwachten. Het maaiveld uit de late middeleeuwen en daarna lijkt in (grote) delen van het plangebied nog wel min of meer intact aanwezig te zijn. Boring 18 is daarbij door een mogelijke sloot die uit deze (ruime) periode stamt gegaan. Op grond van historisch

kaartmateriaal mogen binnen het plangebied de sporen van een enkele verkavelingsloot verwacht worden. Archeologisch vervolgonderzoek daarnaar zal naar verwachting echter weinig tot geen kenniswinst opleveren. Geadviseerd wordt daarom binnen het plangebied geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en het gebied voor wat betreft archeologie vrij te geven.

4.2.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Rijksbeleid

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Gemeentelijk beleid

Het projectgebied ligt in het op 8 februari 2002 vastgestelde gemeentelijke beschermde stadsgezicht 'Vogelwijk' (RIS 93445). Door zijn ligging tegen de Westduinen aan en ook door zijn bijzondere tuinstad karakter en architectuur is de Vogelwijk één van de best geslaagde tuinstadwijken van de stad.

Typerend zijn:

- het tuinstad-achtige karakter van de wijk.
- de bebouwing van kleine villa's en twee onder een kap woningen gesitueerd aan lanen en straten met een bochtig beloop,
- de stedenbouwkundige aanleg van het Eiberplein en de daarop geprojecteerde lanen en de symmetrische aanleg van de Buizerdlaan uitmondend op de Laan van Poot,
- de ensemblewaarde van het complex landhuizen van A.J. Kropholler aan de Kwartellaan met aangrenzende delen van Sijzenlaan, Kiplaan en Pauwenlaan,
- het rijkelijk in de wijk aanwezige groen, zowel in de tuinen als op de pleinen en langs de straten,
- de zichtas van de Kwartellaan met plantsoenaanleg en de zichtas van de De Savornin Lohmanlaan op de duintoppen van de Westduinen,
- de landschappelijke waarde van het Westduinpark en de Bosjes van Poot.

Bij de uitwerking van de appartementen dient rekening te worden gehouden met bovenstaande. Deze RO maakt alleen de functie mogelijk op deze locatie. In het bestemmingsplan Vogelwijk wordt een bestemmingsvlak opgenomen met een bebouwingspercentage van 40%. Parkeren wordt ondergronds geregeld waardoor de nieuwe bebouwing als het ware in een tuin komt te liggen. Dit past beter in het groene karakter van de wijk. Bij de uitwerking zal zorg worden gedragen bij een architectuur passend in de omgeving.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van de projectlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (ATKB, kenmerk: 20150226/rap01, 20 juli 2015). Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Het onderzoek is door de Omgevingsdienst Haaglanden als voldoende beoordeeld (Beoordeling verkennend bodemonderzoek, locatie Laan van Poot 363 te Den Haag, kenmerk: ODH-2015-00694569, 3 augustus 2015). De beoordeling van de Omgevingsdienst Haaglanden is opgenomen in bijlage 3.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) wel overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Er wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de sloop en nieuwbouw op de locatie. De bodemkwaliteit is voldoende voor het beoogde gebruik en het aspect bodem de uitvoering van het project niet in de weg staat.

4.4 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Toetsingskader

Gebiedsbescherming

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur, nu Natuurnetwerk Nederland), alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Verordening ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de EHS of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

3. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
4. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
5. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Onderzoek en toetsing

Gebiedsbescherming

De locatie maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Circa 130 m ten noordwesten van de locatie ligt het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS.



Het Westduinpark is een park aan de rand van Den Haag. Het is een breed, gevarieerd en kalkrijk duingebied met kenmerkende habitats van de Hollandse duin- en kuststreek. Er is een breed scala aan vegetatietypen van jonge en oude, droge duinen, met ruigten, graslanden en struwelen en binnenduinbos aanwezig, met karakteristieke flora. Het veel kleinere, tussen de bebouwing van Den Haag gelegen Wapendal bestaat uit een oud duin met struikheivegetatie. Het gebied is aangewezen in het kader van de Habitatrictlijn en is gevoelig voor vermesting/verzuring door stikstofdepositie.

Vanwege de gevoeligheid voor stikstofdepositie is een berekening met AERIUS Calculator gemaakt. Met deze berekening is voor de nieuwe situatie met maximal 50 appartementen berekend wat de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal bedraagt. De uitkomst van de berekening is opgenomen in bijlage 5. De hoogste depositie als gevolg van het project bedraagt 0,21 mol N/ha/jr. Binnen het Natura 2000-gebied is in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ruimte gecreëerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de habitattypen waar sprake is van een toename van de stikstofdepositie is in het PAS nog voldoende ontwikkelingsruimte aanwezig (zie bijlage 5). Vanwege de maatregelen die in het kader van het PAS worden getroffen, worden de natuurlijke waarden en kenmerken van het Natura 2000-gebied niet aangetast. Van significant negatieve effecten is geen sprake.

Voor projecten die een bijdrage hebben van minder dan 1 mol N/ha/jr. geldt een vrijstelling van de Nbwet vergunningplicht. Voor projecten die betrekking hebben op landbouw, industrie en infrastructuur dient wel een melding te worden gedaan. In dit geval betreft de ontwikkeling de realisatie van woningen en is een melding niet nodig. De uitkomsten van de AERIUS berekening dienen wel 5 jaar te worden bewaard.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het EHS-beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een quick scan (zie bijlage 4). In tabel 4.1 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het projectgebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 4.1: Naar verwachting aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied en het beschermingsregime (niet limitatief voor tabel 1 soorten)

	Nader onderzoek nodig
--	------------------------------

Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		muizen, egel, mol, bruine kikker, gewone pad	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		kleine modderkruiper	ja
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	bittervoorn	ja
		bijlage IV HR	vleermuizen	ja
	vogels	cat. 1 t/m 4	-	nee

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- De aanwezigheid van nesten van algemene broedvogels zoals merel, koolmees en kauw zijn met zekerheid aanwezig in de bomen en opgaande beplanting. In verband met het voorkomen van deze algemene broedvogels dient tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).
- Er zijn geen vogels waargenomen met jaarrond beschermde nesten of nesten die geschikt zijn voor jaarrond beschermde vogels. Indien bomenkap na 2015 plaatsvindt dient dit wel ruim voor de uitvoering van de kap nogmaals gecontroleerd te worden.
- Het voorkomen van vleermuizen in het projectgebied kan niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen en het gebruik van het projectgebied door vleermuizen is noodzakelijk.
- Indien werkzaamheden aan de watergangen gaan plaatsvinden is nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde vissoorten (kleine modderkruiper en bittervoorn) noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Er is nader onderzoek nodig naar het voorkomen van vleermuizen in het projectgebied. Indien bomenkap plaatsvindt dient ruim voor de uitvoering gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nesten of nesten die geschikt zijn voor jaarrond beschermde vogels. Ook is er bij werkzaamheden aan de watergangen nader onderzoek nodig naar het voorkomen van bittervoorn en kleine modderkruiper.

4.5 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag

gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit de professionele risicokaart blijkt dat binnen en in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Tevens blijkt dat er in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het projectgebied.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

Het projectgebied is gelegen aan de rand van de woonwijk Vogelwijk. Ten zuiden van het projectgebied zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig. Direct ten noorden en ter plaatse van het projectgebied zijn sportvoorzieningen aanwezig. Ten oosten van het projectgebied is een peuterspeelzaal en nutsschool gelegen. Vanwege de diverse functies in de directe omgeving van het projectgebied kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied.

Op basis van de VNG-uitgave geldt voor veldsportcomplexen (met verlichting) en sporthallen een richtafstand van 30 m voor het maatgevende aspect geluid, ten opzichte van een gemengd gebied. Voor een kinderopvang en scholen geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een gemengd gebied.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde woningen ten hoogste 50 dB(A) mag zijn.

Op basis hiervan zal ter plaatse van het projectgebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.2 weergegeven.

Tabel 4.2 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In het Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 50 appartementen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Sportlaan (als maatgevende doorgaande weg ten zuidoosten nabij het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 31,6 µg/m³ voor NO₂, 23,1 µg/m³ voor PM₁₀ en 14,1 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 12 dagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder

van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Planologisch relevante leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling.

4.9 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits en waterkwaliteitsbeheer. Op 16-03-2016 is het plan ingediend bij het Hoogheemraadschap van Delfland. De opmerkingen van de waterbeheerder zullen verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente Den Haag nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 5 (WBP 5) beschrijft het Hoogheemraadschap van Delfland zijn strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren. Het is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021. Het WBP 5 is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen. Bij de uitvoering van het WBP 5 staan de kerntaken vanzelfsprekend voorop, de waterveiligheid, het waterbeheer, de waterkwaliteit en het zuiveren van afvalwater. Delfland zal hierbij nadrukkelijk kijken naar een doelmatige uitvoering daarvan waarbij ambities, kosten en het tempo op een evenwichtige manier zijn afgewogen.

De werkzaamheden en projecten die de komende zes jaar geïnitieerd worden zijn terug te brengen tot de volgende vier speerpunten van het waterschap:

1. In stand houden: Investerings in de infrastructuur worden op een adequate manier in stand gehouden.
2. Investeren: Veranderende wetgeving en veranderingen in de omgeving vragen om aanpassing en verdere verbetering van ons watersysteem, de waterkeringen en het afvalwatersysteem.
3. Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, sterker nog, waterbeheer is ook een taak van andere overheden zoals gemeenten en van burgers en bedrijven.
4. Flexibel en duidelijk: Partners komen een flexibel waterschap tegen die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen.

Gemeentelijk beleid

Het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Den Haag hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in het waterbeheer. Gezamenlijk hebben zij de "Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast 2015-2020" opgesteld. Dit is vertaald in de gezamenlijke Wateragenda. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het goed functioneren van het watersysteem en draagt zorg voor een goede waterkwaliteit en de veiligheid van dijken en kades en bergen van overtollig water. De gemeente Den Haag is verantwoordelijk voor een goed functionerend riolsysteem om afvalwater te kunnen inzamelen en transporteren, het goed onderhouden van constructies in en langs het water en van de openbare ruimte en stedelijke inrichting daaromheen. De lange termijn doelstelling van de gemeente Den Haag is te verdelen in vier beleidsdoelen:

- Duurzaam schoon en gezond water: het Haagse watersysteem is uiterlijk in 2027, (doeljaar voor de KRW), chemisch schoon en gezond én ecologisch robuust ingericht.
- Aantrekkelijk water: het Haagse watersysteem is zodanig ingericht dat de burgers en bezoekers van Den Haag de stad een aantrekkelijke woon-, werk- en leefomgeving vinden. De wateropgave wordt daarom in samenhang met andere maatschappelijke opgaven als ruimtelijke ordening, recreatie, cultuurhistorie en economie uitgewerkt.
- Veilig en beheerst water: veilige waterkeringen langs de kust en goed doorstroombare boezemkanalen houden overtollig water 'van de straat'. Er is voldoende bergingscapaciteit in zowel oppervlaktewater als riolering om wateroverlast in bijna alle gevallen te voorkomen. Het belang van dit beleidsdoel wordt benadrukt in de "Boezemstudie" (Den Haag en Delfland 2015) waaruit blijkt dat bij langdurige hevige regen het regenwater niet snel genoeg naar het gemaal in Scheveningen kan stromen. Dit leidt tot ongewenste opstuwing en tot hoge stroomsnelheden van het water in de grachten. In combinatie met de klimaatverandering is het daarom raadzaam om regenwater vast te houden in de stad.
- Bewust van Haags water: Haagse burgers waarderen het water in hun directe leefomgeving. Burgers en bezoekers van de stad weten welke bijdragen zij kunnen leveren aan het bereiken en in stand houden van een duurzaam schoon, gezond en veilig Haags watersysteem.

De gemeente Den Haag en Delfland willen deze doelen nadrukkelijk koppelen aan duurzame oplossingen voor waterbeheer in de stedelijke omgeving.

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2011-2015. De gemeente Den Haag heeft daarbij duurzaamheid centraal staan. Werken aan duurzaamheid betekent voor riolering dat meer rekening gehouden dient te worden met het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron, meer oog te hebben voor hergebruik en het terugdringen van energiegebruik en het voorkomen dat schoon water vuil wordt. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan.

- Ook de “Boezemstudie” (Den Haag en Delfland 2015) graag opnemen. Hieruit blijkt dat bij langdurige hevige regen het regenwater niet snel genoeg naar het gemaal in Scheveningen kan stromen. Dit leidt tot ongewenste opstuwing en tot hoge stroomsnelheden van het water in de grachten. In combinatie met de klimaatverandering is het daarom raadzaam om regenwater vast te houden in de stad.

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied bestaat uit het voormalige HALO-terrein waar de Haagse Hogeschool gevestigd was. In de huidige situatie is het schoolgebouw nog aanwezig.

Bodem en grondwater

De locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied van Den Haag. Vanwege de ligging binnen het stedelijk gebied is de locatie op de Bodemkaart van Nederland niet gekarteerd. Ten oosten van de locatie zijn duinen aanwezig. Hier is dan ook sprake van zandgronden. Tevens blijkt uit de Bodemkaart van Nederland dat ter plaatse van de meer zuidelijk gelegen duinen sprake is van grondwatertrap VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 1,4 m beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,6 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte in het projectgebied is circa NAP 2,2-3,0 m.

Waterkwantiteit

Ten noorden langs het projectgebied is een secundaire watergang aanwezig. Voor deze watergang geldt een beschermingszone van 1,5 m. In het kader van de herontwikkeling van het gebied wordt deze watergang verbreedt. Voor oppervlaktewaterlichamen aangelegd na 1 juni 2009 geldt voor watergangen met een breedte tussen de 5-10 m een beschermingszone van 4 m. Hiermee dient rekening te worden gehouden. Binnen deze zone gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden.

Het watersysteem maakt deel uit van de opmalingspolder Haagse Beek. Het waterpeil is NAP 1,40 m met een toelaatbare peilstijging van 50 cm.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De watergang ten noorden van het projectgebied is niet aangewezen als Kaderrichtlijn Water (KRW)-lichamen.

Veiligheid en waterkeringen

Ten noordwesten van het projectgebied is de zeekering gelegen. Dit betreft een primaire waterkering. Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern-/beschermingszone van deze waterkering.

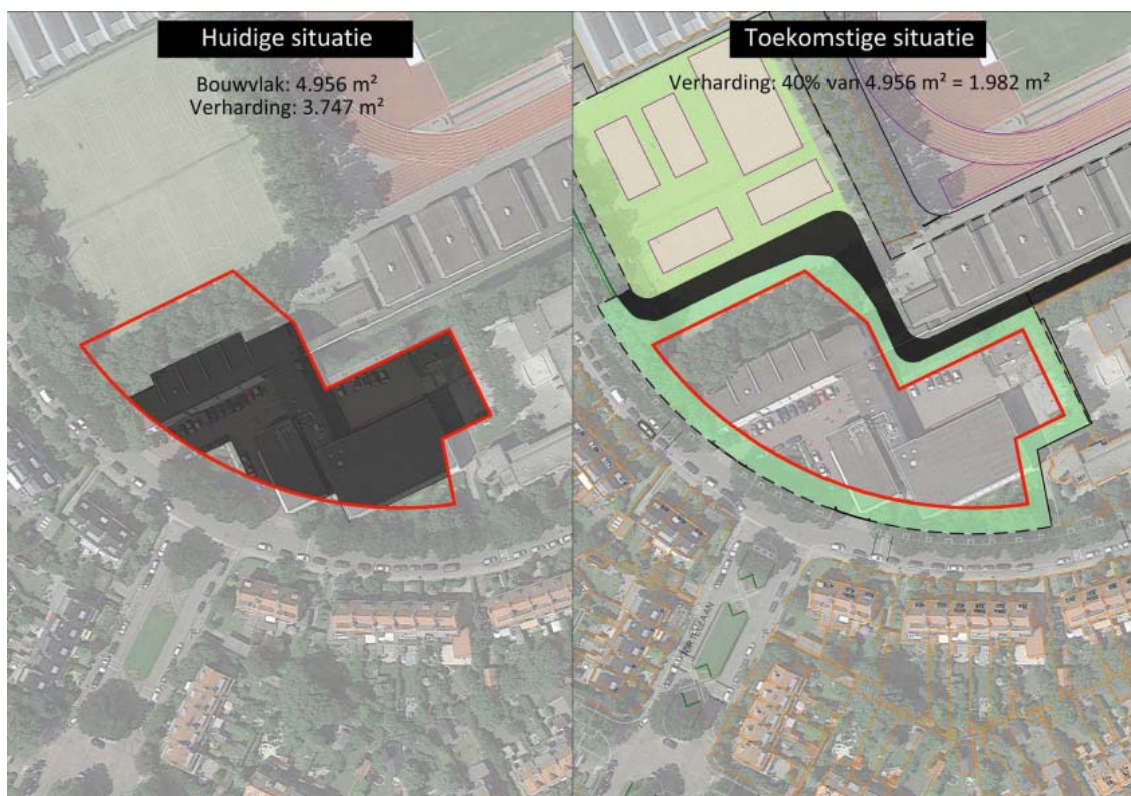
Afvalwaterketen en riolering

Het projectgebied is aangesloten op een gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

In het projectgebied is een herontwikkeling van maximaal 50 luxe appartementen voorzien. De locatie bestaat in de huidige situatie hoofdzakelijk uit verharding (circa 3.747 m²). In de toekomstige situatie wordt maximaal 40% van het bouwvlak bebouwd, oftewel circa 1.982 m² (navolgende figuur). Het overige deel wordt ingericht als tuin. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak af en is er sprake van een verbetering voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet aan de orde. In navolgende figuur is in de toekomstige situatie ook de verlegging van de sloot te zien.



Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en het Gemeentelijk Rioleringsplan is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Infiltratie van hemelwater zal door de afname van verharding gesterkt worden. Daarnaast heeft het projectgebied vanwege de ligging op zandgrond een goede doorlatendheid. Dit draagt bij aan het beleid van de gemeente en Delfland om meer water vast te houden in de stad en de afvoer via de grachten te verminderen. Tevens maakt dit het water visueel beleefbaar en vergroot het waterbewustzijn van de omwonenden.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe

watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.10 Verkeer

Toetsingskader

Er is geen specifieke wetgeving met betrekking tot het aspect verkeer en vervoer. Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in beeld gebracht. In de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, diverse regionale en provinciale verkeer- en vervoersplannen en jurisprudentie is de toepassing van een mobiliteitsscan (ook wel 'Mobiliteitstoets' genoemd) als beleid opgenomen. In het kader van de Mobiliteitsscan wordt onderbouwd dat:

- op een zorgvuldige wijze naar de mobiliteitsaspecten is gekeken;
- er tijdig en voldoende maatregelen worden genomen om een goede ontsluiting en bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid te garanderen voor gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer.

Ontsluitingsstructuur

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Laan van Poot. De Laan van Poot is gecategoriseerd en ingericht als erftoegangsweg 30km/h binnen de bebouwde kom. Vanaf deze weg wordt het plangebied en de omliggende functies ontsloten. Via de erftoegangswegen Tortellaan (ten westen van het plangebied) en de Oude Buizerdlaan (ten oosten van het plangebied) is de Sportlaan te bereiken. De Sportlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50 km/h. Deze weg maakt onderdeel uit van de stedelijke hoofdwegenstructuur. Vanaf de Sportlaan is in oostelijke richting het centrum van Den Haag en Scheveningen te bereiken, in westelijke richting sluit de Sportlaan aan op de provinciale weg N211.

Ontsluiting fietsverkeer

De fietsers maken gebruik van dezelfde ontsluitingsroute als het gemotoriseerde verkeer. Op de erftoegangswegen Laan van Poot, Tortellaan en Oude Buizerdlaan maken de fietsers en het gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijloper. De gebiedsontsluitingsweg Sportlaan is voorzien van fietsstroken. Ten noorden van het plangebied zijn vanaf de Laan van Poot recreatieve fietspaden te bereiken.

Verkeerstoename

Het schoolgebouw maakt plaats voor de realisatie van maximaal 50 appartementen. Om de verkeerstoename inzichtelijk te maken is de verkeersgeneratie van de huidige functie en nieuwe functie bepaald. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van de CROW kencijfers (publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). Op basis van de bebouwingsdichtheid van de gemeente Den Haag wordt de gemeente aangemerkt als 'zeer sterk stedelijk' gebied. De CROW publicatie 317 maakt onderscheid tussen een minimaal en maximaal kencijfer. Op basis van het gemiddelde autobezit in de gemeente Den Haag (bron: CBS) wordt uitgegaan van een gemiddeld kencijfer. Het plangebied is in restgebied bebouwde kom gelegen.

In de huidige situatie is in het schoolgebouw een Hogeschool ondergebracht. Voor de woningen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn de woningtypes niet exact vastgelegd. In de berekening wordt voor de 50 appartementen uitgegaan van de woningtype 'koop , etage, duur'. Deze woningtypes genereren meer verkeer ten opzichte van woningen uit een goedkoper segment. Zodoende wordt een worstcase scenario voor de verkeersgeneratie aangehouden. In het onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de huidige situatie, toekomstige situatie en verkeerstoename weergegeven.

Tabel 4.3: Verkeersgeneratie huidige situatie, toekomstige situatie en verkeerstoename

Functie	Eenheid	Aantal	Kencijfer mvt*/etmaal werkdag	Verkeers-generatie mvt*/etmaal werkdag	Verkeers-generatie mvt*/etmaal werkdag
Huidige situatie Hogeschool	Per leerling	1.150	0,129	148	192**
Toekomstige situatie Woning (koop, etage, duur)	Per woning	50	6,8	340	377***
Verkeerstoename				192	185

* mvt = motorvoertuigen.

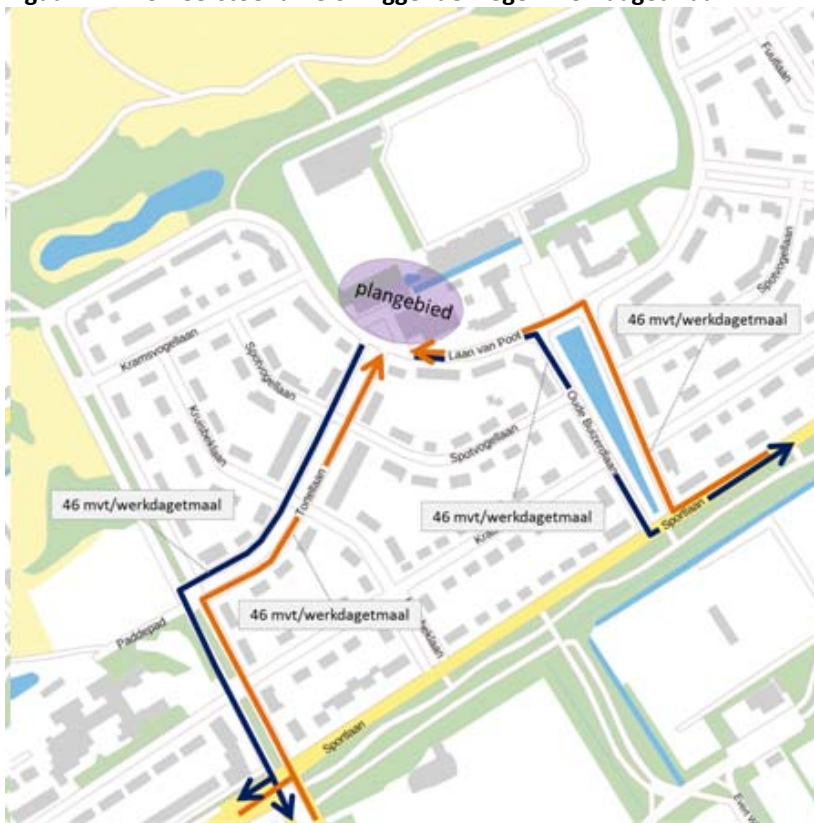
** Omrekenfactor van werkdag naar werkdag 1,3 functie Hogescholen (CROW publicatie 272: 'Verkeersgeneratie voorzieningen', 2008).

*** Omrekenfactor van werkdag naar werkdag 1,11 functie wonen (CROW publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012).

Verkeersafwikkeling

Uit het bovenstaande tabel blijkt dat door de functiewijzing van een Hogeschool naar woningen sprake is van een verkeerstoename. Aangenomen wordt dat circa de helft van het verkeer in westelijke richting van en naar de Sportlaan gaat via Tortellaan. De andere helft van het verkeer verplaatst zich in oostelijke richting van en naar de Sportlaan via de Oude Buizerdlaan. De verkeerstoename op een maatgevende werkdag is circa 46 mvt/richting.

Figuur 4.1: Verkeerstoename omliggende wegen werkdagemaal



De gemeente Den Haag heeft verkeersintensiteiten in het jaar 2030 voor de wegen Laan van Poot en Tortellaan, Oude Buizerdlaan en Sportlaan aangeleverd. Hieruit blijkt dat in 2030 op de Laan van Poot circa 1.140 motorvoertuigen (mvt) op een werkdagemaal bevinden. Op de Tortellaan en Oude Buizerdlaan zijn dat respectievelijk 855 mvt en 713 mvt tijdens een werkdagemaal. Op de Sportlaan zijn dat circa 22.680 mvt. Deze verkeersintensiteiten zijn omgerekend naar een maatgevende werkdag. Hiervoor is de omrekenfactor van weekdag naar werkdag van 1,11, functie wonen gehanteerd (CROW publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). De verkeersintensiteit op de Laan van Poot in 2030 tijdens een werkdag is circa 1.265 mvt. Op de Tortellaan en Oude Buizerdlaan zijn dat respectievelijk 950 mvt en 790 mvt tijdens een werkdagemaal. Op de Sportlaan zijn dat circa 25.175 mvt.

De verkeerstoename op de Laan van Poot, Tortellaan en Oude Buizerdlaan ten gevolge van de ontwikkeling, zoals weergegeven in figuur 4.1, blijkt sprake te zijn van een verkeerstoename van maximaal circa 12% (verkeerstoename op de Oude Buizerdlaan). Deze beperkte toename zal opgaan in het reguliere verkeersbeeld en zal niet tot verkeersafwikkelingsproblemen leiden.

Parkeren

De gemeente Den Haag heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota parkeernormen Den Haag, 2011. De hoogte van de parkeerbehoefte wordt bepaald op basis van de ligging en type woning. In de nota wordt onderscheid gemaakt in woongebieden, tussen centrum, stad en rand. Het plangebied is in woongebied 'rand' gelegen. Voor de woningen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt zijn de woningtypes niet exact vastgelegd. In de berekening wordt voor de 50 appartementen daarom aangesloten bij appartementen > 160m². Deze appartementen hebben de hoogste parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte voor dit type woning is 1,6 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats ten behoeve van bezoekers. De totale parkeerbehoefte van de nieuwe functie is 80 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte zal binnen het plangebied voorzien moeten worden.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is voor zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer goed. De huidige infrastructuur zal het verkeer ten behoeve van voorliggend plan kunnen afwikkelen. De totale parkeerbehoefte van de nieuwe functie is 80 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte zal binnen het plangebied voorzien moeten worden.

4.11 Wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. Voor geluidsgevoelige functies die binnen deze geluidszones mogelijk worden gemaakt dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van een binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de woningen (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. De voor onderhavig plan relevante wegen kennen allen een maximum snelheid van minder dan 70 km/h. Op basis daarvan is in alle gevallen een aftrek van 5 dB gehanteerd.

30 km/h-wegen

De Wet geluidhinder kent geen geluidsnormen voor 30 km/h-wegen. Een verzoek tot vaststelling van hogere grenswaarden is voor deze geluidsbron daarom niet mogelijk. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt worden de eerder vermelde voorkeursgrenswaarde en de uiterste grenswaarde uit de Wet geluidhinder als huidige kader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

Onderzoeksgebied

Binnen het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De dichtsbijzijde, volgens de Wgh, gezoneerde weg is de Sportlaan. De Sportlaan heeft een geluidszone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze geluidszone. De Sportlaan is daarom niet meegenomen in dit akoestisch onderzoek. Op basis van jurisprudentie is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van de direct omliggende 30 km/h-wegen. Dit zijn Laan van Poot en Tortellaan.

Rekenmethode

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012 (RMG 2012). Het overdrachtsmodel is opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu versie 3.11 van DGMR.

De geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer hangt af van verschillende factoren. Voor een deel hebben deze factoren betrekking op verkeer en weg (geluidsafstraling); voor een ander deel op de omgeving van de weg (geluidsoverdracht). Hieronder volgt een korte omschrijving van de belangrijkste factoren.

Verkeersintensiteiten

De gemeente Den Haag heeft verkeersintensiteiten in het jaar 2030 voor de wegen Laan van Poot en Tortellaan aangeleverd. Hieruit blijkt dat in 2030 op de Laan van Poot circa 1.140 motorvoertuigen (mvt) op een weekdagemaal bevinden. Op de Tortellaan zijn dat 855 mvt/weekdagemaal, 428 op de linkerrijbaan en 428 op de rechterrijbaan.

Uit de paragraaf verkeer blijkt dat ten gevolge van de planontwikkeling op een weekdag sprake is van een verkeerstoename van 192 mvt. Aangenomen wordt dat circa de helft van het verkeer in westelijke richting van en naar de Sportlaan gaat via Tortellaan. De andere helft van het verkeer verplaatst zich in oostelijke richting van en naar de Sportlaan via de Oude Buizerdlaan. De verkeerstoename op een weekdag is circa 48 mvt/richting.

Tabel 4.4: Verkeersintensiteiten

	mvt/weekdagemaal 2030 exclusief ontwikkeling	mvt/weekdagemaal 2030 inclusief ontwikkeling
Laan van Poot west	1.140	1.140
Laan van Poot oost	1.140	1.236
Tortellaan links	428	476
Tortellaan rechts	428	476

Voertuig- en etmaalverdeling

Voor de voertuig- en etmaalverdelingen is voor zowel de Laan van Poot als voor de Tortellaan gebruik gemaakt van standaardverdelingen voor buurtverzamelweg binnen de bebouwde kom. De gehanteerde voertuig- en etmaalverdelingen zijn weergegeven in tabel 4.5.

Tabel 4.5 Voertuigverdeling per wegtype

Type weg	Voertuigverdeling (%) (Licht/Middelzwaar/Zwaar)*	Dag-, avond-, nachtpercentages**
Buurtverzamelweg	Dagperiode: 93,59/4,76/0,65 Avondperiode: 93,59/4,76/0,65 Nachtperiode: 93,59/4,76/0,65	6,54/3,76/0,81

* Dagperiode = 07.00 – 19.00, avondperiode = 19.00 – 23.00, nachtperiode = 23.00 – 07.00

** Percentages van etmaalintensiteit per gemiddeld uur per periode

Verkeerssnelheid

De verkeerssnelheid is de representatief te achten gemiddelde snelheid van een categorie voertuigen. Dit is in het algemeen de wettelijke toegestane snelheid. Op de Laan van Poot en Totellaan een geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.

Type wegdek

Geluid ten gevolge van wegverkeer kan men onderscheiden in motorgeluid en rolgeluid. Het rolgeluid is een gevolg van de wisselwerking tussen banden en wegdek. De aard van het wegdek is hierbij van invloed. In verband hiermee worden in het rekenschema verschillende typen wegdek onderscheiden. Bij lichte motorvoertuigen is de bijdrage van het rolgeluid aan het totale geluid groter dan bij de zware en middelzware motorvoertuigen. Als gevolg hiervan heeft het wegdek een grotere invloed op de geluidsbelasting naarmate het percentage vrachtverkeer kleiner is. In dit akoestisch model komen twee wegdektypen voor: De Laan van Poot is voorzien van asfaltbeton (referentiewegdek) en de Tortellaan is in beide richtingen uitgevoerd met elementverharding in keperverband

Ruimtelijke gegevens

In de geluidsberekeningen is rekening gehouden met alle relevante gebouwde ruimtelijke objecten in de omgeving en de aanwezigheid van reflecterend (bijvoorbeeld verhard oppervlak of water) of absorberend (bijvoorbeeld zandgrond of grasland) bodemgebied. Tevens zijn de maaiveldfluctuaties en hoogteliggingen van ruimtelijke objecten meegenomen. Op basis van een dxf-ondergrond zijn vervolgens de voor de locatie relevante rijlijnen en de nieuwe ontwikkelingen ingevoerd.

Waarneempunten

Met behulp van waarneempunten wordt de geluidsbelasting op de gevel bepaald. De exacte situering van de woning binnen het bestemmingsvlak 'wonen' is nog niet bekend. Om die reden is op de rand van het bestemmingsvlak de geluidsbelasting bepaald. Hierin is uitgegaan van 3 bouwlagen met een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag, waarbij de waarneempunten op + 1,5 meter, + 4,5 meter en + 7,5 meter gesitueerd zijn. Het plan biedt de mogelijkheid om 5 bouwlagen te realiseren. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting op waarneempunten + 4,5 meter (bouwlaag 2) maatgevend zijn ten opzichte van de hoger gelegen waarneempunten dan wel bouwlagen.

Sectorhoek en reflecties

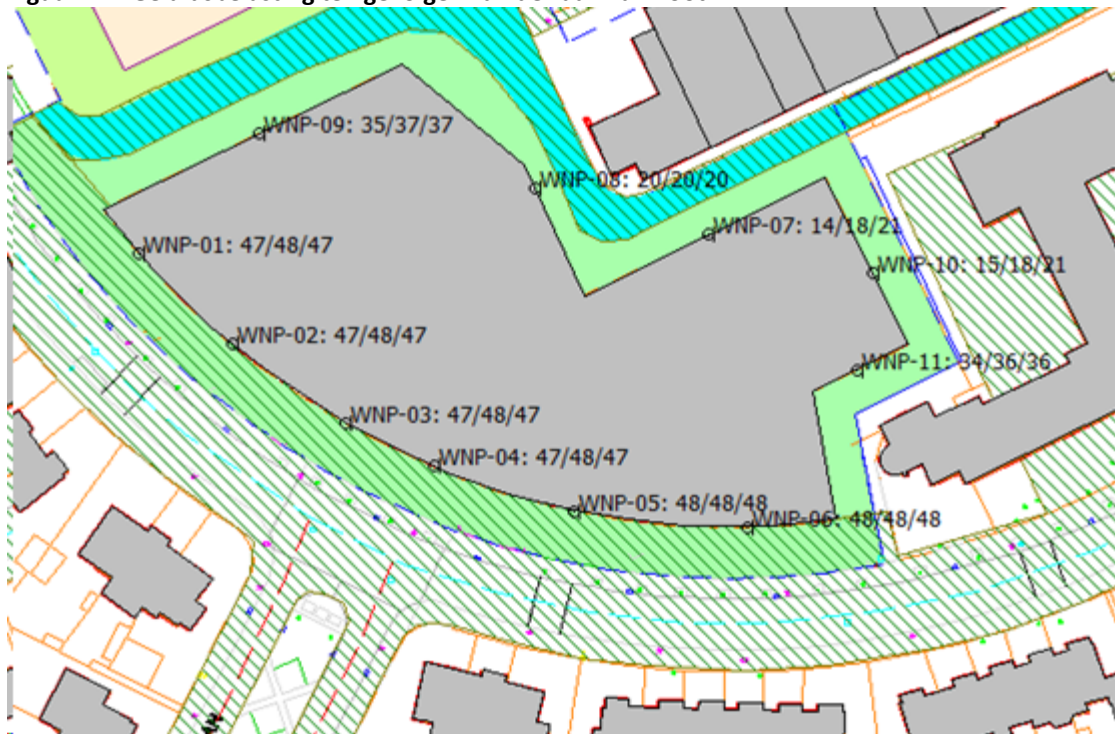
Het maximum aantal reflecties waarmee de berekeningen zijn uitgevoerd bedraagt 1 reflectie en een sectorhoek van 2° conform de aanbeveling van de projectgroep Vergelijkend Onderzoek Akoestische Bureaus (VOAB). In deze projectgroep VOAB zijn afspraken gemaakt om de onderlinge verschillen in rekenprogrammatuur te minimaliseren.

In bijlage 6 zijn gegevens van het rekenmodel en de invoergegevens opgenomen.

Resultaten

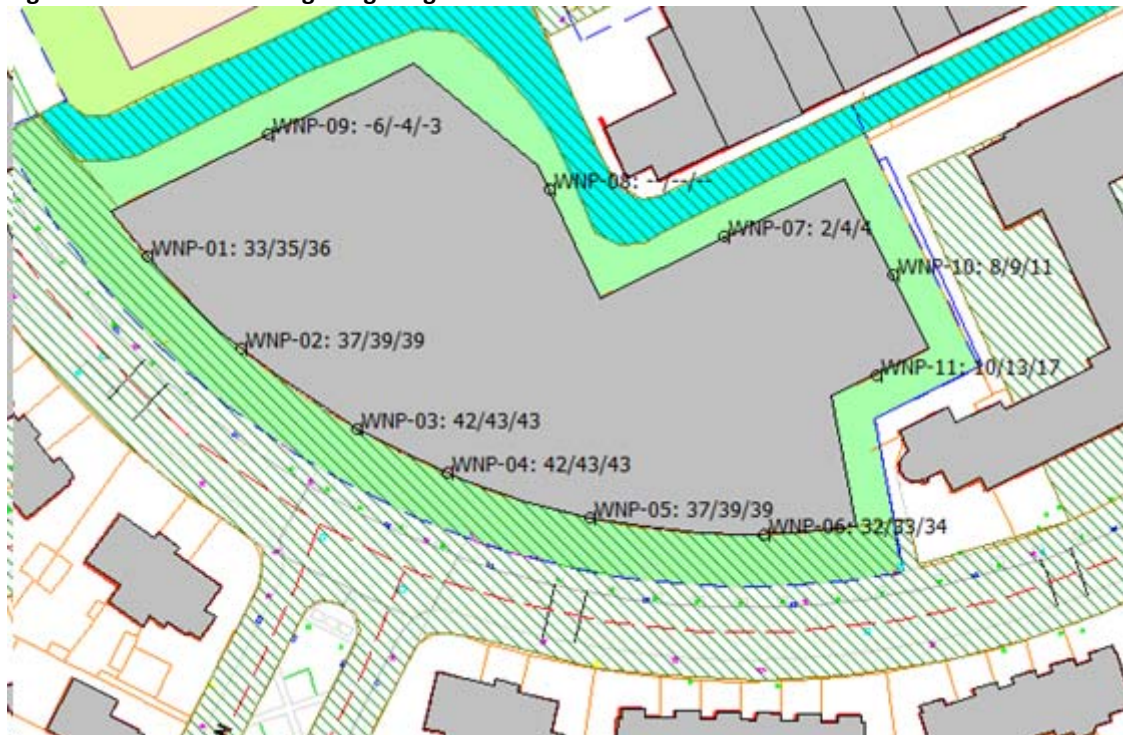
De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de Laan van Poot bedraagt 48 dB. De richtwaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Figuur 4.2: Geluidsbelasting ten gevolgen van de Laan van Poot



De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de Tortellaan bedraagt 43 dB. De richtwaarde van 48 dB wordt niet overschreden.

Figuur 4.3: Geluidsbelasting ten gevolgen van de Tortellaan



Conclusie

De richtwaarde van 48 dB wordt ten gevolge van de Laan van Poot en de Tortellaan niet overschreden, waardoor sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat.

4.12 Vormvrije-merbeoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de genoemde drempelwaarde. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. In de toelichting van het bestemmingsplan Vogelwijk wordt hier uitgebreid op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat dat gelet op de kenmerken van het project zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt tevens uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van een of meer woningen wordt aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij er sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- meerwaardesuppletie via de erfpachtcanon;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar van de ontwikkeling.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd. De gemeente stelt een grondexploitatie vast. Met de ontwikkelaar wordt een grondreserveringsovereenkomst gesloten en de gronden worden in erfpacht uitgegeven. Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

5.2 Privaatrechtelijke aspecten

Het bouwplan zal geen onevenredige nadelige invloed hebben op de privacy van de gebruikers van aangrenzende percelen gelet op het huidige gebruik van de gronden en de afstand tot overige percelen. Het bouwplan zal geen onevenredige nadelige invloed hebben op de minimaal vereiste daglichttoetreding van aangrenzende percelen en er is geen recht van overpad.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorgeschiedenis

Op 12 november 2013 is een nota van uitgangspunten vastgesteld waarin het kader voor de herontwikkeling is aangegeven. Deze planopzet geeft aan dat er met inbreng van de tennisvelden en na sloop van alle gebouwen ruimte ontstaat voor de bouw van circa 70 grondgebonden woningen. Vanuit de omgeving (zowel de wijk- als de sportverenigingen) bleek er grote weerstand tegen dit voorgenomen plan. Op 15 april 2014 hebben de wijkvereniging De Vogelwijk, handbalvereniging Hellas, stichting sporthal Hellas en atletiekvereniging HAAG Atletiek (vanaf nu "de convenantpartners" genoemd), in een gezamenlijke brief aan de gemeenteraad, de kritiek op het voorgenomen plan op een rij gezet en werd een alternatief voorgesteld.

Co-creatie alternatief plan

Besloten werd om het eerder vastgestelde kader los te laten en om gezamenlijk met de voornaamste stakeholders te onderzoeken of een alternatief plan mogelijk is wat beter voorziet in de wensen vanuit de omgeving. Met de wijkvereniging Vogelwijk, HV Hellas, Stichting Sporthal Hellas en Haag Atletiek is een convenant gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over een proces van co-creatie om samen te onderzoeken of een beter plan mogelijk is. Randvoorwaarde vanuit de gemeente hierbij is dat de planning niet vertraagt, dat een alternatief minstens financieel gelijkwaardig moet zijn en een substantieel aantal woningen bevat.

Allereerst is geïnventariseerd wat alle wensen en voorwaarden van partijen zijn en wat er met de locatie mogelijk is. Vele varianten zijn uitgetekend en doorgerekend en besproken met de convenantpartners. Vanuit de gemeente is hierbij volledige openheid betracht, op voorwaarde dat de convenantpartners vertrouwelijk met deze informatie omgaan. Op deze wijze konden partijen met een gelijk kennisniveau overleg voeren en zoeken naar het beste planvoorstel.

Informatieavond

Op 16 maart 2015 hebben de gemeente en de convenantpartners gezamenlijk een informatieavond voor de wijk georganiseerd. Tijdens deze avond is het voorkeursmodel, waar toen aan gewerkt werd, gepresenteerd en toegelicht aan wijkbewoners. Dit plan bestond uit een symmetrische opzet waarbij de sporthallen behouden bleven en er zowel op de huidige HALO-locatie als in het plantsoen aan de rechterzijde woningbouw plaats kan vinden – een combinatie van appartementen en een klein aantal grondgebonden woningen. Tijdens de informatieavond en uit de ingekomen reacties bij de gemeente en de wijkvereniging bleek er weerstand tegen de bebouwing van het plantsoen aan de rechterzijde van het sportpark.

In reactie op de uitkomst van de informatieavond heeft de wijkvereniging een enquête gehouden om een helder beeld te krijgen van de wensen en bezwaren in de wijk en waar de mogelijkheden liggen. Met de uitkomst van deze enquête zijn opnieuw uitgangspunten geformuleerd voor het herontwikkelingsplan. Een belangrijk uitgangspunt is dat het herontwikkelingsplan zich zoveel als mogelijk moet concentreren op en rond de huidige locatie van het schoolgebouw en het plantsoen onbebouwd moet blijven. Tegelijkertijd is een onafhankelijke makelaar gevraagd te adviseren over het beste woonproduct voor de HALO-locatie, welke doelgroep, grootte en specificaties van de woningen en welke prijsklasse.

Met deze uitgangspunten is opnieuw gekeken naar de mogelijkheden van de locatie. Zodoende is een plan ontstaan voor een wooncomplex met ruime luxe appartementen op de locatie van het huidige schoolgebouw. Over dit herontwikkelingsplan is overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de convenantpartners. Op 13 oktober 2015 is dit plan gezamenlijk gepresenteerd en toegelicht op een informatieavond in de wijk. Op een aantal reacties na is geconstateerd dat dit plan op een veel groter draagvlak kan rekenen dan eerdere plannen.

Procedure

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1). Het nieuwe ontwikkelingskader wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Vogelwijk. Een belangrijke voorwaarde is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanaf eind 2013 is overleg gevoerd met belanghebbenden. Het nu voorliggende plan is akkoord bevonden door deze partijen. Het plan kan rekenen op een groot draagvlak bij omwonenden. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgenomen in het bestemmingsplan Vogelwijk. Het bestemmingsplan Vogelwijk volgt de wettelijke procedures om te voldoen aan een goede maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Bijlagen

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Zie bijlage bestemmingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Zie bijlage bestemmingsplan

Bijlage 3 Beoordeling bodemonderzoek



omgevingsdienst
HAAGLANDEN

DSO
NR: DSO_SG/2015.2688

04 AUG. 2015

Afdoen door W. Dekker	Kopie gez. aan
Antw. voor TKN	Paraaf dep.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E info@odh.nl
I www.odh.nl

Gemeente Den Haag / dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Opdrachtgeving Werken
T.a.v. de heer W. Dekker
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Datum
03 AUG. 2015

Uw Email
20 juli 2015

Ons Kenmerk
ODH-2015-00694569

Afdeling
Toetsing &
Vergunningverlening Milieu

Contactpersoon
A. Dedden

Bijlage(n)
1

Uw Kenmerk
-

Zaaknummer
00431069

Team
T&V Bodem, Grondwater &
Ontgronding

Telefoonnummer
06 211 81 365

Betreft
Beoordeling verkennend bodemonderzoek, locatie Laan van Poot 363 te Den Haag

Email
arjan.dedden@odh.nl

Geachte heer Dekker,

Op 20 juli 2015 hebben wij het rapport 'Verkennend Bodemonderzoek Laan van Poot 363 (HALO-locatie) te Den Haag' (opgesteld door ATKB, met kenmerk 20150226/rap01 van 20 juli 2015) ontvangen. Aanleiding voor het onderzoek is de geplande sloop en nieuwbouw op de locatie.

Het onderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740 maar wordt als voldoende beoordeeld.

Geconcludeerd wordt dat:

Door het bodemonderzoek is voldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In de grond wordt de achtergrondwaarde (AW 2000) overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

Een samenvatting van de toetsing van het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage van deze brief.

Vertrouwend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor vragen kunt u contact opnemen met de contactpersoon uit het briefhoofd. Wij vragen u daarbij het zaaknummer te vermelden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Bijlage(n): Toetsingsformulier verkennend onderzoek met kenmerk ODH-2015-00694652
Afschrift aan: ATKB, t.a.v. mevrouw B. van den Heuvel, Groeneweg 2d, 2718 AA Zoetermeer



omgevingsdienst
HAAGLANDEN

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag
Postadres
Postbus 14060
2501 GB Den Haag
T (070) 21 899 02
E info@odh.nl
I www.odh.nl

Type : Toetsingsrapport
Zaaknummer : 00431069
Ons Kenmerk : ODH-2015-00694652
Datum : 27 juli 2015

Beoordeling verkennend bodemonderzoek

Algemene gegevens onderzoekslocatie	
Adres of locatiennaam	Laan van Poot 363 te Den Haag
Locatienummer	AA051804301

Te toetsen documenten	
Opdrachtgever	Dienst Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Den Haag
Opsteller	ATKB
Kenmerk rapport	20150226/rap01
Datum rapport	20 juli 2015
Aanleiding	Beoogde herinrichting

Beoordeling bodemonderzoek		
Onderzoeksstrategie	Standaard	
Vooronderzoek	Conform NEN 5725	Voldoende
Onderzoekshypothese	Verdacht; diffuus heterogeen (VED-HE)	
Asbestonderzoek	Niet van toepassing	
Bodemonderzoek	Conform NEN 5740	Voldoende
Beschrijving resultaten	Oppervlakte onderzoekslocatie bedraagt circa 20.202 m ² . - Verontreinigingssituatie grond: Kwik, lood, zink, PAK, minerale olie (licht; omvang onbekend). - Verontreinigingssituatie grondwater: Barium, naftaleen (licht; omvang onbekend).	



omgevingsdienst
HAAGLANDEN

Conclusie	
Conclusie toetsing	De locatie is voldoende onderzocht. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging*.
Opmerkingen	- De verticale grondwaterstromingsrichting en archeologie en explosieven zijn niet in het vooronderzoek benoemd.

**(gemiddelde overschrijding van interventiewaarde in meer dan 25 m³ vaste bodem en/of 100 m³ grondwater (bodenvolume)).*

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

ing. L. Hopman
Hoofd Toetsing & Vergunningverlening Milieu
van de Omgevingsdienst Haaglanden

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek

Zie bijlage bestemmingsplan

Bijlage 5 Berekening Stikstofdepositie

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat resultaten van een stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator. U dient dit document te gebruiken ter onderbouwing van een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

De resultaten geven de stikstofeffecten van deze activiteit weer voor haar omgeving. Tot de omgeving behoren zowel Natura 2000-gebieden als beschermde natuurmonumenten. Calculator maakt enkel voor de PAS-gebieden inzichtelijk welke stikstofgevoelige habitattypen er voor komen en op welke hiervan een effect is. Op basis hiervan is aangegeven voor hoeveel hectares ontwikkelingsruimte benodigd is.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en stikstofoxide (NO_x), of één van beide. Hiermee is de depositie van de activiteit berekend en uitgewerkt.

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in de Calculator.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Emissie
- ▶ Depositie natuurgebieden
- ▶ Depositie habitattypen

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: www.aerius.nl.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho	-, - -

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
HALO-terrein	RdyRVJWwkUzi
Datum berekening	Rekenjaar
16 maart 2016, 14:19	2016

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	73,40 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Depositie

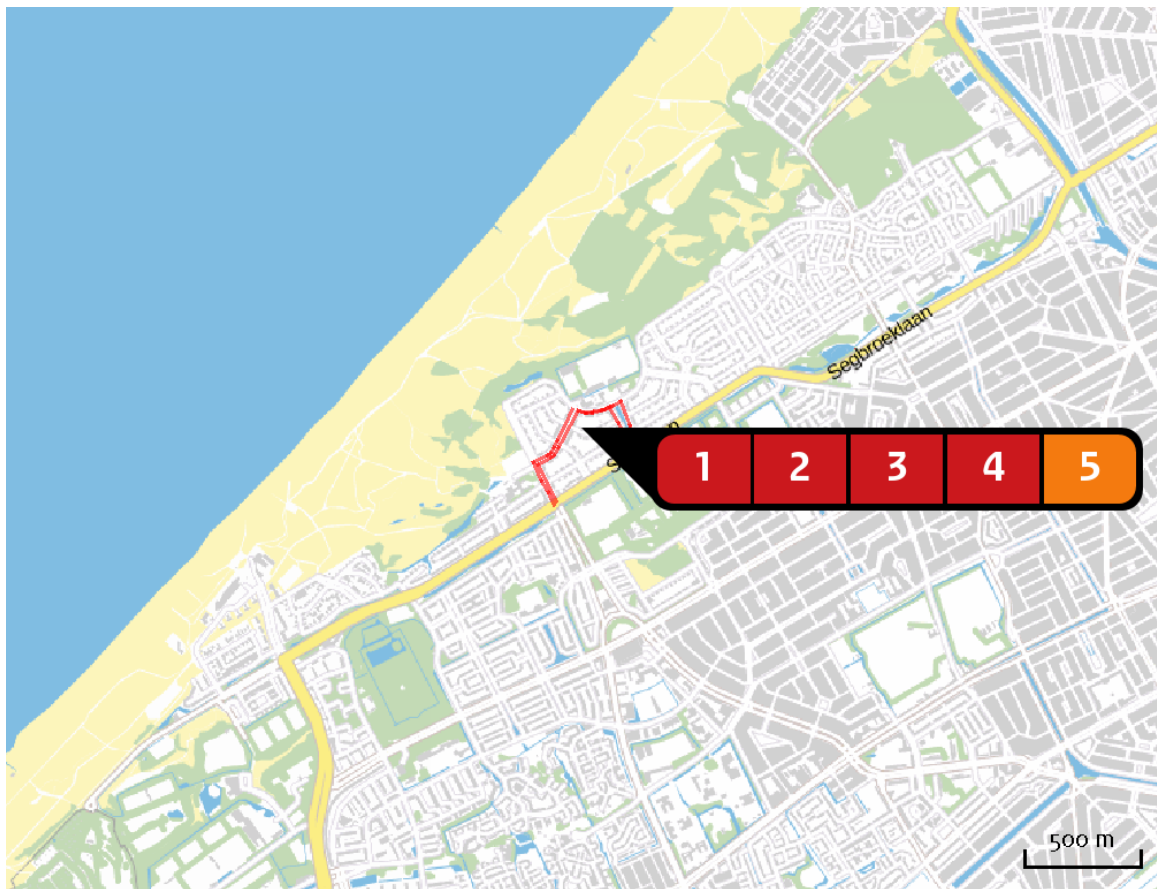
Hectare met
hoogste project-
bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied	Provincie
Westduinpark & Wapendal	Zuid-Holland
Situatie 1	
0,21	

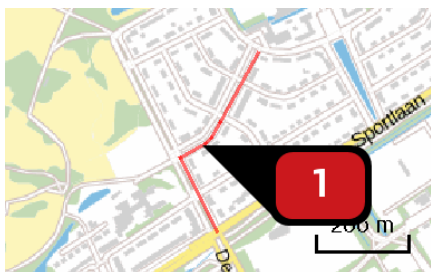
Toelichting

Stikstofberekeningen

Locatie
Situatie 1

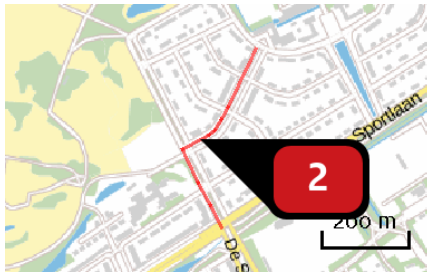


Emissie
(per bron)
Situatie 1



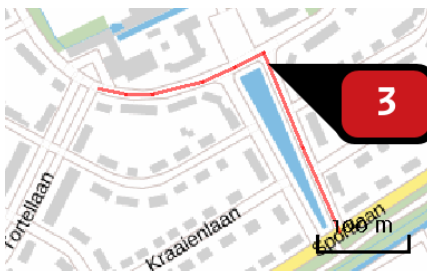
Naam **Verkeer**
 Locatie (X,Y) **76379, 454590**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,0 mw**
 NOx **5,05 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	45,0	NOx NH3	2,64 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0	NOx NH3	1,48 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



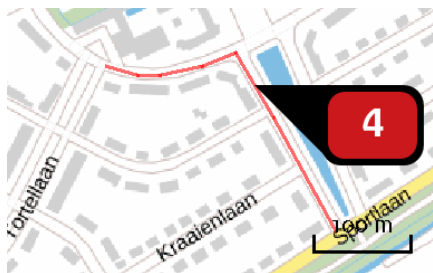
Naam **Verkeer**
 Locatie (X,Y) **76350, 454595**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,0 mw**
 NOx **5,33 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	45,0	NOx NH3	2,78 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0	NOx NH3	1,56 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



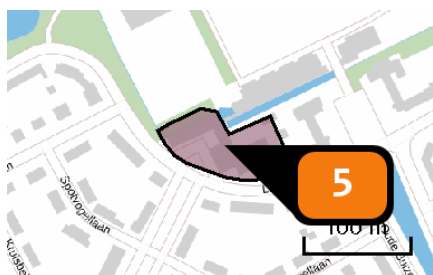
Naam **Verkeer**
 Locatie (X,Y) **76692, 454824**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,0 mw**
 NOx **4,29 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	45,0	NOx NH3	2,24 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0	NOx NH3	1,25 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



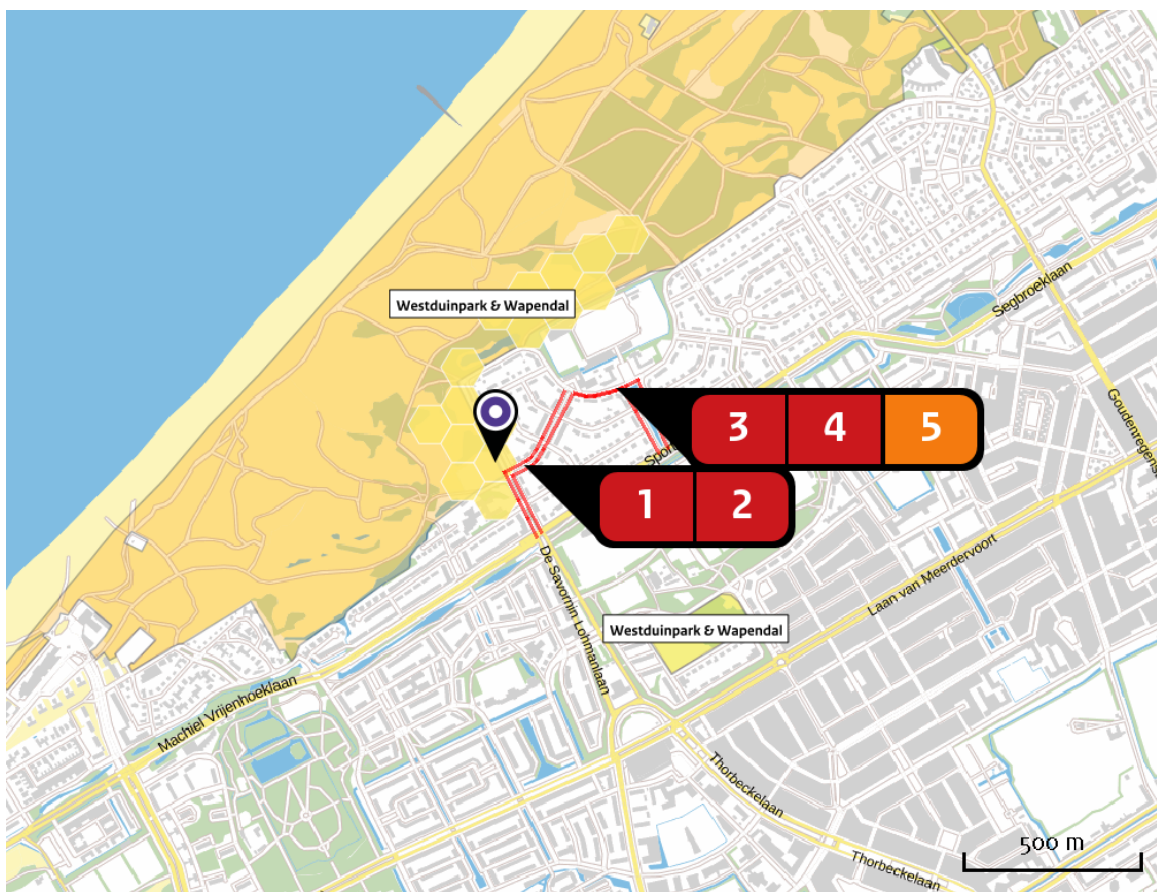
Naam **Verkeer**
 Locatie (X,Y) **76660, 454779**
 Uitstoothoogte **2,5 m**
 Warmteinhoud **0,0 mw**
 NOx **3,73 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen (/dag)	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	45,0	NOx NH3	1,95 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0	NOx NH3	1,09 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1,0	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Appartementen**
 Locatie (X,Y) **76524, 454831**
 Uitstoothoogte **15,0 m**
 Oppervlakte **0,5 ha**
 Spreiding **0,5 m**
 Warmteinhoud **0,0 mw**
 Temporele variatie **Continue emissie**
 NOx **55,00 kg/j**

Depositie natuur- gebieden









 Hoogste projectbijdrage (Westduinpark & Wapendal)

 Hoogste projectbijdrage per natuurgebied

-  Habitatrichtlijn
-  Vogelrichtlijn
-  Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn
-  Habitatrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied
-  Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Beschermd natuurgebied

Depositie PAS-
gebieden

Natuurgebied	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
Westduinpark & Wapendal	0,21		

-  Geen overschrijding
-  Wel overschrijding*
-  Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
-  Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Depositie per
habitattype **Westduinpark & Wapendal**

Habitattype	Hoogste depositie (mol/ha/j)	Overschrij- ding KDW	Ontwikkelings- ruimte beschikbaar
H2130A Grijs duinen (kalkrijk)	0,21	●	✓
H2180C Duinbossen (binnenduinerand)	0,21	●	✓
H2160 Duindoornstruwelen	0,21	○	✓
H2120 Witte duinen	0,09	●	✓
H2130B Grijs duinen (kalkarm)	0,06	●	✓

- Geen overschrijding
- Wel overschrijding*
- ✓ Ontwikkelingsruimte beschikbaar**
- ✗ Geen ontwikkelingsruimte beschikbaar

* Deze uitkomst wordt niet meegenomen in de toetsing aan de Nb-wet. Bij de toetsing aan de NB-wet gaat het om de relevante hexagonen waarvoor ontwikkelingsruimte is gereserveerd.

** Bij beoordeling van een vergunningaanvraag in het kader van de Nb-wet wordt vastgesteld of er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is en of dat significante verslechtering uitgesloten kan worden.

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden verleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in de Benelux. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2015_20160125_31bd639486

Database versie 2015_20151211_3dec74e7e2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2015-handboek-o>

Bijlage 6 Model en invoergegevens akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ingevoerde verkeersgegevens

Model: Model HALO 2030
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Wegdek	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)
Laan v P.	Laan van Poot	W0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	1140,00	6,54	3,76	0,81
Laan v P.	Laan van Poot	W0	30	30	30	30	30	30	30	30	30	1236,00	6,54	3,76	0,81
Tortell. L	Tortellaan links	W9a	30	30	30	30	30	30	30	30	30	476,00	6,54	3,76	0,81
Tortell. R	Tortellaan Rechts	W9a	30	30	30	30	30	30	30	30	30	476,00	6,54	3,76	0,81

Ingevoerde verkeersgegevens

Model: Model HALO 2030
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
Laan v P.	94,59	94,59	94,59	4,76	4,76	4,76	0,65	0,65	0,65
Laan v P.	94,59	94,59	94,59	4,76	4,76	4,76	0,65	0,65	0,65
Tortell. L	94,59	94,59	94,59	4,76	4,76	4,76	0,65	0,65	0,65
Tortell. R	94,59	94,59	94,59	4,76	4,76	4,76	0,65	0,65	0,65

Model informatie

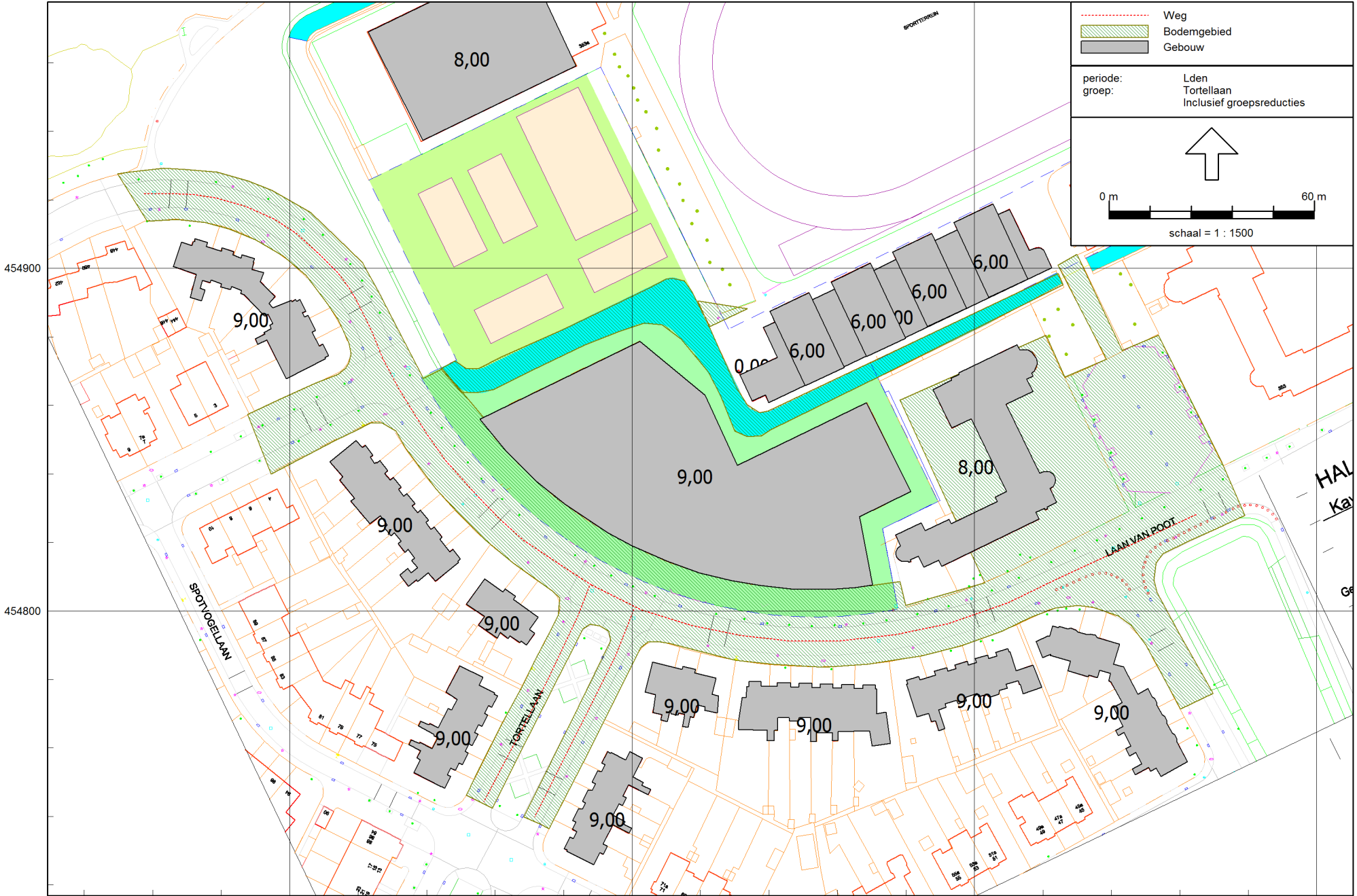
Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Model HALO 2030






Model eigenschap


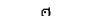




Omschrijving	Model HALO 2030
Verantwoordelijke	jralbrechts
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	jralbrechts op 16-3-2016
Laatst ingezien door	jralbrechts op 17-3-2016
Model aangemaakt met	Geomilieu V3.11
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken schermen	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

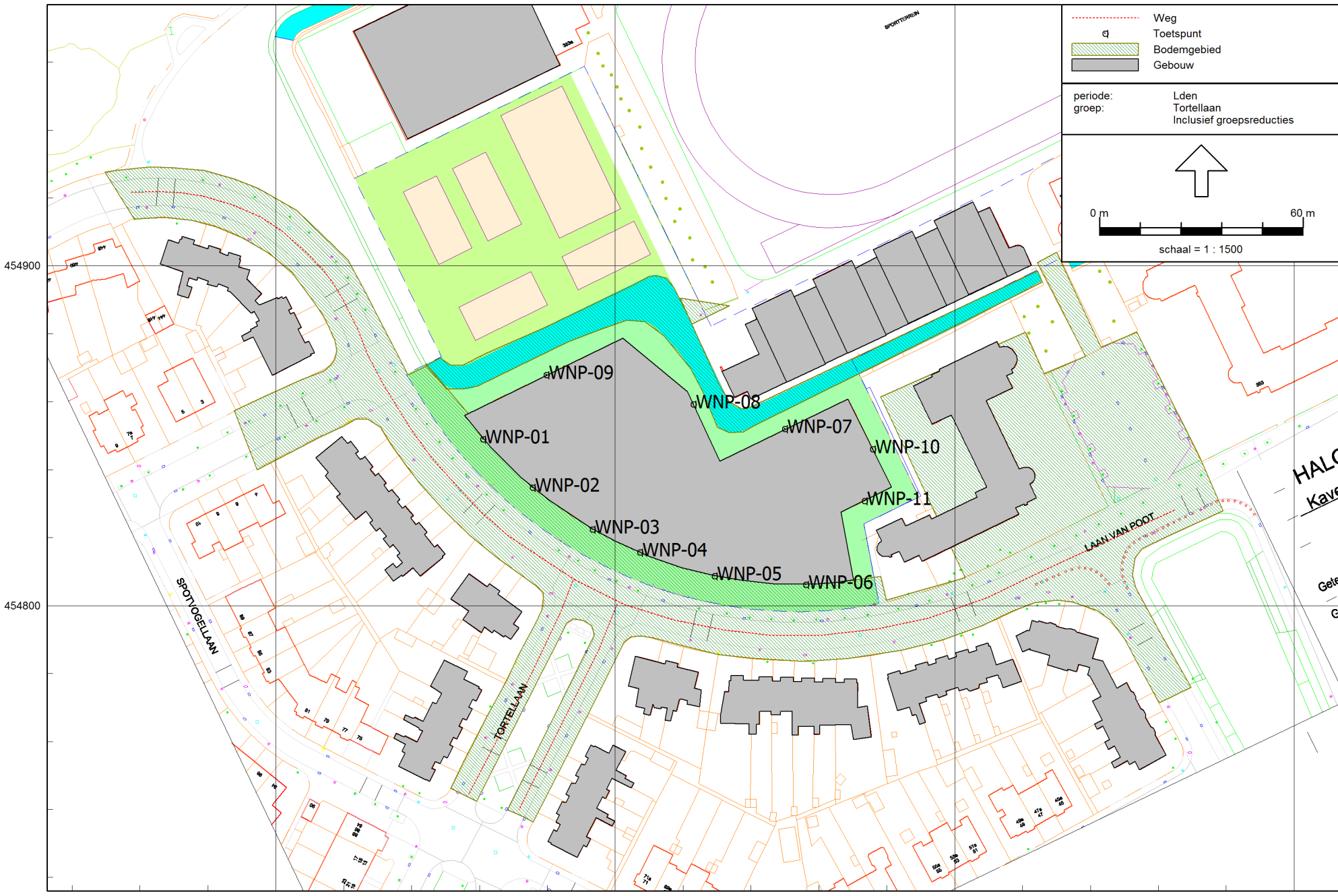
Model informatie

Commentaar



 Weg	
 Bodemgebied	
 Gebouw	
periode:	Lden
groep:	Tortellaan Inclusief groepsreducties
	
0 m  60 m	
schaal = 1 : 1500	

 Weg	
 Toetspunt	
 Bodemgebied	
 Gebouw	
periode:	Lden
groep:	Tortellaan Inclusief groepsreducties
	
0 m  60 m	
schaal = 1 : 1500	



Toetspunten

Model: Model HALO 2030
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
WNP-01	WNP-01	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-02	WNP-02	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-03	WNP-03	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-04	WNP-04	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-05	WNP-05	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-06	WNP-06	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-07	WNP-07	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-08	WNP-08	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-09	WNP-09	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-10	WNP-10	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
WNP-11	WNP-11	0,00	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

Geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Laan van Poot

Rapport: Resultatentabel
Model: Model HALO 2030
LAEq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Laan van Poot
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
WNP-01_A	WNP-01	1,50	47,32
WNP-01_B	WNP-01	4,50	47,67
WNP-01_C	WNP-01	7,50	47,44
WNP-02_A	WNP-02	1,50	47,20
WNP-02_B	WNP-02	4,50	47,54
WNP-02_C	WNP-02	7,50	47,30
WNP-03_A	WNP-03	1,50	47,24
WNP-03_B	WNP-03	4,50	47,54
WNP-03_C	WNP-03	7,50	47,29
WNP-04_A	WNP-04	1,50	47,30
WNP-04_B	WNP-04	4,50	47,60
WNP-04_C	WNP-04	7,50	47,35
WNP-05_A	WNP-05	1,50	47,65
WNP-05_B	WNP-05	4,50	47,98
WNP-05_C	WNP-05	7,50	47,74
WNP-06_A	WNP-06	1,50	47,75
WNP-06_B	WNP-06	4,50	48,10
WNP-06_C	WNP-06	7,50	47,86
WNP-07_A	WNP-07	1,50	14,19
WNP-07_B	WNP-07	4,50	18,28
WNP-07_C	WNP-07	7,50	21,38
WNP-08_A	WNP-08	1,50	20,03
WNP-08_B	WNP-08	4,50	20,36
WNP-08_C	WNP-08	7,50	19,90
WNP-09_A	WNP-09	1,50	34,56
WNP-09_B	WNP-09	4,50	36,52
WNP-09_C	WNP-09	7,50	36,89
WNP-10_A	WNP-10	1,50	15,40
WNP-10_B	WNP-10	4,50	18,18
WNP-10_C	WNP-10	7,50	20,64
WNP-11_A	WNP-11	1,50	34,12
WNP-11_B	WNP-11	4,50	36,03
WNP-11_C	WNP-11	7,50	36,25

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Tortellaan

Rapport: Resultatentabel
Model: Model HALO 2030
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Tortellaan
Groepsreductie: Ja

Naam			
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Lden
WNP-01_A	WNP-01	1,50	33,28
WNP-01_B	WNP-01	4,50	35,01
WNP-01_C	WNP-01	7,50	35,60
WNP-02_A	WNP-02	1,50	37,33
WNP-02_B	WNP-02	4,50	38,96
WNP-02_C	WNP-02	7,50	39,12
WNP-03_A	WNP-03	1,50	41,83
WNP-03_B	WNP-03	4,50	42,59
WNP-03_C	WNP-03	7,50	42,54
WNP-04_A	WNP-04	1,50	41,92
WNP-04_B	WNP-04	4,50	42,65
WNP-04_C	WNP-04	7,50	42,57
WNP-05_A	WNP-05	1,50	37,46
WNP-05_B	WNP-05	4,50	39,07
WNP-05_C	WNP-05	7,50	39,17
WNP-06_A	WNP-06	1,50	31,87
WNP-06_B	WNP-06	4,50	33,48
WNP-06_C	WNP-06	7,50	34,26
WNP-07_A	WNP-07	1,50	2,20
WNP-07_B	WNP-07	4,50	3,59
WNP-07_C	WNP-07	7,50	4,41
WNP-08_A	WNP-08	1,50	--
WNP-08_B	WNP-08	4,50	--
WNP-08_C	WNP-08	7,50	--
WNP-09_A	WNP-09	1,50	-5,62
WNP-09_B	WNP-09	4,50	-3,85
WNP-09_C	WNP-09	7,50	-2,69
WNP-10_A	WNP-10	1,50	7,76
WNP-10_B	WNP-10	4,50	9,42
WNP-10_C	WNP-10	7,50	11,06
WNP-11_A	WNP-11	1,50	10,26
WNP-11_B	WNP-11	4,50	13,02
WNP-11_C	WNP-11	7,50	17,32

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 7 Nadere onderbouwing actuele regionale behoefte

MEMO

Van : Mr. A.L. Wedzinga; M.G.M.C. Geerts MSc
Project : Woningbouwontwikkeling Halo-locatie
Opdrachtgever : Gemeente 's Gravenhage

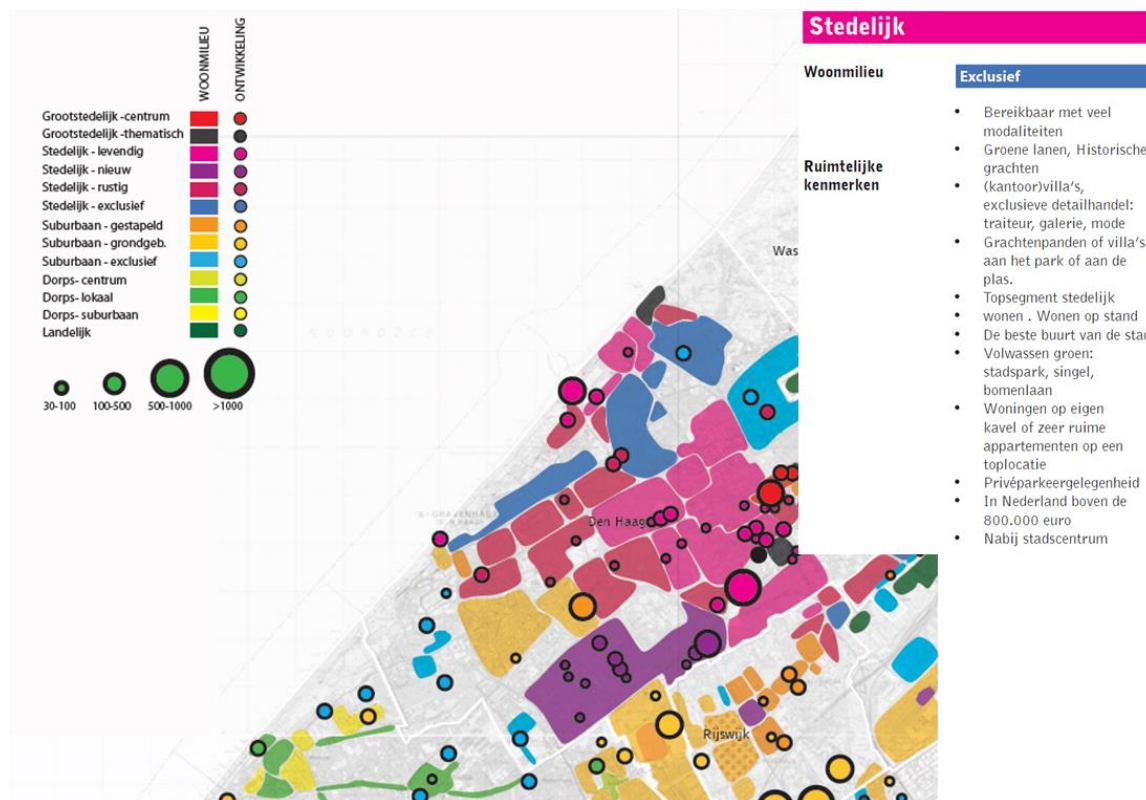
Datum : 22 maart 2016
Betreft : Nadere onderbouwing actuele regionale behoefte



Relevante regio en woonmilieu

De algemeen geaccepteerde relevante woonregio is Haaglanden. De provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose is op deze indeling gebaseerd.

De regiogemeenten hebben samen de Rosetta-methode Haaglanden ontwikkeld waarin alle wijken zijn ingedeeld. Dit is opgenomen in het rapport 'Inventarisatie woonmilieus Stadsgebied Haaglanden' behorende bij de 'Bestuurlijke Agenda Woningmarktstrategie Haaglanden' (2012). Hieruit blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van een stedelijk-exclusief woonmilieu.



Figuur 1 Woonmilieus Haaglanden (Bestuurlijke Agenda Woningmarktstrategie Haaglanden, 2012)

Conclusie

De ontwikkeling past binnen een stedelijk-exclusief woonmilieu, het is namelijk een luxe appartementencomplex met ruime appartementen op een toplocatie, direct achter de duinen.

Nadere onderbouwing behoefte

Het beleid van de (Rijks)overheid ten aanzien van seniorenwoningen is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen.

Ouderen zijn steeds vitaler, leven langer en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit heeft gevolgen voor de woningmarkt.

Door de vergrijzing is er meer behoefte aan geschikte woningen voor ouderen. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot zo'n 2,6 miljoen in 2040. Dit is gemiddeld genomen de leeftijd waarop mensen te maken krijgen met lichamelijke klachten.

Ouderen die zorg nodig hebben, willen steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Zij hebben vooral behoefte aan een geschikte woning, met 24 uur per dag zorg op afroep. Bijvoorbeeld vanuit een zorgcentrum in de buurt. De Monitor Investeren voor de Toekomst uit 2012 beschrijft de trends op de woningmarkt voor senioren.

Gevolg: meer seniorenwoningen nodig

Om aan de groeiende vraag te voldoen, moeten er per jaar in Nederland ongeveer 44.000 extra woningen voor senioren bijkomen. Dit kunnen nieuwbouwwoningen zijn. Maar ook bestaande woningen die worden aangepast. Dit staat opgenomen in het rapport Herziening monitor investeren voor de toekomst uit 2014.

Conclusie: Het project geeft mede invulling aan de grote vraag naar seniorenwoningen.

Woningbehoefteraming provincie Zuid-Holland (WBR 2013)

Uit de actuele woningbehoefteraming van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat Den Haag verreweg de grootste woningbehoefte heeft binnen de regio Haaglanden.

Tabel 1 Woningbehoefteraming provincie Zuid-Holland (WBR, 2013)

Groi van de woningbehoefte, per gemeente, per wgr-regio: WBR2013			
Bestuurlijke regio	2012/19	2020/29	2030/39
Delft	4.425	4.919	4.268
Den Haag	29.329	41.661	43.069
Leidschendam-Voorburg	1.274	466-	1.657-
Midden-Delfland	755	100	114-
Pijnacker-Nootdorp	1.522	1.682	646
Rijswijk	398	107-	683-
Wassenaar	225-	422-	783-
Westland	5.337	4.452	1.828
Zoetermeer	3.473	2.261	498
Haaglanden	46.288	54.080	47.072

Conclusie

Er is een forse kwantitatieve woningbehoefte Den Haag, die ook buiten Den Haag opgevangen moet worden. Het project biedt de mogelijkheid om invulling te geven aan de grote vraag naar woningen binnen Den Haag.

Verstedelijkingsprogramma Zuidvleugel 2012-2020 (2010) / Monitor woningmarkt Stadsregio Haaglanden (2014)

In de Verstedelijkingsafspraken tussen Rijk en Regio is in 2010 afgesproken dat over de periode tot 2020 63.500 woningen in Haaglanden gebouwd worden. Het huidige woningbouwprogramma haalt dit aantal echter niet. In de periode 2010 tot en met 2013 zijn in Haaglanden 14.424 woningen opgeleverd. In de planning staan voor de

periode 2014 tot en met 2019 nog eens 23.777 woningen. Als al deze woningen ook voor 2020 afgebouwd worden, komt dat neer op 38.201 woningen die in de periode 2010 tot en met 2019 gebouwd zijn. Dat is 60% van de 63.500 woningen die volgens de Verstedelijkingsafspraken gebouwd hadden moeten worden.

Tabel 2 Woningbouwplanning regio Haaglanden

Tabel 3.1 Planning kwantitatief

Totaal programma	Gemiddelde	Productie							Totaal 14-19
	2004-2009	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Delft ¹⁾	340	95	1.013	1.654	1.357	1.220	741	892	6.877
Den Haag ²⁾	2.580	1.958	958	1.329	1.901	502	771	569	6.030
Leidschendam-Voorburg	200	162	89	288	66	107	50	70	670
Midden-Delfland	125	120	139	319	160	109	98	26	851
Pijnacker-Nootdorp	730	243	229	375	301	384	272	281	1.842
Rijswijk	95	73	262	558	437	671	522	342	2.792
Wassenaar	90	57	85	44	70	14	40	0	253
Westland	545	276	382	250	466	80	261	330	1.769
Zoetermeer	900	265	208	132	687	551	557	558	2.693
Haaglanden	5.605	3.249	3.365	4.949	5.445	3.638	3.312	3.068	23.777

¹⁾Planning Delft is inclusief studenten woningen.

²⁾Planning van de Gemeente Den Haag is inclusief toevoegingen anderszins. Transformatie van bijvoorbeeld kantoren zal in de toekomst een veel groter deel van de productie gaan omvatten. Voorgaande jaren in de tabel is uitsluitend nieuwbouw.

Bron: Gemeentelijke opgave 2014.

De provincie Zuid-Holland is zich bewust van de gewijzigde marktomstandigheden en heeft bij de gemeenten/regio's aangedrongen op een realistisch en realiseerbaar woningbouwprogramma. De provincie veronderstelt dat de omvang daarvan, gelet op de afzetmogelijkheden, rond de 60% van de verstedelijkingsafspraken zal liggen. De huidige woningbouwplannen komen dus overeen met dit percentage.

De provincie is in januari 2014 akkoord gegaan met het regionaal afgestemde woningbouwprogramma. Dit regionale woningbouwprogramma wordt jaarlijks met de provincie afgestemd (de actuele afstemming staat in bijlage 1).

Conclusie

In de regio Haaglanden worden fors minder woningen gebouwd dan in 2010 is afgesproken. Het project is een aanvulling op de bekende plannen en geeft daarmee (hoewel op zeer beperkte schaal) mede invulling aan het inlopen van dit kwantitatieve tekort.

Grote Woontest Haaglanden (2013)

In 2013 hield Haaglanden, in samenwerking met 25 andere 'woon'-organisaties in de regio, de eerste Grote Woontest Haaglanden. Deze Grote Woontest brengt de woonvoorkeuren en beleving van ruim 18.000 Haaglanders in beeld en geeft daarmee richting aan gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers voor het uitstippelen van hun beleid. De resultaten van het onderzoek gebruiken deze organisaties om woningen en wijken beter aan te laten sluiten bij de wensen van de bewoners. In de Grote Woontest zijn de Haaglandse definities voor woonmilieus gebruikt.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies:

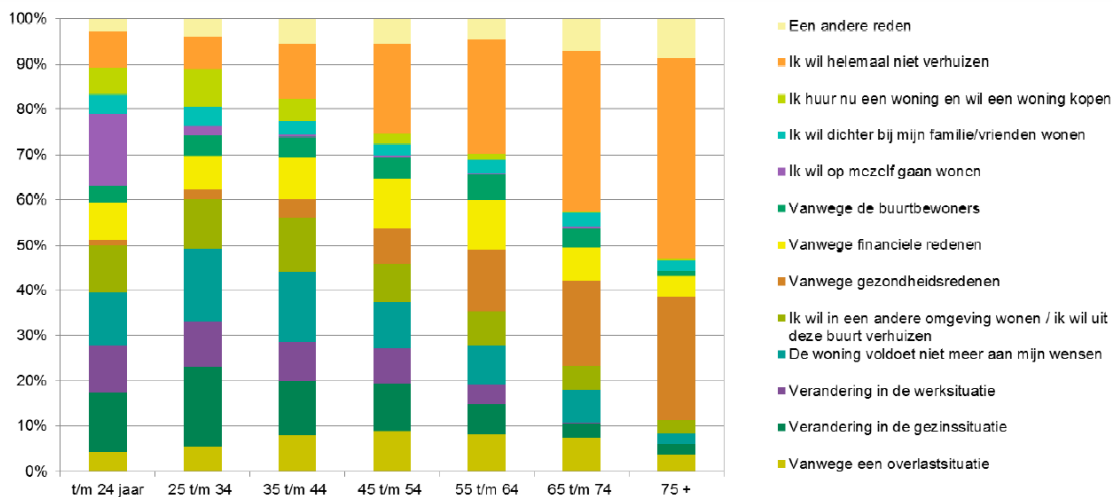
- Er is een grote behoefte aan rustig stedelijk en dorps wonen, te vertalen in een kwaliteitsvraag naar diversiteit en menselijke maat;
- Denk na over de identiteit van gemeente, plaats en wijk; streef naar een sterke identiteit en vermijd monotonie;
- Er zijn grote veranderingen op komst in seniorenmarkt; zoek continu naar aansluiting met de consument.

Senioren

Senioren hebben een lage verhuiscapaciteit. Slechts 25% van de senioren geeft aan de komende twee jaar zeker of waarschijnlijk te willen verhuizen en nog eens 18% van de senioren geeft aan misschien te willen verhuizen. Bekijken we de verhuisredenen per leeftijdsgroep dan zien we dit terug.

De groep die zegt, ik heb geen verhuisredenen want ik wil helemaal niet verhuizen wordt hoe ouder de leeftijdscategorie steeds groter. Logischerwijs neemt ook de groep die zegt te willen verhuizen vanwege gezondheidsredenen toe met het oplopen van de leeftijd. Bij de groep van 75 jaar en ouder zegt bijna 30% van de respondenten dit en is het daarmee veruit de belangrijkste reden om wel te verhuizen, zie de bijgaande figuur.

Figuur 56: verhuisredenen per leeftijdscategorie (n=allen)

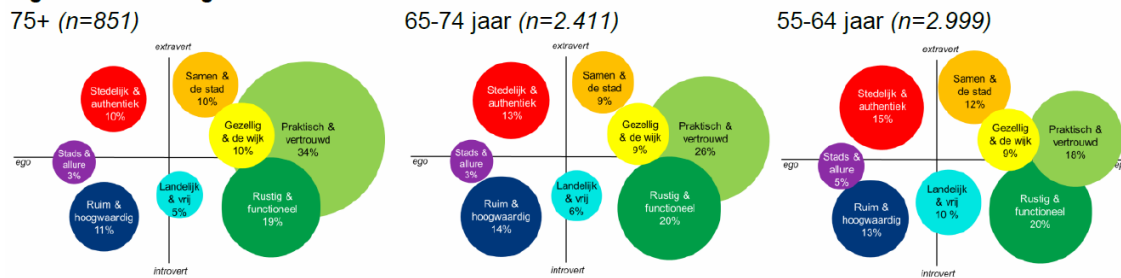


Figuur 2 Verhuisredenen per leeftijdscategorie (Grote Woontest Haaglanden, 2013)

Om de doorstroom op de woningmarkt op gang te brengen worden senioren vaak gezien als een cruciale groep die woningen bezet houdt waar andere groepen, zoals startende gezinnen, op zitten te wachten. Hiermee wordt vooral bedoeld op senioren die nog in een eengezinswoning wonen. De Grote Woontest laat enerzijds zien dat er een groep senioren is die van een grondgebonden eengezinswoning naar een appartement wil verhuizen. In totaal is 9% van het totaal aantal huishoudens in de regio senioren (55 jaar en ouder) die (misschien) willen verhuizen de komende 2 jaar. Ongeveer een derde van deze groep, dit zijn ongeveer 15.000 huishoudens in de regio, woont momenteel in een grondgebonden woning. Ruim 75% van deze groep geeft aan naar een appartement of seniorenwoning te willen verhuizen.

Het onderzoek toont aan dat de woonwensen van senioren steeds gedifferentieerder zullen worden. Dit blijkt uit de vergelijking van de verdeling over de woonwerelden van de verschillende senioren groepen. Bij de 75 plussers laat dit een vrij eenzijdig beeld zien: meer dan de helft bevindt zich in de woonwerelden Rustig & functioneel en Praktisch & vertrouwd. Qua product zijn dit de twee ‘appartementen’-clusters. Opvallend is dat bij jongere senioren groepen deze groepen veel meer verdeeld zijn over de woonwerelden. Dit duidt op meer variatie in de woonwensen zowel qua woningtype als qua locatie en woonsfeer. Voor de komende decennia moet rekening worden gehouden met een sterk wijzigende kwalitatieve woningvraag van senioren.

Figuur 58: verdeling woonwerelden senioren



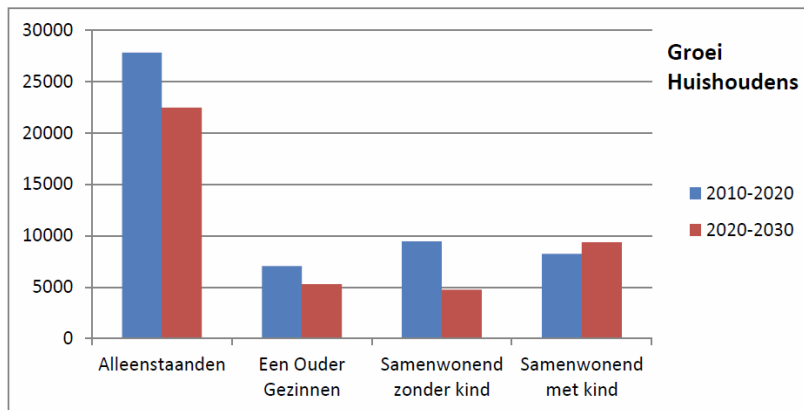
Figuur 3 Verdeling woonwerelden senioren (Grote Woontest Haaglanden, 2013)

Conclusie

Het project geeft invulling aan de kwalitatieve woningbehoefte. Het project sluit aan op de vraag van senioren waarvan verreweg het grootste deel in een rustige en vertrouwde omgeving wil wonen. De locatie in een bestaande rustige woonwijk is hier zeer geschikt voor. Daarnaast gaat het om luxe, ruime appartementen, waarbij alle ruimten gelijkvloers zijn. Dit past bij de wens om ruim en hoogwaardig maar toch ook functioneel te wonen.

Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma Haaglanden, Herijking RSP 2009-2020 Kwantitatief en kwantitatief woningbouwprogramma (2014)

Haaglanden groeit de komende decennia ondanks de crisis gewoon door. De grootste groei wordt gevormd door de groep alleenstaanden. Dit hangt samen met de vergrijzing, individualisering en immigratie. Deze demografische trend zorgt voor een grotere stedelijke woonbehoefte die ook cultureel zijn weerklank vindt in een positieve waardering van de stad. Ook de economische trend ondersteunt de trek naar de stad en stedelijk gebied dat de regio Haaglanden is.



Grafiek 1: verwachte huishoudensgroei naar type Bron: Primos 2011

Figuur 4 Verwachten huishoudensgroei (Primos, 2011)

Gezamenlijk plannen de gemeenten in de regio Haaglanden momenteel (bron: opgave gemeenten voorjaar 2013) ruim 31.000 woningen in de periode 2010-2019. Bovenstaand woningbouwprogramma komt neer op een planning van 3.100 woningen per jaar. Dat is ook het niveau dat in de regio in 2010, 2011 en 2012 daadwerkelijk werd gehaald, en dit programma beschouwen regio en gemeenten daarom als realiseerbaar. De gemeente Den Haag bouwt minder dan voor de eigen woningbehoefte. Het aantal van 31.000 woningen ligt als regionaal totaal onder de regionale woningbehoefte zoals door de Provincie gemeten in hun WoningBehoefteRaming (WBR).

Voor de periode 2020-2030 is de door gemeenten opgegeven plancapaciteit tot nu toe ca. 14.000 woningen.

Dit is niet de gehele plancapaciteit omdat de meeste gemeenten niet (meer) zo ver vooruitplannen en omdat sommige plannen uit de opgave zijn gehaald maar te zijner tijd wel weer opgevoerd kunnen worden.

Tabel 3 Woningbouwprogramma 2013-2020 Haaglanden

	netto verst.afspraken rijk-regio-zuidvleugel 2010-2019 (voorjaar 2010)	planning 2010- 2019	Sloop huidige planning 2010- 2019	netto	WBR 2010- 2019	Vershil tussen planning en WBR
Delft	5.104	4.332	824	3.508	4.866	-1.358
Den Haag	18.937	14.053	3813	10.240	33.544	-23.304
Leidschendam- Voorburg	1.457	1258	205	1.053	541	512
Midden-Delfland	753	1210	9	1.201	884	317
Pijnacker-Nootdorp	5.030	2.636	74	2.562	1.747	815
Rijswijk	5.026	2.794	184	2.610	656	1.954
Wassenaar	193	514	8	506	-47	553
Westland	7.705	5.323	130	5.193	4.118	1.075
Zoetermeer	5.015	4.922	740	4.182	2.264	1.918
Eindtotaal	49.220	37.042	5.987	31.055	48.573	-17.518

Tabel 1: woningbouwprogramma 2013-2020. Bron: opgave gemeenten 2013

Kleine binnenstedelijke plannen die nu nog niet zijn voorzien maar adhoc in de gewenste woonmilieus ingevuld worden, hebben bij voorbaat regionale instemming. Het gaat dan om kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 50 woningen) die een inpassing in bestaand stedelijk gebied betreffen, bijvoorbeeld de rotte kiezen (braakliggend veldje of herstel/invullingslocatie), functieverandering et cetera. Hier is gezien de potentiële vraag ook kwantitatief ruimte voor.

Conclusie

Het project geeft invulling aan de kwantitatieve woningbehoefte. Het aantal woningen in het regionale woningbouwprogramma voor zowel de periode tot 2020 als na 2020 blijft ruim onder de provinciale prognoses. De gemeente Den Haag kan slechts voor ongeveer 25% in de groei voor eigen behoefte voorzien tot 2025. Een deel van de vraag zal door regiogemeenten worden bediend. Kleine onvoorziene ontwikkelingen binnen bestaand stads en dorpsgebied worden door de regio gezien als een welkome aanvulling op vastgestelde regionale woningbouwprogramma. Het project valt onder deze welkome aanvullingen en hoeft niet verder regionaal afgestemd te worden.

Woonvisie 2009-2020, gemeente Den Haag

Den Haag kiest ervoor een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen. Het is nog steeds nodig om in een aantal wijken en buurten van de stad de eenzijdigheid te doorbreken. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken.

Den Haag is niet alleen een sterke en vernieuwende stad, maar ook een 'zorgzame stad'. Er wordt extra aandacht besteed aan de huisvesting van mensen die door hun fysieke of psychische gesteldheid worden geremd in hun deelname aan de maatschappij. In 2020 woont niemand meer op straat die dat niet wil en krijgt iedereen de kans om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Vertaald naar een concreet programma houden de ambities van Den Haag in dat er tot 2020 ongeveer 25.000 nieuwe woningen gebouwd gaan worden en dat er 9.000 woningen uit de bestaande voorraad van corporaties worden gesloopt.

Conclusie

Met dit project wordt ingestoken op de extra mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen. Het gaat namelijk om ruime en luxe, gelijkvloerse appartementen. Rondom het projectgebied is daarnaast sprake van grondgebonden woningen. De toevoeging van een appartementencomplex zorgt voor differentiatie in de woonwijk. De beoogde ontwikkeling geeft daarmee mede invulling aan de woonvisie.

Bijlage 1 Aanvaarding regionale woonvisie



Portefeuillehouders Wonen Haaglanden
t.a.v. T.C. Kuiper
Gemeente Zoetermeer
Markt 10
2711 CZ Zoetermeer

Onderwerp
Actualisering regionale woonvisie

Geachte heer Kuiper,

U hebt ons per brief (kenmerk SO/SB/YG/2015-8297) in juni jl. geïnformeerd over de actualisering van uw regionale woonvisie, namens de 9 samenwerkende gemeenten. Ook heeft u ons per brief (SO/SbT/YG/1S/86S5) in juli jl. geïnformeerd over uw regionale prestatieafspraken met de Sociale Verhuurders Haaglanden. U blijft in de regio Haaglanden samenwerken op het gebied van wonen na opheffing van het Stadsgewest Haaglanden. Wij hebben er waardering voor dat u de samenwerking voortzet en dat u erin geslaagd bent regionale prestatieafspraken vast te stellen en uw regionale woonvisie te actualiseren in de periode waarin u ook uw samenwerking opnieuw vorm hebt gegeven.

We werken samen in het belang van onze inwoners aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Uw regionale woonvisie levert daaraan een belangrijke bijdrage. De gemeenten in de regio stemmen in dit kader de behoefteraming en bouwplannen met elkaar af op een manier waarop deze kwalitatief en kwantitatief beter aansluiten bij de vraag. Ook heeft u oog voor de sociale voorraad in uw regionale woonvisie. Het belang daarvan wordt zeker nu eens te meer onderschreven door de steeds grotere toestroom van vluchtelingen naar ons land; degenen van hen die een verblijfsvergunning krijgen, vergunninghouders, worden vervolgens door u gehuisvest, veelal in samenwerking met corporaties. Wij zijn ons bewust van de complexiteit van deze opgave en onderstrepen tegelijkertijd het belang van een gezamenlijke inspanning van alle betrokken partijen.

In uw regio is het realiseren van voldoende plannen in de stedelijke milieus de belangrijkste opgave om te voldoen aan de vraag. U neemt zich voor om de benodigde kwalitatieve aanpassingen door te voeren, zodat vraag en aanbod meer met elkaar in balans komen. Afgelopen jaar heeft u daar de eerste stappen in gezet. Verder merkt u dat de druk op de sociale woningvoorraad toeneemt. U gaat hierin als regio voortvarend te werk met uw regionale prestatieafspraken.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2536 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CG is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



Gedeputeerde Staten

Contact
mw. M. Tragter
T 070 - 441 65 05
m.tragter@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90802
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Ons kenmerk
PZH-2015-533664661
DOS-2013-0001976
Uw kenmerk
SO/SB/YG/2015-8297
SO/SbT/YG/1S/86S5
Bijlagen
2

Met uw geactualiseerde woningbouwprogramma geeft u aan welke ontwikkelingen u beoogt voor de periode 2015-2024, u geeft eveneens een doorkijk tot 2030. Wij gaan er vanuit dat u bij het faseren van plannen ook oog heeft voor eventuele financiële effecten en dat u, indien daar sprake van is, voor harde plannen waaraan tot 2025 geen behoefte meer is, overgaat tot herbestemming.

Aanvaarding van de geactualiseerde regionale woonvisie

Wij aanvaarden de geactualiseerde regionale woonvisie als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen zoals bedoeld in de provinciale Verordening ruimte. Onze aanvaarding geldt tot het moment waarop wij een besluit nemen over de actualisering van uw regionale woonvisie in 2017 op basis van de nieuwe woningbehoefteraming en bevolkingsprognose (WBR en BP). Deze nieuwe prognoses zullen in 2016 beschikbaar komen. Wij verzoeken u deze actualisatie vóór 1 juli 2017 aan te bieden. Indien u op dat tijdstip geen actualisering heeft aangeboden, vervalt onze aanvaarding per 1 juli 2017.

Dit betekent dat u tot die tijd in de toelichting bij een bestemmingsplan kunt aangeven hoe in de regionale woonvisies de behoefte is onderbouwd. Daarmee doorloopt u trede één van de Ladder voor duurzame verstedelijking (woningbouwbehoefte en de regionale afstemming) zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Voor de overige onderdelen van de Ladder en de Verordening ruimte, waaronder locatie en ruimtelijke kwaliteit, zal in het bestemmingsplan een aanvullende motivering moeten worden opgenomen.

Conform het Programma ruimte vragen wij u uw woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren. Wij verzoeken u ons vóór 1 juli 2016 te berichten over de voortgang en eventuele wijzigingen in uw woningbouwprogramma. Tussentijds blijven wij hier graag met u over in gesprek. De actualiteit, zoals een toenemend aantal statushouders, kan u of ons aanleiding geven om het effect op de regionale woonvisie ook tussentijds te bespreken.

In bijlage 1 vindt u onze overwegingen als verantwoording voor onze aanvaarding. Deze overwegingen geven aan in hoeverre uw woonvisie uitwerking geeft aan de inhoudelijke thema's voor aanvaarding die zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, te weten:

1. een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma,
2. de verbetering van de woonmilieubalans,
3. het aanbod van voldoende sociale woningbouw
4. de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
5. weerspiegeling hiervan in de woningbouwopgave in bestemmingsplannen

Overige aandachtspunten voor wonen uit het Programma ruimte

In het Programma ruimte staat een aantal aandachtspunten voor wonen genoemd. Het vorige college van Gedeputeerde Staten heeft u gevraagd hier rekening mee te houden bij de actualisering van de regionale woonvisie (per brief, kenmerk: PZH-2014-487323869). In uw rapportage en met uw regionale prestatieafspraken geeft u inzicht in uw inzet op de huisvesting van vergunninghouders en arbeidsmigranten en de wijze waarop u omgaat met de effecten van het scheiden van wonen en zorg. In de 2^e bijlage geven wij hierop onze reactie.

Wij zijn ons bewust van de complexiteit van de vele opgaven die op u afkomen met betrekking tot de sociale woningvoorraad, zeker gezien de veranderingen in Rijksbeleid omtrent het werkveld van de corporaties. Om de sociale voorraad meer toe te spitsen op de vragen van vandaag de dag, zijn goede prestatieafspraken met corporaties onontbeerlijk.

U heeft ons geïnformeerd over uw regionale prestatieafspraken met de Sociale Verhuurders Haaglanden. Wij wensen u veel succes bij de lokale uitwerking hiervan.

Huisvestingswet 2014

Per 1 januari 2015 is de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze geeft gemeenten de mogelijkheid ons te verzoeken een woningmarktregio aan te wijzen indien een evenwichtige verdeling van woonruimte dat naar uw oordeel vereist. Na aanwijzing zijn lokale huisvestingsverordeningen uitgesloten; alleen met toepassing van de Wet gemeenschappelijke regelingen kan een huisvestingsverordening tot stand worden gebracht. De Huisvestingswet definieert een woningmarktregio als 'een gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd'.

U ziet de regio Haaglanden als woningmarktgebied en de negen gemeenten bezien in de tweede helft van dit jaar of de opgave in de woningmarktregio aanleiding geeft voor het opstellen van een regionale woonvisie. Ook wij beschouwen uw regio als een woningmarktregio en wij nemen dit als uitgangspunt bij een eventueel verzoek om aanwijzing in het kader van de Huisvestingswet.

Ook in het kader van de per 1 juli jl. in werking getreden Woningwet 2015 is sprake van woningmarktregio's, gerelateerd aan de werkgebieden van corporaties. Deze worden echter door de Minister aangewezen op verzoek van twee of meer aangrenzende gemeenten. De provincie heeft hier geen rol in.

Regionale kantorenvisie

Als gemeenten werkt u in metropoolverband op dit moment aan een regionale kantorenvisie. Dit kan inzicht geven in geplande kantorenlocaties die niet doorgaan en eventueel in plaats daarvan geschikt zijn voor woningbouw. Ook kan de kantorenvisie helderheid geven over leegstand en kansen voor transformatie. We vragen u de inzichten over transformatie of andere kansen voor woningbouw op te nemen in uw regionale woningbouwprogramma. U wordt separaat geïnformeerd over de aanvaarding van de regionale kantorenvisie.

Als wij u kunnen helpen om de transformatie van leegstaande kantoren of ander vastgoed (sneller) mogelijk te maken, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. Ook over de manier waarop u met transformatie van leegstaand vastgoed kunt omgaan in het kader van uw regionale woonvisie, zoeken wij graag samen met u naar een werkwijze die past binnen de context van uw regio.

Tot slot

Wij zien de actualisering van uw regionale woonvisie als een belangrijke stap om te komen tot de gewenste ontwikkelingen in Zuid-Holland. Wij blijven graag met u in gesprek over de relevante onderwerpen bij het Portefeuillehoudersoverleg Wonen en Verstedelijking of elders. Alleen in goede samenwerking met elkaar en met andere partners kunnen we zorgen dat we daadwerkelijk de gewenste woon- en leefomgeving realiseren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris a.i.,

voorzitter,



drs. J.H. de Baas

drs. J. Smit

BIJLAGE 1

Overwegingen voor aanvaarding

In uw brief met bijlagen geeft u uitwerking aan de inhoudelijke thema's voor aanvaarding van de regionale woonvisie die zijn opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, te weten:

1) *een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma:*

U geeft een inschatting van hoeveel woningen u de komende jaren gaat realiseren en in welke woonmilieus. Ook geeft u een doorkijk in het programma voor de periode 2020-2024 en een doorkijk tot en met 2029. U constateert dat het aantal woningen in uw regionale woningbouwprogramma voor zowel de periode tot 2020 als na 2020 ruim onder de provinciale prognoses ligt. De gemeente Den Haag kan slechts voor ongeveer 25% in de groei voor eigen behoefte voorzien tot 2025. Een deel van de vraag zal door regiogemeenten worden bediend. Kleine onvoorziene ontwikkelingen binnen BSD ziet u als een welkome aanvulling op het door u vastgestelde regionale woningbouwprogramma.

Wij aanvaarden de wijze waarop u uw woningbouwprogramma op de geschatte kwantitatieve en kwalitatieve behoefte heeft gebaseerd. Wel delen wij uw zorg over de geringe realisatiemogelijkheden van de stedelijke vraag in Den Haag. Niet alleen vanwege het mogelijk tekort aan woningen, maar ook vanwege de mogelijke effecten op de agglomeratiekracht en de stedelijke economie in deze provincie. Wij bevestigen dat onvoorziene ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied tot 50 woningen als een welkome aanvulling kunnen worden beschouwd, ook al zijn de plannen hiervoor nog niet in het programma opgenomen. Wij waarderen uw inzet als samenwerkende gemeenten om in de stedelijke vraag te kunnen voorzien. Aangezien er een toename is in de stedelijke vraag is het wenselijk, indien hier marktkansen voor zien, om stedelijke woningbouwplannen te versnellen. Met ons en vele andere partijen participeert u ook in het MIRT-onderzoek Stimuleren Stedelijk Wonen / Verstedelijking. Wij gaan er vanuit dat dit eveneens oplossingen zal bieden om belemmeringen weg te nemen cq de woningbouw in het stedelijk gebied te stimuleren.

2) *de verbetering van de woonmilieubalans*

De belangrijkste opgave die eerder is geformuleerd betreft de ombuiging van een overaanbod van suburbane woonmilieus naar meer rustig stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus. Dit is een langdurig proces, waarin de gemeenten slechts een bescheiden sturende rol kunnen vervullen. U heeft een Rosetta-methode ontwikkeld om plannen onderling te kunnen vergelijken en heeft als aanvulling hierop een handreiking "Woonmilieus Haaglanden - ruimtelijke ordeningsprincipes-psychologische beleving" opgesteld, waarin toepassingen van ordeningsprincipes worden ontleed en wordt aangegeven welke belevingseffecten door die toepassingen kunnen worden veroorzaakt. De handreiking biedt handvaten om de ombuiging naar gevraagde milieus te kunnen maken. Ruim de helft van de woningen tot 2020 staat inmiddels gepland in een stedelijk woonmilieu.

Wij aanvaarden uw verantwoording van de woonmilieubalans. Afgelopen jaar heeft u eerste stappen gezet om woningbouwplannen aan te passen naar meer gevraagde woonmilieus; soms door de ruimtelijke opzet te wijzigen, soms door andere ordeningsprincipes toe te passen, soms door inbreiding in bestaande naoorlogse suburbane wijken. De kwalitatieve opgave blijft echter fors. Ook vinden wij het een punt van zorg dat de regio onvoldoende kan voorzien in de stedelijke woonmilieus, zoals hierboven ook aangegeven. Wij zien graag hoe het omvormen van woonmilieus doorwerkt in uw regionale woningbouwprogramma.

3) *het aanbod van voldoende sociale woningbouw:*

De gemeenten hebben onlangs een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld, en met de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) regionale prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2015 t/m 2018. De afspraken hebben betrekking op de positie van woningzoekenden, de ontwikkeling van de (sociale) woningvoorraad, woonlasten, duurzaamheid en het sociaal domein.

U ziet een toenemende druk op de sociale (betaalbare) huurvoorraad en naar verwachting oplopende wachttijden. Dit ontstaat onder andere door een toename van de doelgroep, een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, een toename van het aantal vergunninghouders en tegelijkertijd een afname van de sociale voorraad. Een onderdeel van de prestatieafspraken is het strategisch voorraadbeheer. Zo is een afspraak over spreiding van sociale nieuwbouw en dat de corporaties gezamenlijk maximaal 10.000 sociale huurwoningen verkopen aan zittende huurders of bij leegkomen. De ontwikkeling in de sociale voorraad wordt door gemeenten en corporaties gemonitord en zo nodig worden aanvullende afspraken gemaakt. Gemeenten streven ernaar de lokale huisvestingsverordeningen onderling af te stemmen zodat het systeem van woonruimteverdeling gelijk blijft naar woningzoekenden.

Uw werkwijze omtrent het voorzien in voldoende sociale woningbouw, waarbij u alle facetten van het strategisch voorraadbeheer (sloop, verkoop, huurharmonisatie en nieuwbouw) in ogenschouw neemt, ondersteunen wij. Verder willen wij u en de SVH complimenteren met het vaststellen van regionale prestatieafspraken.

Dit neemt niet weg dat wij deze werkwijze om te voorzien in voldoende sociale woningvoorraad nog nadere uitwerking behoeft. Gezien het feit dat de door de gemeenten vastgestelde Huisvestingsverordening uitgaat van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zullen de operationalisering en uitwerking gericht moeten zijn op het duidelijk maken hoe die effecten van schaarste door de prestatieafspraken en bouwprogramma bestreden worden.

4) *de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking*

De gemeenten hanteren de Ladder voor duurzame verstedelijking. De eerste trede betreft de onderbouwing van de behoefte in de woningbouwplannen en de regionale afstemming daarvan. Uw geactualiseerde regionale woonvisie vormt hiervoor de basis. De plannen zijn voor het overgrote deel in bestaand stedelijk gebied gesitueerd en liggen veelal binnen de invloedsgebieden van Stedenbaan.

Wij aanvaarden deze regionale inzet op de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking wat betreft onderbouwing van de behoefte en regionale afstemming daarvan.

Beoordeling bestemmingsplannen

Wij concluderen op basis van beoordeling van de provinciale belangen dat uw afgestemde

woningbouwprogramma 2015 voldoet als kader voor de onderbouwing en regionale afstemming van de woningbehoefte in bestemmingsplannen (trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking).

BIJLAGE 2

Overige onderwerpen Visie Ruimte en Mobiliteit

1. *Scheiden wonen en zorg*

U constateert dat het scheiden van wonen en zorg en de drie decentralisaties in het sociaal domein de nodige gevolgen hebben voor het woonbeleid. U doet op dit moment onderzoek naar de verschillende groepen met een zorgvraag en de verwachte ontwikkelingen daarbij. Samen met de woningcorporaties wordt daarnaast regionaal in beeld gebracht wat de minimale voorwaarden zijn om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Deze informatie is vervolgens input voor verdere afspraken tussen corporaties, gemeenten en andere partijen op lokaal niveau. Corporaties krijgen de ruimte voor experimenten met tussenvormen van wonen en zorg. Deze specifieke vormen van huisvesting worden op maat toegewezen aan woningzoekenden met een specifieke zorgvraag. Corporaties gaan vooraf in overleg met de gemeente over mogelijke experimenten en verantwoorden de verhuringen achteraf. Reeds (met hoge investeringen) aangepaste woningen worden bij voorkeur passend toegewezen aan woningzoekenden die deze voorzieningen nodig hebben. In uw regionale prestatieafspraken spreekt u onder meer af dat voor de mantelzorg een voorrangregeling wordt opgenomen in de lokale Huisvestingsverordeningen.

Ons inziens is het noodzakelijk om te zorgen voor geschikte woningen voor de steeds grotere en diversere groep van bewoners met een zorgvraag. Dit kan gaan om ouderen, (verstandelijk) gehandicapten en mensen met een psychiatrische problematiek. Vanwege demografische veranderingen en beleidswijzigingen is er een toename te zien van mensen die langer thuis (moeten) wonen en/of in een reguliere woning terecht komen. Om hier adequaat op in te spelen zijn wij van mening dat een actieve, regisserende rol van gemeenten en waar mogelijk ook de regio noodzakelijk is. Voor een effectieve aanpak is het noodzakelijk om partners te betrekken vanuit wonen, zorg welzijn en partijen die bezig zijn op het gebied van innovatieve ontwikkelingen. Daar waar mogelijk kan de provincie een rol vervullen, bijvoorbeeld in de verbinding van netwerken en het beschikbaar stellen van data.

Wij zien het als een verstandige stap om meer onderzoek te doen naar de vraag naar wonen met zorg. In uw regionale prestatieafspraken heeft u uw uitgangspunten geformuleerd als het gaat om wonen en zorg en al een aantal concrete punten benoemd, zoals het voorrang geven aan mantelzorgers via de lokale Huisvestingsverordeningen. Wanneer u n.a.v. uw onderzoek meer inzicht heeft in de specifieke vraag, kunt u een volgende stap zetten om ook met andere partners uw aanpak verder uit te werken. Wij gaan er dan ook vanuit dat u voortvarend verder werkt om de effecten van de scheiding wonen en zorg in goede banen te leiden.

2. *Doelgroepen*

U verwacht een toename van het aantal vergunninghouders. Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wilt u regionaal faciliteren, maar u ziet werkgevers en commerciële huisvesters hiervoor als eerst verantwoordelijke. Onder andere de huisvesting van arbeidsmigranten vraagt volgens u om flexibele tijdelijke woonvormen. Corporaties kunnen hier mogelijk aan bijdragen bijvoorbeeld door tijdelijke verhuur van slooppanden, de transformatie van panden of door het (rendabel) omzetten van verzorgingstehuizen.

De mogelijkheden daartoe worden bepaald door het bezit en de investeringscapaciteit van corporaties.

Wij delen uw waarneming dat het aantal vergunninghouders toeneemt. Wij gaan er vanuit dat de gemeenten alles op alles zetten om hun taakstelling te realiseren. Verder vragen wij u, gezien het feit dat per 1 juli 2015 8 van de 9 gemeenten in uw regio een achterstand bij het realiseren van de taakstelling hadden en gezien de grootte van de taakstelling 2015-II en de verwachte taakstelling 2016-I, om op gezette tijden in regionaal verband de stand van zaken ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders door de gemeenten te bespreken en kennis uit te wisselen ten aanzien van oplossingen voor dit huisvestingsvraagstuk.

Wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten merken wij op dat wij graag door u nader geïnformeerd worden over de omvang van het vraagstuk en de door u voorgestane oplossingen. Dit ook gezien de verwevenheid van het wonen en werken van arbeidsmigranten in uw regio en de regio Rotterdam.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**