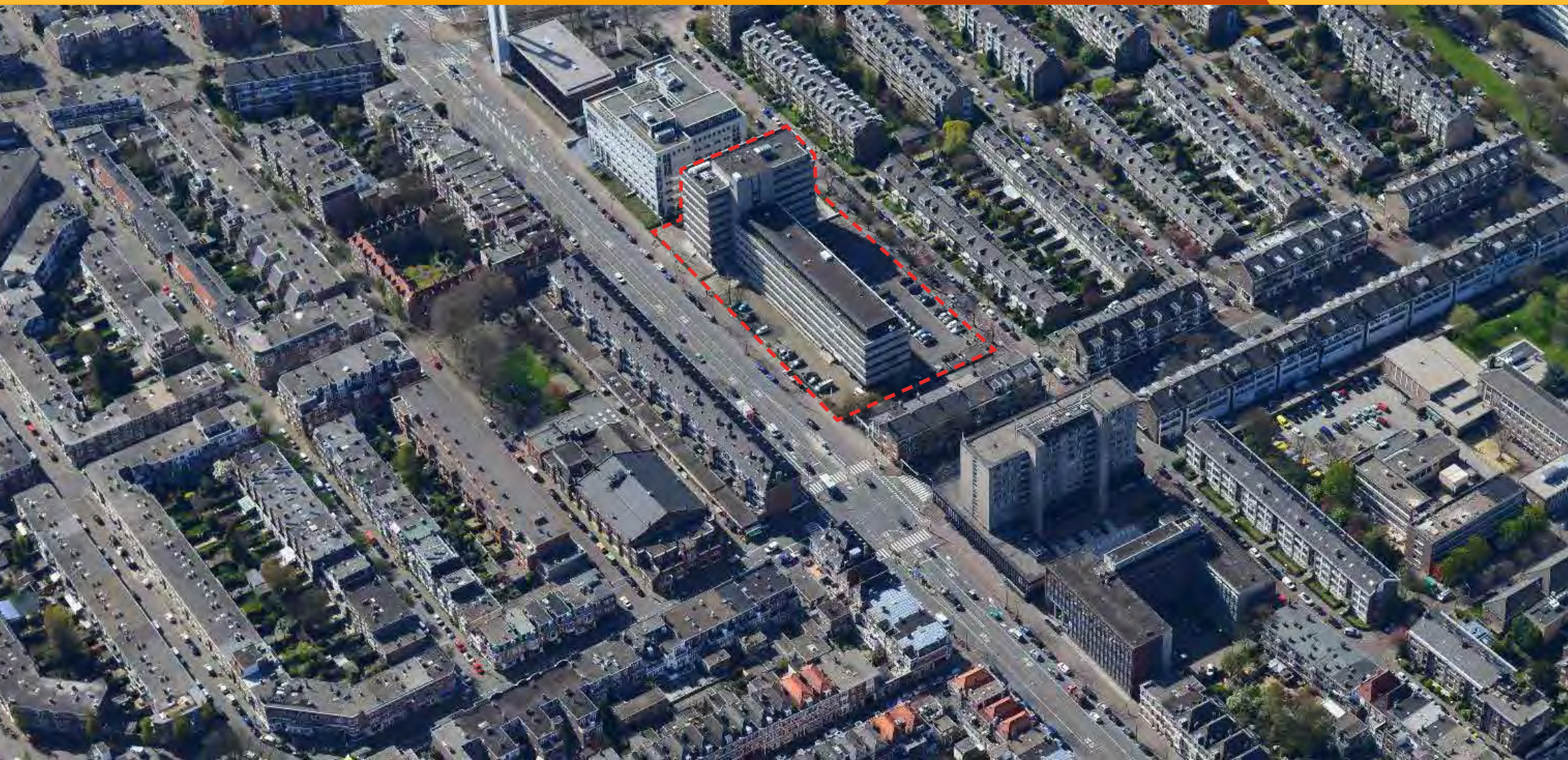
Den Haag

# Planuitwerkingskader Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127

november 2018



*Ligging Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127*
*(hierna afgekort als L.v.NOI. 123)*
*in Den Haag*

# INHOUD


1. INLEIDING 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Status en doel 5
1.3 Opgave 5
1.4 Projectomschrijving 5
1.5 Leeswijzer 7

2. SAMEN STAD MAKEN 9
2.1 Proces van communicatie en aanpak 9
2.2 Stakeholders & standpunten & stappen 9

3. LOCATIE 11
3.1 Ligging in de stad 11
3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis 11
3.3 Knelpunten 13
3.4 Huidige ontwikkelingen en kansen 15

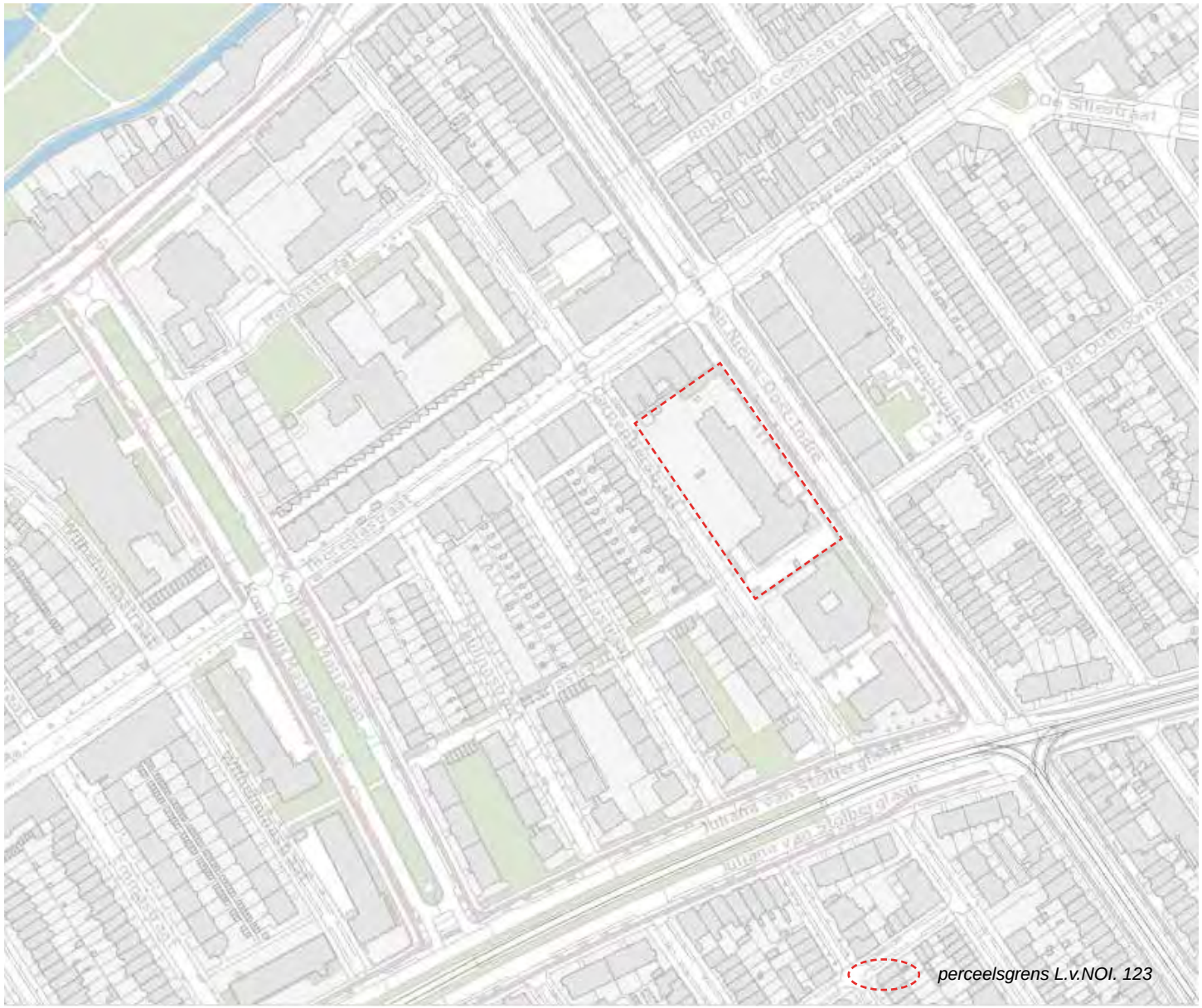
4. RUIMTELIJKE VISIE 17
4.1 Verdichten 17
4.2 Verbinden 17
4.3 Vergroenen 17
4.4 Verduurzamen 19
4.5 Visiekaart 19

5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN 23
5.1 Functie en programma 23
5.2 Bouwregels 23
5.3 Ontsluiting en parkeren 23
5.4 Buitenruimte 24
5.5 Duurzaamheid 25
5.6 Beeldkwaliteit 27

6. SECTORALE KADERS 29
6.1 Vigerend juridisch kader 29
6.2 Economie 29
6.3 Verkeer en Parkeren 29
6.4 Duurzaamheid 30
6.5 Milieuaspecten 31
*Waterparagraaf* 31
*Riolering* 32
*Bezonning* 32
*Windklimaat* 32
*Luchtkwaliteit* 33
*Geluid* 33
*Bodem* 34
*Flora en Fauna* 34
*Externe veiligheid* 34
6.6 Welstand en Monumenten 34
6.7 Wonen 34
6.8 Archeologie 35

7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN 36
7.1 Financiering 36
7.2 Juridische planologische procedure 36
7.3 Planning en fasering 37
7.4 Omgevingsveiligheidsplan 37

BIJLAGEN 39
1. Flora en Faunaonderzoek
2. Geluidsonderzoek
3. Bezonningsonderzoek
4. Afvalinzameling ‘Toelichting’
5. Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven


perceelsgrens L.v.NOI. 123

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Laan van NOI BV heeft het eigendom van het kantoorpand aan de Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127 (hierna afgekort als L.v.NOI. 123) verkregen met als doel het naar woningen te transformeren. Zij heeft hiervoor een planvoorstel door architect Geurst en Schulze laten uittekenen waarbij het gebouw deels verbouwd wordt en deels aanvullende nieuwbouw krijgt.

Dit plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en is daarom behandeld in het Haags Initiatieventeam (HIT) op 28 februari 2018. Hierin is geadviseerd dat voor deze locatie een Planuitwerkingskader (PUK) moet worden opgesteld, waarin de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en de communicatie met de buurt kunnen worden geborgd. Het Planuitwerkingskader wordt vastgesteld door het college. Vervolgens kan het initiatief met één van de genoemde procedures in hoofdstuk 7 juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

## 1.2 Status en doel

In dit Planuitwerkingskader zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het plan dient te voldoen om gemeentelijke medewerking te verkrijgen. Het PUK wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Na de vaststelling is het document 24 maanden geldig. De inhoud is ambtelijk afgestemd met de verschillende vakdisciplines.

Het doel van dit PUK is drieledig:

1. Het biedt een ruimtelijke analyse en visie op hoofdlijnen voor de ontwikkelrichting van het blok aan de Laan van Nieuw Oost-Indië in de context van Bezuidenhout.
2. Het biedt ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de bouwenvelop en de buitenruimte.
3. Het functioneert deels als Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) voor een nog te volgen juridisch-planologische-procedure (WABO of een bestemmingsplan herziening).

Daarnaast wordt in het PUK aangegeven welke ingrepen nodig zijn in de omgeving van het projectgebied. De door de gemeente te maken kosten voor deze ingrepen worden onderdeel van een nog te sluiten anterieure overeenkomst. Het Voorlopig Ontwerp (VO) is de basis waarop dit PUK is opgesteld. Op basis van het VO zijn een aantal (milieu-) onderzoeken uitgevoerd welke in het PUK zijn verwerkt. Mogelijk leidt de vervolgfase tot ruimtelijke of programmatische wijzigingen, echter op hoofdlijnen zal het moeten blijven voldoen aan het PUK.

## 1.3 Opgave

De gemeente faciliteert beleidsmatig transformaties van verouderde kantoren naar een andere functie als ze gelegen zijn buiten het Central Innovation District (CID) en op afstand liggen van grote openbaarvervoersknopen. De ruimtelijke opgave is om bij transformatie en verdichting in de stad een aantrekkelijk en levendig woon- en leefmilieu te creeren vanuit het belang van de stad. De kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte en de aanwezigheid van voldoende groen is onderdeel van deze opgave omdat de stad bij verdichting intensiever gebruikt wordt. Voor de betreffende locatie is geconcludeerd dat met het voorstel ook een gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Opgave is om het voorstel te faciliteren en de harde breuklijn tussen de voor- en naoorlogse bebouwing in de wijk (veroorzaakt door het bombardement) te verzachten en aan te helen tot één aantrekkelijk deel van de wijk Bezuidenhout.

Het HIT heeft geadviseerd om in het PUK onder andere de volgende aandachtspunten uit te werken:

- 30% sociale huur; dit kan ook studentenhuisvesting zijn;
- Grondgebonden woningen aan de zijde van De Carpentierstraat;
- Een concrete bijdrage aan vergroening (buitenruimte) en duurzaamheid;
- Het initiatief dat is behandeld voldoet nog niet aan de parkeernormen. Afwijken kan alleen als dit goed is onderbouwd en met eventuele maatregelen;
- Inrichting van het openbaar gebied op basis van het vigerende Handboek Openbare Ruimte;

## 1.4 Projectomschrijving

*Programma binnen projectgebied*

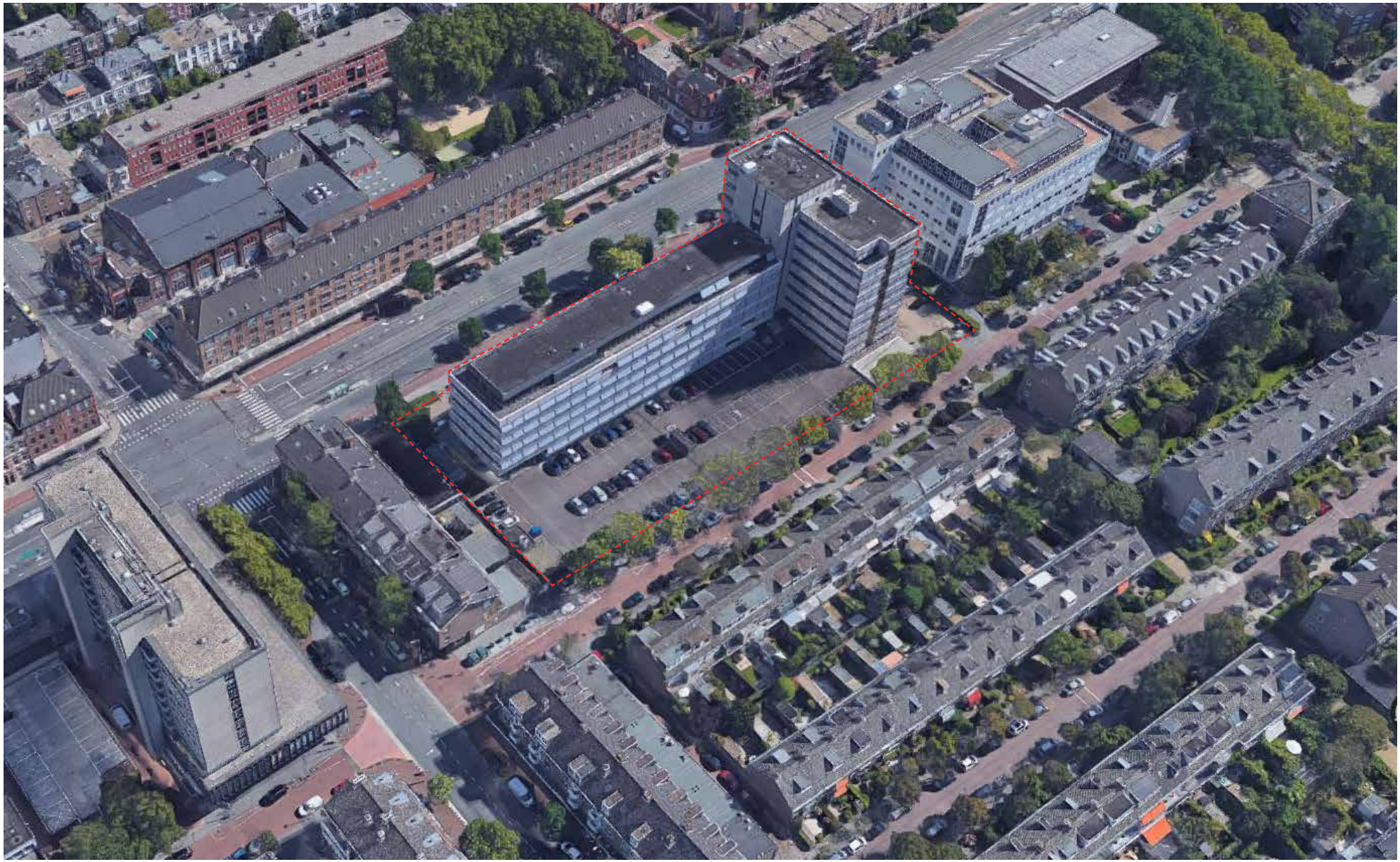
Het Voorlopig Ontwerp heeft een programma van ca. 190 appartementen (oppervlak tussen 40 en 190 m²) en ca. 17 grondgebonden rijtjeswoningen. Er zullen zodoende circa 205 woningen worden gerealiseerd. Aan de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt in de plint van het gebouw ongeveer 1.000 m² commerciële ruimte gesitueerd. Er is voorzien in 168 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan het merendeel in de bestaande ondergrondse garage. Het projectgebied is voor een beperkt deel, een strook grond gelegen langs De Carpentierstraat, in eigendom van de gemeente. Zie hierover nader paragraaf 7.1.

*Ruimtelijke veranderingen op hoofdlijnen*

De bebouwingshoogte neemt alleen toe bij de lagere vleugel, welke een dakopbouw krijgt. De torenvleugel wordt op de bovenste verdieping in de breedte uitgebreid. De rooilijn van het bestaande gebouw wordt richting de Laan van Nieuw Oost-Indië verlegd. Met een bebouwing met 15 m goothoogte wordt de tegenoverliggende bouwhoogte gespiegeld. Aan de De Carpentierstraat wordt met rijtjeswoningen aansluiting gezocht op de tegenoverliggende bestaande bebouwing.

*Ontwikkeling in de ruimere context*

De herontwikkeling naar woningen in dit deel van de stad is erg gewenst gezien de grote vraag naar woningen in Bezuidenhout. De kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte en de aanwezigheid van openbaar groen is onderdeel van deze ontwikkeling. Daarbij fungeert de plek aan de Laan van Nieuw Oost-Indië als aanloopstraat richting het winkelgebied van de Theresiastraat en zal de herontwikkeling bijdragen aan het goed functioneren van deze winkelstructuur middels het



*ligging van het perceel in zijn omgeving*

toevoegen van meer bewoners en het creëren van commerciële ruimtes in de plint van het gebouw.

## 1.5 Leeswijzer

Het Planuitwerkingskader bevat 7 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de aanleiding van de ontwikkeling, de beschrijving van het planinitiatief, op het bestaande relevante beleid en de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren.
- Hoofdstuk 2 gaat in op de communicatie.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande situatie en context van het plangebied.
- Hoofdstuk 4 schetst een beeld van de ruimtelijke visie op het gebied en de daarbij behorende achtergronden.
- Hoofdstuk 5 geeft een omschrijving van de uitwerking hiervan.
- Hoofdstuk 6 behandelt de kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Hoofdstuk 7 behandelt de financiering, procedures en uitvoeringsaspecten.

*Voorlopig Ontwerp door Geurst en Schulze architecten, zicht vanaf de Laan van Nieuw Oost-Indië*

*Zicht vanaf de Theresiastraat in de De Carpentierstraat.*

*foto inloopbijeenkomst 24 mei 2018*

# 2. SAMEN STAD MAKEN

## 2.1 Proces van communicatie en aanpak

Het college van burgemeester en wethouders neemt de reacties van belanghebbenden mee in haar besluitvorming over bouwplanontwikkelingen. De initiatiefnemer moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden worden geïnformeerd en hoe zij reageren op de voorstellen. Dit gebeurt op basis van een door de initiatiefnemer op te stellen communicatieplan, wat er beoordeling aan de gemeente Den Haag wordt voorgelegd. Bij particuliere initiatieven ligt de verantwoordelijkheid voor het betrekken van de buurt bij de ontwikkelingen bij de marktpartij. Om initiatiefnemers te helpen bij de communicatie met belanghebbenden heeft de gemeente een “Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven” opgesteld. Deze is als bijlage aan dit Planuitwerkingskader toegevoegd.

*Samengevat de stappen in de communicatie aanpak*

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden zijn
- bepaal of de doelgroep mag meedenken of meebeslissen
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen.
- Organiseer een plenaire/ inloop/ of andere informatiebijeenkomst
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang

*LER als onderdeel van het proces*

In het coalitieakkoord ‘Den Haag, Stad van Kansen en Ambities is de leefbaarheid van Haagse buurten en wijken een speerpunt. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet experimenteren de gemeente in de investeringsgebieden samen met bewoners en ondernemers met het gebruik van de leefbaarheidseffectrapportage (LER). De LER is een instrument dat is opgesteld door het Wijkberaad Bezuidenhout en is bedoeld om inzicht en te krijgen in de leefbaarheidseffecten van de verdichtingsopgave in de intensiveringsgebieden en daar sturing op mogelijk te maken. Bezuidenhout en Zuidwest zijn aangewezen als experimentgebied waar de gemeente gaat oefenen met een LER, om te kijken wat er nodig is (technisch, inhoudelijk, juridisch-planologisch, procesmatig) om de LER de status van gemeentelijk toetsings- en sturingsinstrument te geven en (wanneer de uitkomsten positief zijn) te koppelen aan de monitoring Omgevingswet. Deze verkenning vindt de komende maanden plaats.

Binnen Bezuidenhout vindt de intensivering met name plaats in de omgeving van de stations Laan van NOI en CS, hiervoor worden  momenteel twee gebiedsagenda’s opgesteld. Hierin wordt het experimenteren met de LER geagendeerd. De LER zal op gebiedsniveau worden toegepast en niet voor een alleenstaand bouwproject, zoals de transformatie van Laan van NOI 123. De kern van de LER is namelijk het inzichtelijk maken van effecten van verschillende (bouw)Plannen en beleidsmaatregelen op/binnen een bepaald gebied, en niet op de effecten van individuele plannen(omdat die al getoetst worden binnen de reguliere plantoetsingsprocedure).

## 2.2 Stakeholders & standpunten & stappen

De volgende partijen zijn belanghebbend bij deze ontwikkeling:

1. Laan van NOI BV, initiatiefnemer
2. Gemeente Den Haag
3. Bewoners De Carpentierstraat
4. Bewoners Laan van Nieuw Oost-Indië
5. Bewoners Theresiastraat
6. Wijkbewoners en Wijkberaad Bezuidenhout
7. Winkeliersvereniging Theresiastraat
8. Eigenaar naastliggende kantoorpand aan de Laan van NOI

Om de buurt vroegtijdig te betrekken in de planvorming heeft de initiatiefnemer in 2017 een stedenbouwkundig onderzoek laten doen naar de mogelijkheden van het gebouw, de buurt en de mogelijke bouwenvelop. Deze is met het wijkberaad Bezuidenhout in dat najaar besproken. Vervolgens is door de initiatiefnemer een architectenselectie opgestart waarbij het wijkberaad uitgenodigd was bij de planvoorstelpresentaties van de architecten.

Het ontwerp van Geurst en Schulze is gekozen en begin 2018 voorgelegd aan de gemeente en het wijkberaad. De gemeente heeft besloten om onder voorwaarden mee te werken aan het initiatief. Met een Planuitwerkingskader worden het gemeentebeleid en de belangen van de bewoners geborgd. Op basis van een door het college van B&W vast te stellen PUK kan de ontwikkelaar vervolgens een bouwvergunnning aanvragen. Het wijkberaad heeft met name gereageerd op de bouwhoogte van de ‘hoge vleugel’, welke een dakopbouw zou krijgen. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer het plan aangepast en zal de bestaande hoogte gebruikt worden.

Op 24 mei 2018 is door de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd om de omwonenden en de omliggende bedrijven te informeren over het initiatief en proces, om interesse te peilen voor een klankbord en opmerkingen ten opzichte van het plan op te halen. De gemeente en wijkvereniging waren tevens aanwezig. Er waren veel bezoekers; naast bewoners ook woningzoekenden en een aantal winkeliers.

Een deel van de bewoners van De Carpentierstraat vonden de hoogte van de 3-laagse bebouwing met dakopbouw aan De Carpentierstraat te hoog. Aangegeven is dat dit een gangbaar stedenbouwkundig straatprofiel in de stad is. De architect kan in de vormgeving en geleding van de gevel refereren naar de goothoogte van de tegenoverliggende bebouwing. De Welstandscommissie zal dit aspect beoordelen.

Een aantal bewoners van deze straat verwachten meer verkeersopstoppingen en een hogere parkeerdruk. De afdeling Mobiliteit heeft naar aanleiding hiervan een nadere studie gedaan en het planvoorstel als passend op deze weg beoordeeld. De parkeeroplossing is niet veel groter dan de huidige, en vanwege de ligging midden in de stad is de verwachting dat het (dagelijks) autogebruik laag is. Op basis van een door de initiatiefnemer bij de WABO-aanvraag te leveren verkeersgeneratieonderzoek kan besloten worden om de parkeeroplossing (ook) vanaf de Laan van Nieuw Oost-Indië te ontsluiten.

De initiatiefnemer heeft tijdens de inloop een oproep gedaan voor deelname in een klankbord, welke betrokken wordt bij de verdere planvorming. Op 5 juli 2018 is een eerste bijeenkomst gehouden. Het PUK zal tevens voorafgaand aan de vaststelling door het College aan de klankbordgroep en wijkvereniging gestuurd worden.

*Ligging van het perceel aan de lange lijn Laan van Nieuw Oost-Indië-Van Alkemaadelijn*

*Vooroorlogs Bezuidenhout*

*1908 Uitbreidingsplan Den Haag - architect Berlage*

*Hoek Laan van N.O.I. -Theresiastraat voor bombardement*

*Kaart met in rood de verwoeste bebouwing (locatie in wit kader)*

# 3. LOCATIE

## 3.1 Ligging in de stad

Het perceel L.v.NOI. 123 ligt in Bezuidenhout-Midden. De Laan van Nieuw Oost-Indië is een kenmerkende en belangrijke lange lijn die vanaf Voorburg door Den Haag heen loopt richting Scheveningen. De bebouwing van dit deel is onderdeel van de Wederopbouw na het bombardement op de wijk in de Tweede Wereldoorlog. De wijk Bezuidenhout is centraal gelegen in de stad, aan het Haagse Bos, en in de nabijheid van station Den Haag Centraal en station Den Haag Laan van NOI. Functioneel is Bezuidenhout te beschouwen als een centrumstedelijk woonmilieu. Dat kenmerkt zich door een dichtheid van ca. 35 woningen per hectare in het westen tot ca. 65 won./ha in het oostelijke deel. Daarnaast is er een zekere mate van functiemenging, voornamelijk langs de doorgaande wegen.

## 3.2 Ontwikkelingsgeschiedenis

De oorspronkelijke landschappelijke en stedenbouwkundige verkaveling van het Bezuidenhout is grotendeels nog herkenbaar in het huidige patroon van straten en pleinen. Het ontstaan hiervan is tweeledig. De bouwblokken aan de westzijde van de wijk zijn gebouwd in een periode 1850-1920 (zie de bruine delen in kaart van Berlage hiernaast). Toen ontstonden de eerste wijken buiten de singels. Dit was in eerste instantie nog niet-planmatig en met name gebaseerd op de polderverkaveling. In het later ontwikkelde Bezuidenhout ziet men de groter wordende invloed van het stedenbouwkundig ontwerp. Er ontstaan naast de smalle lange straten ook bredere straatprofielen ten behoeve van een betere doorstroming zoals de tangentiale Juliana van Stolberglaan en Laan van Nieuw Oost-Indië. Daarnaast ontstaan er pleinen en diagonalen binnen de lange rechte verkaveling. Bezuidenhout-Oost is grotendeels planmatig op basis van het Uitbreidingsplan van Berlage uitgevoerd.

*Verwoesting en Wederopbouw Bezuidenhout*

Door het bombardement (3 maart 1945) werd het grootste deel van Bezuidenhout-midden verwoest. Zo ook het gebied van het latere perceel L.v.NOI. 123. In 1957 werd het Wederopbouwplan van architect Dudok vastgesteld. Bezuidenhout werd niet herbouwd zoals het was, er werd aanvullend gesloopt om onder andere te voorzien in brede verkeerswegen zoals de Juliana van Stolberglaan en de Utrechtsebaan, maar ook kavels voor nieuwe kantoren van het Rijk rondom station Den Haag Centraal. De vroege Wederopbouw kenmerkt zich nog met (deels) gesloten bouwblokken, ambachtelijke architectuur en met functiemenging aan de stadsstraten. Het later in 1970 opgeleverde vrijstaande kantoor aan de L.v.NOI. 123, en de in dit bouwblok gelegen andere vrijstaande gebouwen zijn dan ook een stijlbreuk. Hierdoor vertoont dit deel van de Laan van Nieuw Oost-Indië weinig samenhang.

*Cityvorming*

Bezuidenhout heeft door de gunstige ligging ten opzichte van ontsluitingswegen en het openbaar vervoer in de periode van de stadsvernieuwing en cityvorming veel te maken gehad met verkantorisering van de wijk en schaalvergroting van de bebouwing. Een veelvuldige kaalslag van woningen ten behoeve van de nieuwbouw van grote kantoren kwam veel voor. Hierdoor kwam de leefbaarheid onder druk te staan en heeft de wijkvereniging in 1981 aangegeven dat er buiten het gebied met de bestaande kantoren geen verdere schaalvergroting t.b.v. grote kantoorgebouwen gewenst is. Vervolgens zijn in de jaren ‘90, binnen het gebied voor kantoren, met stedenbouwkundige plannen voor de Grotiusplaats en het Beatrixkwartier op integrale wijze vormgegeven aan de kantoorontwikkelingen en zijn deze zorgvuldig ingepast.

*1953 Opening woonwinkelgalerij Laan van Nieuw Oost-Indië*

*1957 Wederopbouwplan Den Haag - architect Dudok*

*Tot 1970 blijft L.v.NOI. 123 onbebouwd.*

*1981 Wederopbouw af, Cityvorming en stadsvernieuwing*

*2017 Transformatie van kantoren naar wonen, J.van Stolberglaan*

*Knelpunt: afwijkende bebouwingstrook onderbreekt*

*losse objecten in de afwijkende bebouwingstrook*

*Kantoortransformaties*
De bestemmingsplannen in het gebied zijn conserverend van aard. Wel zijn veel kantoorbestemmingen voorzien van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Hiermee faciliteert de gemeente een verbouwing naar wonen, zonder noemenswaardige veranderingen.
Er zijn echter ook transformatie-initiatieven waarbij het gaat om sloop-nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld de kantoren aan de Juliana van Stolberglaan. Daar waren er kansen om de stedenbouwkundige structuur te verbeteren door nieuwe verbindingen aan te leggen, een passendere bebouwingstypologie te realiseren, meer groen te maken, en een duurzamere bebouwing te realiseren. De herontwikkeling van het kantoor aan de Laan van Nieuw Oost-Indië valt ook in de categorie transformatie-initiatief.

## 3.3 Knelpunten

De huidige toestand in dit deel van Bezuidenhout sluit op punten niet aan op het vigerende (ruimtelijke) beleid, leefbaarheid en ruimtelijke en functionele kwaliteit. De herontwikkeling kan bijdragen aan het oplossen of verbeteren van de volgende knelpunten:

*Eenzijdige programmering:*
Aan de westzijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië ontbreekt het aan aantrekkelijke functies in de plint als aanloop naar de winkels en voorzieningen aan de Theresiastraat. De bebouwing aan de Laan van Nieuw Oost-Indië heeft per gebouw een monofunctioneel karakter. Door het ontbreken van woningen is er geen stedelijke kwaliteit. Er zijn geen ‘ogen’ op de straat gericht en het ontbreekt aan levendigheid. Het gebied heeft hierdoor een anoniem karakter.

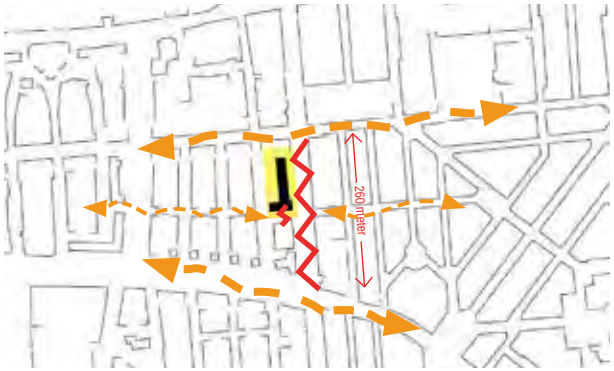
*Hoge parkeerdruk & doorstroming*
De parkeerdruk in de nacht binnen een straal van 500 meter lopen van het gebouw is: 74% (tellingen 2015). Conform parkeerbeleid is dit geen hoge parkeerdruk, oftewel niet boven de 80%. Bekend is dat een deel van de bewoners de parkeerdruk als hoog ervaren. Ook ervaren sommige bewoners opstoppingen (in de spits) in De Carpentierstraat.

*Stenige buitenruimte*
Het profiel van de Laan van Nieuw Oost-Indië is grotendeels verhard met vier rijbanen voor auto- en busverkeer. Rondom de kruising met de Theresiastraat ontbreekt laanbeplanting vanwege de dubbele afslagvakken voor auto’s. Het beeld wordt grotendeels bepaald door geparkeerde auto’s langs de straat en op eigen terrein. De laan heeft weinig over van haar vroegere statigheid en verblijfskwaliteit. De huidige buitenruimte van en om het perceel sluit niet aan op het kwaliteitsniveau dat benodigd is bij transformatie naar een stedelijk woonmilieu.

*Geen samenhangende bebouwing*
De vrijstaande gebouwen aan de westzijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië vertonen onderling weinig samenhang. Ze hebben verschillende rooilijnen, hoogtes, materiaalgebruik en bouwstijlen, verschillend ontworpen plinten en verschillende programmera’s daarin. Elk gebouw heeft een andere overgang van erf naar de openbare ruimte. Hierdoor zijn de gebouwen een onderbreking van de stedenbouwkundige sfeer en kwaliteit van de omgeving, zowel aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië als aan de De Carpentierstraat.

*Barrierewerking Laan van Nieuw Oost-Indië*
Het aantal verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de buurten Bezuidenhout-Midden en Oost is beperkt door de scheidende werking van de Laan van Nieuw Oost-Indië. Het wandelpad tussen de bouwblokken aan de De Carpentierstraat en de Wilhelminastraat loopt dood op het afgesloten parkeerterrein van het perceel L.v.NOI. 123. Tussen de kruisingen met Theresiastraat en J.van Stolberglaan (lengte

*Knelpunt: Geen begeleidende wand en functie als aanloopstraat*




*Knelpunt: Breuklijn voor langzaam verkeer*

*Laan van Nieuw Oost-Indië, rechts het kantoor Laan van NOI 123*

*Wandelpad tussen De Carpentierstraat en Kon.Wilhelminastraat*

*Willem van Outhoornstraat*

ca. 260m) is geen officiële geregelde oversteekgelegenheid. Het is niet verboden om een 50 km-weg over te steken, maar het nodigt er nu niet toe uit, gezien de vierbaansinrichting. In het kader van Den Haag Wandelstad is het gewenst een fijnmaziger netwerk te bereiken voor langzaam verkeer.

*Milieu-aspecten*
De locatie heeft door zijn situering milieutechnisch een aantal aandachtspunten. Hierbij gaat het om hoge geluids-, NO2- en fijnstofniveaus door de ligging aan een 50-km-weg met hoge verkeersintensiteit. Dit kan gevolgen hebben voor (ontwerp en programmatische) aspecten van het plan.

## 3.4 Huidige ontwikkelingen en kansen

Er spelen verschillende ontwikkelingen in Bezuidenhout die van invloed kunnen zijn op het gebied:

- Herontwikkelingen kantoor naar wonen, bijv: Juliana van Stolberglaan 148, Koningin Marialaan 14-17, Bezuidenhoutseweg 251-253.
- Ruimtelijk beleid: naast verdichting wordt ingezet op ruimtelijke kwaliteit, vergroening en verduurzaming en beter faciliteren van voetgangers.
- Herontwikkeling ministerie van Sociale Zaken bij NS Laan van NOI; hierbij zullen veel woningen worden toegevoegd.
- De verdere ontwikkeling van het Beatrixkwartier en de Grotiusplaats, er zullen o.a meer woningen worden toegevoegd.
- Herinrichting straten in Bezuidenhout-Oost (in het kader van de hoge parkeerdruk en betaald parkeren), o.a. het deel Theresiastraat aan die zijde wordt als 30-km-gebied ingericht. Op termijn ontstaat de kans om tevens het westelijke deel Theresiastraat als 30-km zone in te richten.

Herontwikkeling van de L.v.NOI 123 biedt kansen voor:

- Transformatie van een monofunctionele kantoorgebouw naar een gemengd stedelijk bouwblok.
- Betere aansluiting op en versterking van de winkels in de Theresiastraat.
- Verbetering van het straatbeeld en betere aansluiting op omliggende Wederopbouw-architectuur.
- Verbetering van het laankarakter van de Laan van Nieuw Oost-Indië door begeleidende wand met adressen en ‘ogen’ op de laan.
- Verbetering van de bewandelbaarheid van de wijk voor voetgangers door een nieuwe doorsteek, meer adressen en bestemmingen en brede stoepen.

*ligging L.v.NOI. 123*

# 4. RUIMTELIJKE VISIE

## 4.1 Ruimte voor Verdichting

Een deel van Bezuidenhout is gelegen binnen de zones Central Innovation District (CID) en Hart van Den Haag (Wandelstad). Het Central Innovation District is een belangrijk knooppunt in de Randstad metropool. Hier ontwikkelt zich rond de stations Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI een sterk functiegemengd hoogstedelijk interactiemilieu. Een milieu dat draait om de nabijheid van, en de uitwisseling tussen bedrijfsleven, overheden en kennisinstellingen. Het CID draagt bij aan een sterke nationale economie en heeft een grote economische spin-off op lokaal niveau.

Kansen voor stedelijke verdichting doen zich voor in samenhang met een betere inpassing van infrastructuur. Er wordt in dit gebied ruimte geboden aan de groei van het aantal inwoners in de stad door compacter te bouwen, een hogere kwaliteit openbare ruimte en een sterke menging van functies mogelijk te maken. Zo ontstaat een levendige veilige omgeving. De locatie ligt buiten het CID maar zal gezien de nabije ligging wel profiteren van de ontwikkeling. Zo ontstaat er door de grotere bevolkingsdichtheid bijvoorbeeld een groter draagvlak voor de commerciële ruimtes in deze omgeving.

## 4.2 Verbinden

*Hart van Den Haag - Wandelstad*

De bestaande binnenstad en de stadswijken daaromheen zijn als het Hart van Den Haag benoemd. Het Hart van Den Haag is dé plek waar Hagenaars, Hagenezen, (kennis)werkers, ondernemers, bezoekers en toeristen met verschillende achtergronden samenkomen. Lopen, fietsen en hoogwaardig openbaar vervoer worden gestimuleerd omdat ze duurzaam en gezond zijn en weinig ruimte vragen. Hiervoor zijn maatregelen nodig op het gebied van fiets- en autoparkeren. De locatie is gelegen op goede fiets en loopafstand van station Den Haag Centraal en andere OV-haltes. Hierdoor kan ook nagedacht worden over andere mobiliteitsoplossing die het aantal geparkeerde auto's kan terugdringen.
De ruimtelijke opgave in Den Haag - Wandelstad zet in op het verbeteren van verbindingen voor voetgangers:

- meer ruimte voor voetgangers, auto's minder dominant;
- levendige stadsstraten: horeca, etalages, werkruimtes;
- schakelpunten beter laten functioneren als knooppunten van routes en voorzieningen om het centrum;
- herinrichting en programmering stadsstraten gericht op het aantrekkelijker maken van routes voor voetgangers en fietsers;
- kleinschalige sloop-nieuwbouw en verdichting in monofunctionele buurten.

*Laan van Nieuw Oost-Indië als aanloopgebied*

De Theresiastraat is een stedelijke winkelstraat en wat betreft economisch functioneren één van de best presterende winkelgebieden van Den Haag. L.v.NOI. 123 is gelegen op de rand van het winkelgebied. Wat betreft de functionele opbouw van de wijk is wonen als hoofdfunctie voorzien. De ligging van het bouwblok naast de Theresiastraat en aan de Laan van Nieuw Oost-Indië, tegenover een winkelblok, vraagt om een goed geprogrammeerde begane grond aan de Laan van Nieuw Oost-Indië, zodat het fungeert als aanloop richting de Theresiastraat. Er zijn veel voetgangers en fietsers welke het perceel passeren richting het winkel- en verblijfsgebied langs de Theresiastraat. Ten overzijde van het perceel is een mooie winkelgalerij met woningen erboven. Door bij de L.v.NOI. 123 de nieuwe bebouwingswand eveneens aan de straat te leggen ontstaat een goede begeleiding voor de voorbijgangers en een continu laanprofiel. Door verschillende commerciële ruimtes te situeren in de plint van het gebouw (en de verschillende toegangen tot de woningen) kan worden bijgedragen aan de diversiteit en het verbreden van mogelijke bestemmingen voor voorbijgangers en de bezoekers van de Theresiastraat. De stoep wordt breder. Hiermee wordt voor langzaam verkeer de verbinding richting het station Den Haag Centraal en de binnenstad sterker.

*Verbeteren van de verbinding Bezuidenhout-Midden met Oost*

De oversteekbaarheid van de Laan van Nieuw Oost-Indië voor voetgangers (en fietsers) tussen de buurten Bezuidenhout-Midden en Oost kan beter door het parkeerterrein van het perceel L.v.NOI. 123 open te stellen voor voetgangers.
Op langere termijn (bij een herinrichting van de laan door de gemeente) kan een veilige oversteek aangebracht worden richting de Willem van Outhoornstraat. Ook de oversteekbaarheid van de kruising van de laan met de Theresiastraat kan beter als deze meer wordt ingericht voor voetgangers en minder voor autoverkeer.

## 4.3 Vergroenen

*Vergroenen van het perceel*

Op dit moment is er op het huidige terrein beperkt groen aanwezig zoals enkele bomen, heggen en groenbakken aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde. De herontwikkeling en verdichting zou tevens moeten bijdragen aan een vergroening van de stad. Vergroening van het perceel draagt bij aan het verminderen van het stadshitte-effect, het verkleinen van de hemelwaterpiekafvoer en heeft een positief effect op de gezondheid. Gekapte bomen dienen in eerste instantie op eigen terrein gecompenseerd te worden. Het voorstel gaat ervan uit dat aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde van het perceel een aantal bomen ingepast kunnen worden. Het nieuwe blok krijgt hierdoor een groene uitstraling richting de stad.
Voor bewoners is daarnaast ook een kwalitatieve (collectieve) buitenruimte wenselijk. Dakoppervlakken zijn een goede basis voor aantrekkelijke begroeiing en/of daktuinen. Het

*Visiekaart: Gesloten bouwblok bestaande uit verschillende typologieën, met actieve plint aan de Laan van Nieuw Oost-Indië.*

Legenda:

- Rooilijn/ typologie: gesloten bouwblok
- Perceel Laan van NOI 123-127
- Toegangen appartementen / commerciële ruimte
- Laanprofiel aanhelen (gemeente)
- Te compenseren bomen op eigen terrein
- Groene voorzieningen/tuin voor de gevel
- Parkeerontsluiting garage bestaand/nieuw
- Voetgangersroute door de wijk
- Zichtbare hoek: beide zijden goed ontwerpen
- Hoek verbijzonderd
- Verkeersveilige voetgangersoversteek op termijn
- Semi-openbaar toegankelijk

laten begroeien van (blinde) gevels kan bijdragen aan het vergroenen van het blok, net als het meeontwerpen van groenvoorzieningen (bloembakken) op balkons.
Aan de De Carpentierstraat zorgt het maken van groene zone voor de bebouwing voor een hoge stedenbouwkundige en groene kwaliteit. Een groene erfafscheiding draagt bij aan versterking van dit karakter.

*Vergroenen van de aangrenzende buitenruimte*
De Laan van Nieuw Oost-Indië was ooit een klassieke flaneerlaan met vier bomenrijen en een verkeersvrije middenberm. De huidige Laan van Nieuw Oost-Indië is ‘stenig’ door een vierbaans geasfalteerde weg, op sommige delen gescheiden door een smalle bestrate middenberm.
De bomenrijen worden nu onderbroken door afslagvakken bij de kruising met de Theresiastraat. Onderzocht moet worden of in de openbare ruimte, door het verdwijnen van inritconstructies (en eventueel een aantal parkeerplaatsen door een aangepaste indeling), de bomenrijen van het laanprofiel kunnen worden hersteld met de aanplant van bomen, eventueel als onderdeel van de door de herontwikkeling te compenseren bomen. Dit past in het groenbeleid dat de Laan van Nieuw Oost-Indië - Van Alkemadelaan aanwijst als onderdeel van de stedelijke Hoofdboomstructuur.
Aan de De Carpentierzijde staat in de openbare ruimte een mooie bomenrij waar behoud voorop staat en aanvullen waar er gaten zijn, dit om de huidige (woon-)kwaliteit te garanderen en te verhogen.

## 4.4 Verduurzamen

*Bijdrage aan de duurzaamheid op gebieds- en gebouwniveau.*
Den Haag wil een bijna klimaatneutrale stad zijn in 2030. Verdichting in de stad zoals Den Haag dat voor ogen heeft, biedt kansen om duurzaamheid te verhogen: energieneutraal, gasloos, beperkte afvalstromen, vergroenen van de stad om klimaat veranderingen het hoofd te kunnen bieden en duurzame en gezonde vormen van mobiliteit. Daarom is een robuuste en aantrekkelijke (groene) buitenruimte, groen- en natuurinclusief bouwen (o.a. groen daken), klimaatbestendig ontwerp gewenst. Aandachtspunt in het gebouwontwerp is de flexibiliteit, functiecombinatie en overmaat. De structuur en overmaat van een gebouw biedt flexibiliteit in (meervoudig) gebruik. Denk ook aan isolerende, waterbergende en energieopwekkende wanden en daken. Zo blijven gebouwen langer in gebruik en zijn ze toekomstbestendiger.

Voor het verwarmen en koelen van het gebouw zijn duurzame methodes voorhanden, bijvoorbeeld het aansluiten op een collectieve duurzame warmte/koude infrastructuur. In de nabijheid van de locatie ligt een warmtenet, waar op kan worden aangesloten voor stadsverwarming.

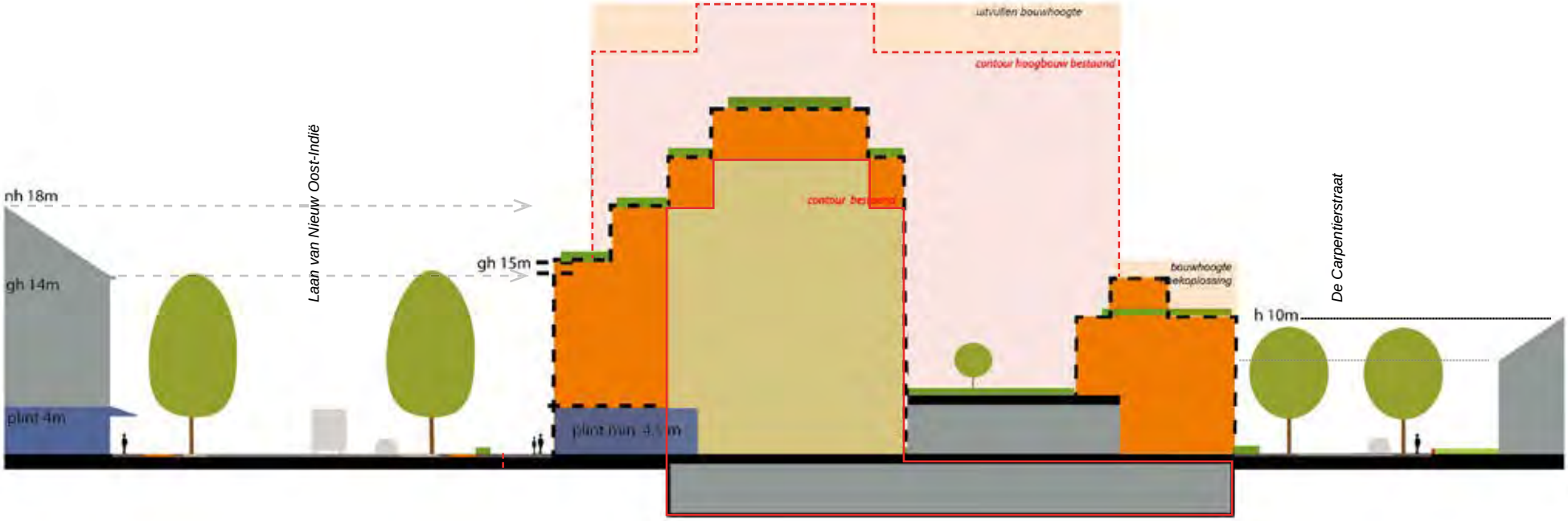
Ook bij het materiaalgebruik kan rekening gehouden worden met duurzaamheid door bewuste keuzes te maken in de bouwmaterialen en te werken met materialenpaspoorten waarin staat vastgelegd welke materialen, hoeveel en waar gebruikt zijn met de intentie dat deze materialen in de toekomst hergebruikt kunnen worden.

## 4.5 Visiekaart

*Structuur van de wijk*
De wijk is opgebouwd uit bouwblokken in een orthogonale structuur met enkele brede lanen en pleinen. De locatie maakt onderdeel uit van een bouwblok gelegen aan de Laan van Nieuw Oost-Indië. Bij dit bouwblok, gelegen aan deze doorgaande lange lijn, wordt op veel punten ten opzichte van de omgeving, een afwijkende bouwhoogte, rooilijn en functie toegepast. Dit verstoort de structuur en het bebouwingsbeeld van de wijk.

Bij de herontwikkeling is het hanteren van de voor Bezuidenhout kenmerkende typologie van het gesloten bouwblok het uitgangspunt. Wanneer het bestaande gebouw als basis dient voor de transformatie is het een uitdagende ontwerpopgave om de structuur van gesloten bouwblokken terug te brengen en qua rooilijnen aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Sloop en nieuwbouw behoort ook tot de mogelijkheid.

Er ontstaat bij herontwikkeling de kans om de vooroorlogse verbinding tussen de bouwblokken te herstellen. Door het parkeerterrein openbaar toegankelijk te maken en deels in te richten voor voetgangers ontstaat er een doorsteek en wandelroute op de schaal van de wijk. Dit leidt tot een betere doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer.




*Principedoorsnede*

*Bouwblok*
In de voorziene situatie is het van belang dat het langgerekte en gesloten bebouwingsblok de rooilijn van de Laan van Nieuw Oost-Indië oppakt. Qua bouwhoogte reageert de nieuwe bebouwingswand aan de laan op de goothoogte van de Wederopbouw-woonwinkelgalerij aan de overzijde. Vanaf deze goothoogte mag de bouwhoogte oplopen richting het bestaande lange bouwdeel, welke deels verhoogd wordt met één bouwlaag. De totale bouwhoogte van het bestaande hoge volume blijft ongewijzigd.
Voorkomen dient te worden dat met het lange bebouwingsblok door horizontaliteit een saai stadsbeeld ontstaat. Door de schaal van het blok en getrapte opbouw en buitenruimtes zal het doen denken aan de typisch Haagse vooroorlogse woonhotels. Met de herontwikkeling zal een beeldkwaliteit bereikt moeten worden die beter aansluit op omliggende (wederopbouw-)architectuur.

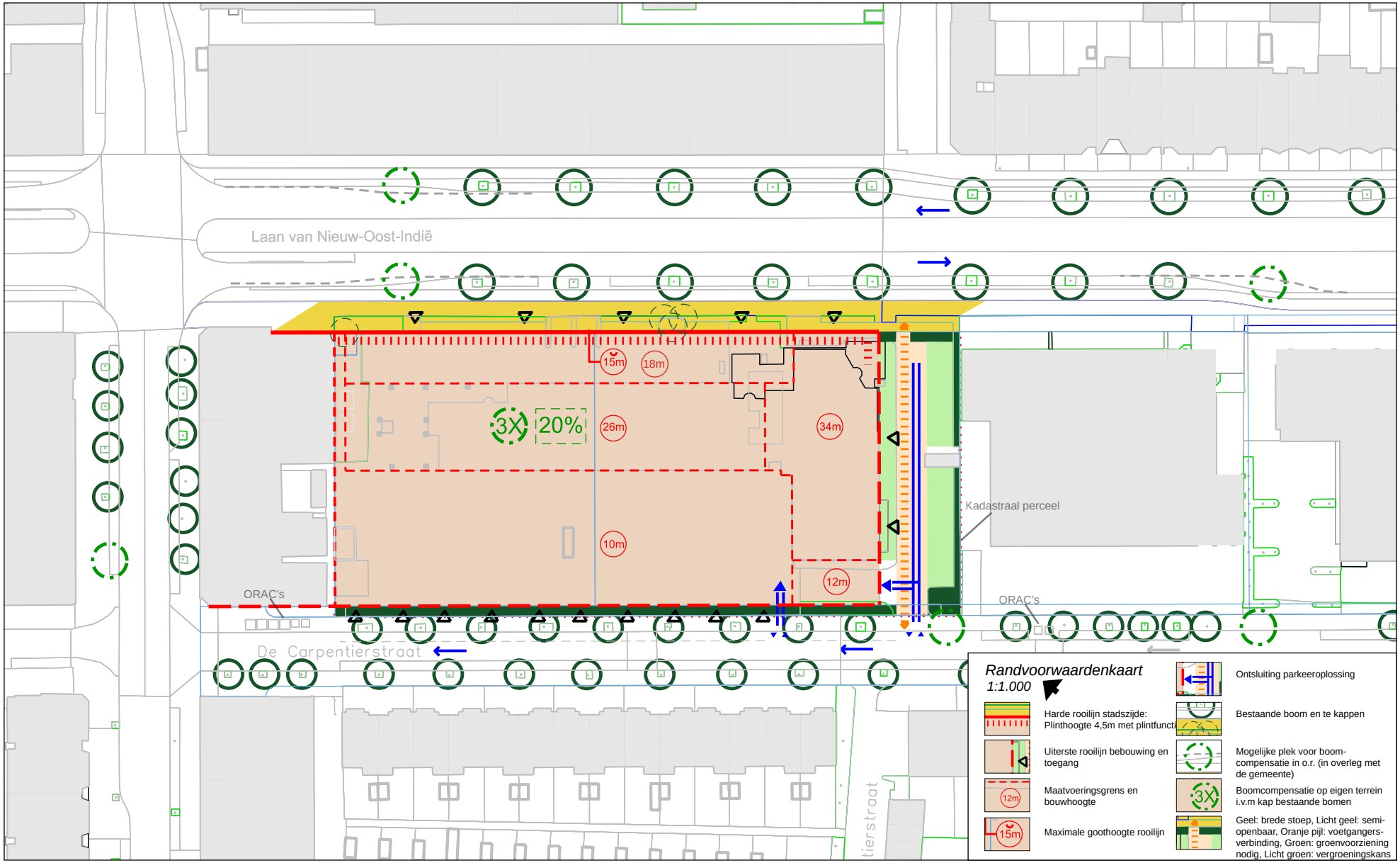
Aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt op begane grond met een hoge verdiepingshoogte ruimte geboden aan verschillende commerciële functies en voorname portieken. Met verschillende toegangen tot de woningen vanaf de laan worden er weer meerdere adressen áán de laan gemaakt en keert een deel van de allure en levendigheid terug. Ook aan de semi-openbare voetgangersdoorsteek komen toegangen tot de daargelegen woonadressen.

Het wonen in de luwte staat in De Carpentierstraat voorop. De woonstraat wordt aangeheeld door qua bouwvolume en woningtype te reageren op de rijtjeshuizen als overgang naar de hogere bebouwing aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde. De aanwezige bomenrijen geven kwaliteit aan de straat en de nieuwe bebouwing. De bebouwing reageert met een groenvoorziening voor de gevel op de voortuinen aan de overzijde. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Theresiastraat en openbaar toegankelijke steegjes worden vanuit sociale veiligheid voorkomen.

*Hoekoplossingen*
De hoeken van het bouwblok worden nadrukkelijk meeontworpen, hiermee ontstaat een zoveel mogelijk gesloten bouwblok. De hoek bij de huidige garagetoegang aan De Carpentierstraat vraagt om een ruimtelijke slimme oplossing. Hier ontmoet de maat en schaal van de woonstraat een hoog bouwdeel en dient de entree van de parkeergarage ingepast te worden in de vormentaal van een gesloten bouwblok. Er zijn diverse oplossingen denkbaar zoals overbouwing met een aantal woonlagen of een terrastuin, een pergola-achtige hoek, enz. De hoek ligt in de zichtlijn vanaf het wandelpad dat verschillende bouwblokken doorkruist. De nieuwe hoek zal logisch de verbinding moeten leggen met de door te trekken voetgangersroute naar de Laan van Nieuw Oost-Indië.

De nieuwe hoek van de bebouwing aan de Laan van Nieuw Oost-Indië met de Theresiastraat zal duidelijk aanwezig zijn in het straatbeeld en meeontworpen worden.

De bestaande hoge hoek van het bouwblok aan Laan van Nieuw Oost-Indië, bij de nieuwe doorsteek, is als hoekaccent een aanleiding voor een verbijzondering in de massa en architectuur, wat tot uiting komt in de plint en beëindiging van het gebouw.


Laan van Nieuw-Oost-Indië
De Carpentierstraat
ORAC's
ORAC's
Kadastraal perceel
15m
18m
26m
34m
10m
12m
3X
20%
Randvoorwaardenkaart
1:1.000
Harde rooilijn stadszijde: Plinthoogte 4,5m met plintfuncti
Uiterste rooilijn bebouwing en toegang
Maatvoeringsgrens en bouwhoogte
Maximale goothoogte rooilijn
Ontsluiting parkeeroplossing
Bestaande boom en te kappen
Mogelijke plek voor boom-compensatie in o.r. (in overleg met de gemeente)
Boomcompensatie op eigen terrein i.v.m kap bestaande bomen
Geel: brede stoep, Licht geel: semi-openbaar, Oranje pijl: voetgangers-verbinding, Groen: groenvoorziening nodig, Licht groen: vergroeningskans

# 5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

## 5.1 Bestemming en programma

*Stedelijke functiemenging*

- In het algemeen is de voorziene hoofdfunctie wonen met aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde commerciële ruimtes op begane grond als plint van het gebouw.
- In de plint van het gebouw aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde worden met deze PUK de volgende functies voorzien: bedrijven (categorieën A t/m C van de staat van functiemenging), kleinschalige detailhandel (max. 250 m²), cultuur en ontspanning, waaronder atelier, lichte horeca (max. 350 m²), zelfstandige kantoorruimte, dienstverlening, maatschappelijk (gezondheidszorg, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg- en welzijnsinstelling.) Daarnaast kan plintprogramma ook ingezet worden met kantoren (conform huidige bestemmingsplan en kantorenbeleid).

*Programma*

- Onderdeel van het programma van circa 205 woningen zijn grondgebonden woningen aan de Carpentierstraat.
- Verschillende typen woningen en segmenten, geschikt voor verschillende doelgroepen.
- Tenminste 30% van de woningen valt in het sociale segment (ook studentenhuisvesting/ zorgwonen conform paragraaf 6.8).
- De commerciële plint bestaat uit circa 3 eenheden en is in totaal maximaal 1.000 m² groot.
- De bestaande parkeerstalling (ondergronds en bij de doorsteek) wordt deels hergebruikt en er wordt op eigen terrein voorzien in aanvullende autoparkeerstalling binnen het bouwvolume.
- Er staan op het terrein een aantal nutsvoorzieningen en een telecommast die gehandhaafd blijven of bij voorkeur worden opgenomen in het gesloten bouwblok.

## 5.2 Bouwregels

*Algemeen*

- De nieuwbouw zoekt aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Theresiastraat middels de typologie van een gesloten bouwblok. Gezien de bestaande bebouwing en de parkeergarage mag hiervoor het bouwvlak voor 100% bebouwd worden.
- De daken in het plan worden zo ontworpen dat ze (deels) te gebruiken zijn als dakgroen of tuin en mee kunnen tellen in het te bereiken groenpercentage voor het gehele perceel, zijnde 20%.
- Het nieuwe volume veranderd niet drastisch ten opzichte van het huidige, wel is een bezonningstudie benodigd om aan te tonen dat woningen rondom blijven voldoen aan de Haagse bezonningsnorm. Dit onderzoek is uitgevoerd op basis van het VO en laat zien dat er geen overschrijding plaatsvindt. Bij de WABO-aanvraag kan, bij ongewijzigd volume, dit onderzoek gebruikt worden als onderbouwing.

*Rooilijnen en bouwhoogtes*

- De bebouwing wordt in de nieuwe rooilijn gebouwd. Ondergeschikte uitzonderingen zijn mogelijk indien deze leiden tot een aantrekkelijk (en groener) straatbeeld en niet ten koste gaan van de continuiteit van het straatbeeld.
- De bebouwing in de rooilijn aan de stadszijde (Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde) van het nieuwe bouwblok heeft een goothoogte van 15 meter welke is afgeleid van de bebouwing aan de overzijde. Daarna loopt de hoogte richting de bestaande bouw op waardoor een tweede linie ontstaat.
- De hogere vleugel van het gebouw (haaks op de Laan van Nieuw Oost-Indië) krijgt een bouwhoogte van maximaal 34 m. Dit houdt in dat de huidige bovenste laag (lift en installatiehuis) vervangen wordt door een toplaag.
- Aan de De Carpentier-zijde wordt zo in één rooilijn gebouwd dat de aanwezige bomenrij behouden blijft. De bouwhoogte is maximaal 10 meter. Een ondergeschikte eenlaagse dakopbouw is mogelijk boven de max. bouwhoogte van 10 meter indien deze op tenminste 3 meter afstand van de voorgevel gelegen is.

*Plint*

- De plint aan de Laan van Nieuw Oost-Indië heeft een verdiepingshoogte van tenminste 4,5 m.
- Aan de Laan van Nieuw Oost-Indië komen (tenminste 5) riante toegangen tot de woningen en de commerciële ruimtes. Architectuur en een goed vormgegeven overgang (bijv. diepe negges, kwalitatief materiaal) dragen bij aan een goede overgang van openbaar naar privé en een prettig leefklimaat.
- Geen private buitenruimtes op begane grond aan de Laan van Nieuw Oost-Indië.
- Aan de De Carpentierstraat zijn voor de bebouwing voorzieningen getroffen voor een groene overgangszone naar de openbare ruimte.
- Aan de De Carpentierstraat bevinden op begane grond voldoende gevelopeningen en verblijfsruimtes achter de gevel om ‘ogen op straat’ te creëren wat ten goede komt aan de sociale veiligheid en buurtgemeenschap.

*Hoeken*

- De hoeken van het bouwblok worden nadrukkelijk overhoeks ontworpen vanwege de zichtbaarheid ervan:
  1. De kopgevel van de nieuwbouw is vanaf de hoek en kruising L.v.NOI.- Theresiastraat geheel in het zicht.
  2. De hoek van De Carpentierstraat met de doorsteek (bij de huidige hellingbaan) vraagt om een ruimtelijke oplossing. Hier ontmoet de maat en schaal van de woonstraat het hoge (bestaande)bouwdeel. Er dient een overgang, passend binnen de typologie van een gesloten bouwblok, tussen beide gemaakt te worden waarbij de parkeergaragetoegangen ingepast worden. Het is ruimtelijk en qua sociale veiligheid benodigd om deze toegangen afsluitbaar (hekwerk, garagedeur) uit te voeren.
  3. De hoek van het bouwblok aan Laan van Nieuw Oost-Indië ter hoogte van de haaks op de Laan van Nieuw Oost-Indië staande hoogbouw vraagt extra verbijzondering qua entree, plint en topbeëindiging.

## 5.3 Ontsluiting en parkeren

- De commerciële functies in de plint zijn voor voetgangers rechtstreeks ontsloten vanaf de Laan van Nieuw Oost-Indië.
- De woningen aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië zijn met meerdere portieken ontsloten naar de laan.
- Woningen aan de zijvleugel worden aan de buitenkant van het bouwblok ontsloten met toegangen.
- Woningen aan de De Carpentierstraat hebben elk een eigen ontsluiting voor voetgangers en de fietsenberging naar de straat.
- Er wordt verwacht dat zowel voor de nieuwbouw als voor het transformatiedeel voldaan wordt aan de fietsparkeernormen voor nieuwbouw van het Bouwbesluit en de Fietsparkeernormen van de gemeente Den Haag (RIS294386), zie paragraaf 6.3.
- Bij voorkeur dienen de fietsparkeervoorzieningen op maaiveld geregeld worden, bij niveauverschil dient de hellingbaan comfortabel uitgevoerd te zijn.
- Oplossingen voor buitenformaat/elektrische-fietsen/scootmobielen moeten ook in de ontwikkeling worden meegenomen.
- Op basis van gelijkwaardigheid kunnen fietsen en afwijkende fietsmaten in een gemeenschappelijke fietsenberging worden opgelost.
- De verkeersontsluiting van de parkeeroplossing is bij voorkeur enkel (vanwege veiligheid en doorstroming Laan van Nieuw Oost-Indië) vanaf De Carpentierstraat ontsloten.
- De initiatiefnemer toont aan met een verkeergeneratie-onderzoek dat de herontwikkeling passend is in de verkeerscapaciteit van de omliggende wegen. Mocht op basis hiervan maatregelen benodigd zijn dan komt dit voor rekening van de initatiefnemer.
- Parkeren van auto's voor bewoners van het complex, bezoekers en werknemers van de commerciële functies dient plaats te vinden op eigen terrein, bij voorkeur ondergronds.
- Conform de parkeernorm zijn op basis van het programma in het VO 118 parkeerplekken voor bewoners, 61 plekken voor bezoekers, 20 plekken voor werknemers (bij hantering hoogste norm voor commerciële functie) benodigd. Op basis van een onderbouwing en berekening van dubbelgebruik kan eventueel het totaal aantal benodigde plekken teruggebracht worden.
- Op basis van het VO is er conform de parkeernorm een tekort van 16 parkeerplaatsen. Hoewel deze, gezien de parkeerdruk van onder de 80%, beleidsmatig in de openbare ruimte mogen worden opgelost, wordt hier geen ontheffing voor gegeven.
- Het huidige verkeersbeleid (zie paragraaf 6.3) biedt verschillende parkeernorm-ontheffingen welke voor dit plan toepasbaar zijn. Een mogelijkheid is om de parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen elders te huren. Een andere mogelijkheid is om met andere mobiliteitsmaatregelen te komen, zoals deelauto's. In dit geval is het college bereid om de ontbrekende parkeerbehoefte van 16 parkeerplaatsen te vervangen voor deelauto's in een verhouding 1 deelauto op 4 parkeerplaatsen. Deze deelauto's moeten op eigen terrein gestald worden. Gezien de locatie is het toepassen van deelauto's mogelijk. Het is aannemelijk dat het autobezit van de toekomstige bewoners laag is. Het pand ligt dichtbij openbaarvervoershaltes die binnen maximaal twee haltes toegang geven tot station Den Haag Centraal en station Den Haag Laan van NOI. Ook voor de fiets is de locatie gunstig gelegen. Zodoende is de verwachting dat een klein deel van de nieuwe bewoners (dagelijks) per (deel-)auto naar het werk gaat.
- Voorkomen dient te worden dat bewoners van de herontwikkeling gaan parkeren in de openbare ruimte, de gemeente heeft de intentie om hiervoor geen parkeervergunning af te geven.
- De ontwikkelaar moet actief communiceren dat toekomstige bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning.
- Bij het vormgeven van parkeeroplossingen moet rekening worden gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen; o.a. van de huisvuil-rolcontainers.

## 5.4 Buitenruimte

- Het vigerende Handboek Openbare Ruimte is van toepassing met daarbij het Residentiekwaliteitniveau.
- Indien er nieuw (semi-)openbaar gebied ontstaat dienen hiervoor beheersafspraken met de Dienst Stadsbeheer gemaakt te worden.
- De woonlagen worden zo ontworpen dat met eventuele balkons, loggia's, terrassen e.d. een actieve relatie aangaan wordt met de straat (ogen op de straat).
- Integraal ontworpen, groene, klimaatbestendige buitenruimte, die bijdraagt aan de interactie in het gebied en is afgestemd op de gebruiker.
- Profiel met meer verblijfswaarde en voldoende ruimte voor fietsers, voetgangers en groen in het straatprofiel passend bij het toekomstige intensievere gebruik door de intensivering van het programma.
- Bevorderen van meer 'publiek interieur', semipublieke ruimtes waarbij de buitenruimte doorloopt tot in het gebouw.
- De vormgeving, uitvoering en beheer van de buitenruimte moet duurzaam en kwalitatief hoogwaardig zijn en aan de voorkant worden meegenomen in een integraal ontwerpproces.
- Geen utilitaire functies voor afval en stalling in de buitenruimte.
- De afvalinzameling moet voldoen aan het 'Huishoudelijk afvalplan'. De wijk waarin het plangebied zich bevindt is aangewezen als een ORAC's wijk. De geplaatste ORAC's hebben echter niet voldoende capaciteit om alle huishoudens op te vangen. De eengezinswoningen kunnen gebruik maken van de huidige ORAC's. Het

appartementencomplex zal conform het Huishoudelijk Afvalplan worden voorzien van een inpandige afvalruimte voor laadkisten. Een goede opstelplaats voor het aanbieden van afvalcontainers moet meegenomen worden in het ontwerp en ontwikkelproces. Zie de bijlage Afvalinzameling ‘Toelichting’ met richtlijnen voor de omvang en de eisen waaraan een containerruimte voor restafval moet voldoen. De in het planvoorstel inbegrepen ruimte voor 18 containers van 126x73cm, ingepast en verdeeld over 2 containerruimten op de begane grond voldoet aan de eisen.

- Wanneer onder de openbare ruimte voorzieningen worden aangebracht, komen de kosten voor het aanhelen van de openbare ruimte en het verleggen van kabels en leidingen voor rekening van de initatiefnemer. De sterkte van de weg moet na inrichting gelijk zijn aan de huidige sterkte voor wat betreft de te faciliteren verkeersklasses.

## 5.5 Duurzaamheid

De gemeente en initiatiefnemer hebben de ambitie dat de nieuwe bebouwing als geheel zal voldoen aan hoge duurzaamheidseisen, d.w.z. met:

- Een epc van 0,4.
- Gasloos bouwen, aansluiten op stadsverwarming.
- Duurzaamheid door overmaat en flexibiliteit in de plint; het toepassen van verdiepingshoogtes waarin meerdere functies kunnen worden opgevangen.
- Circulair bouwen: bij sloop, nieuwbouw en verbouw komen matarialen vrij. Hergebruik wordt gestimuleerd.Voor nieuwe bouwmaterialen worden materialenpaspoorten opgesteld met de intentie dat deze materialen in de toekomst hergebruikt kunnen worden.
- Duurzame mobiliteitoplossing: Onderzoeken van de mogelijkheden voor deel/elektrische auto’s, elektrische fietsen, natuurlijke ventilatie garage(s).
- Natuurinclusief bouwen toepassen om ruimte te bieden aan nieuwe natuur in de stad.
- Tenminste 20% van het kadastraal perceel wordt met ‘groen’ (groene voortuin en natuurlijke erfafscheidingen, sedumdak, daktuin, bomen, ingebouwde groenvoorzieningen op- of aan balkons, enz.) ingevuld.
- Door hergebruik van het betonskelet van het bestaande gebouw is een grote milieuwinst te behalen.

*Niet planmatige negentiende eeuwse stadsuitbreiding langs de Laan van Nieuw Oost-Indië*

*Wederopbouw architectuur langs de Theresiastraat en Laan van Nieuw Oost-Indië (t.h.v. L.v.NOI. 123 )*

*Wederopbouw architectuur in de woonstraten*

*Bebouwingsbeeld rondom perceel L.v.NOI. 123*

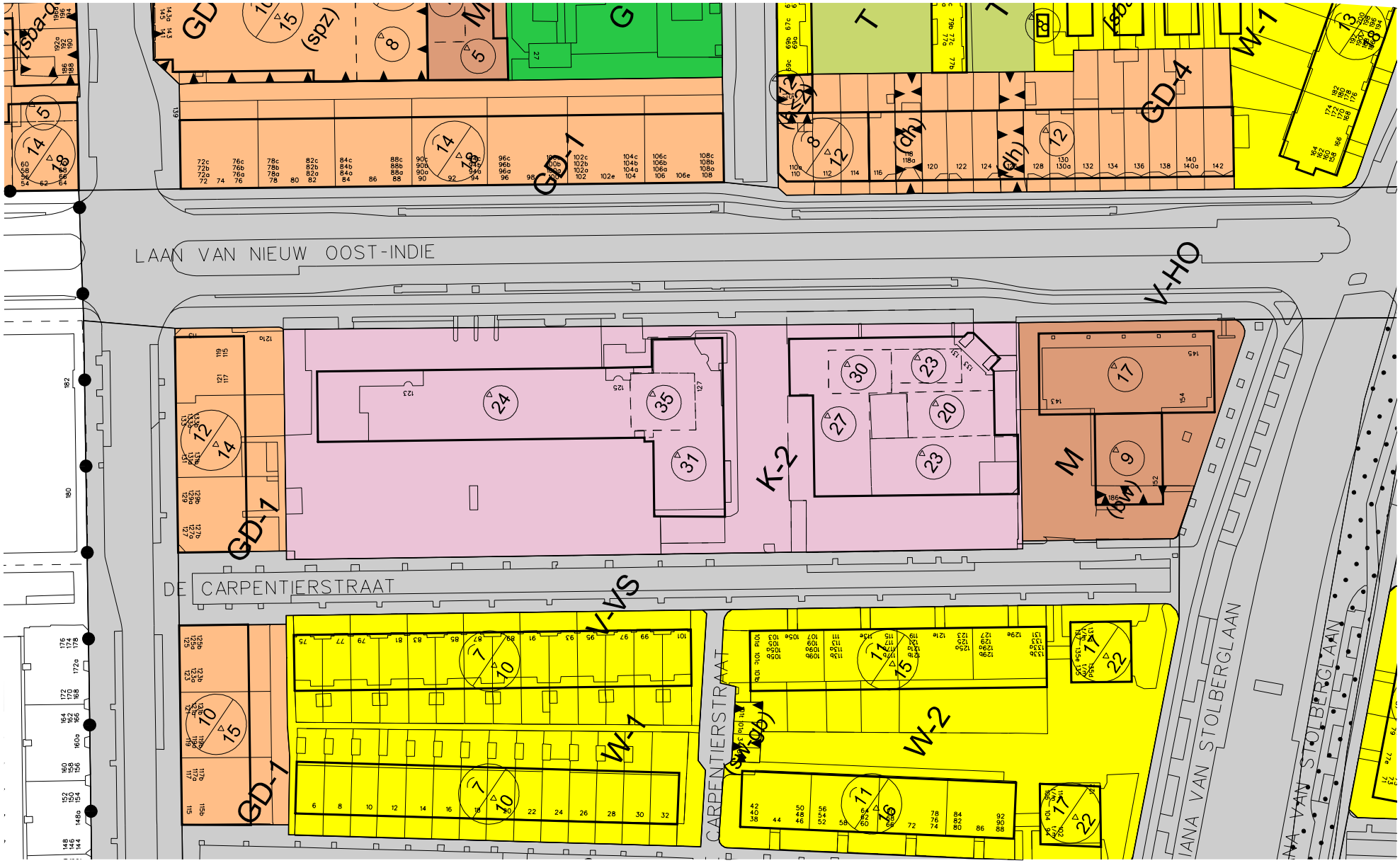
## 5.6 Beeldkwaliteit

Rondom het perceel aan de L.v.NOI. 123 komen verschillende tijdsbeelden bij elkaar. Het straatbeeld van de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt grotendeels bepaald door de pandsgewijze ontwikkeling van de niet planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen. Deze blokken bestaan uit sterk individueel herkenbare geschakelde panden, die bouwblokken vormen. Vrijwel alle panden aan de Laan hebben een groene voortuin als overgang naar het openbaar gebied. De rooilijn is wisselend en zorgt voor diepe en minder diepe voortuinen. Op de begane grond van de panden wordt wonen afgewisseld door andere functies zoals voorzieningen, dienstverlening, horeca, enzovoort. De panden hebben relatief rijke gevels met erkers en ornamenten en verbijzonderingen in het metselwerk in aardse kleuren tinten.

Ter plaatse van de Laan van Nieuw Oost-Indië is echter een stijlbreuk te zien. De bebouwing om de hoek langs de Theresiastraat, aan de westzijde van het plangebied en aan de overzijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië heeft een andere opzet en uitstraling. Deze bebouwing komt uit de wederopbouwperiode. De bebouwing met appartementen langs de hoofdwegen hebben plinten met actief programma direct aan de straat en in een heldere rooilijn. Het programma wordt afgewisseld door de (collectieve) entrees naar de portieken, die de woningen ontsluiten. In de achtergelegen woonstraten staan 2 laagse grondgebonden woningen afgewisseld met portiekflats met groene voortuinen en een collectieve stenen erfafscheiding. Voor beide woningtypes geldt dat de individuele woningen geïntegreerd onderdeel zijn van een bouwblok. Het bouwvolume en de gevels stralen helderheid en eenvoud uit. Bouwvolumes (ongeacht typologie) hebben een kap. De algemene gevelopbouw wordt gebaseerd op het klassieke architectuurprincipe van een plint, een middenbouw en een gevelbeëindiging. Het gevelbeeld wordt bepaald door een regelmatig patroon van gevelopeningen, met loggia’s of balkons aan de straat (niet gevelbreed; vaak boven een winkelluifel). De woningen hebben daarnaast vaak een grotere buitenruimte aan de achterzijde.
Qua materiaalgebruik wordt het beeld bepaald door (gele) baksteen en kappen met donkere dakpannen.

Ten zuiden van het perceel staan twee gebouwen die als individuele objecten zijn te kenmerken. Deze staan los in de ruimte en zijn zelfstandige volumes met een eigen karakter, architectuurstijl en materiaalgebruik. Hun afwijkende functie (maatschappelijk en kantoor) is aanleiding voor de afwijkende bebouwingstypologie t.o.v. de omgeving. Het bestaande pand aan de L.v.NOI. 123 valt ook binnen deze typologie. De functiewijziging waarmee de herontwikkeling gepaard gaat, is nu echter aanleiding om te kiezen voor een bebouwingstypologie en beeldkwaliteitsuitgangspunten, die aansluiten op de aangrenzende (vroege) wederopbouwarchitectuur (zoals hiervoor beschreven).

De Welstandscommissie verwacht van de architect bij het ontwerp een analyse van de beeldkwaliteit van de omgeving, waarin wordt onderbouwd waarom is gekozen voor een bepaalde architectuurstijl en materiaalgebruik.




*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Bezuidenhout*

# 6. SECTORALE KADERS

## 6.1 Vigerend Juridisch kader

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan Bezuidenhout. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor deze locatie bouwvlakken aan die alleen de huidige bebouwing toestaan. De bestemming is een Kantoorbestemming met daarin een wijzigingsbevoegdheid aan het college voor het wijzigingen van de bestemming naar bestemming Gemengd - 4 met inachtneming van de bestemmingsomschrijving en bouwregels zoals opgenomen in de bestemming Gemengd - 4. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid dient de procedure te worden gevolgd als bedoeld in artikel Artikel 34 Algemene procedureregels. Het plan is hierin niet passend vanwege de uitbreiding van het bouwvlak en de mogelijke invulling van de commerciële ruimte. Op basis van de opgestelde Visie en Stedenbouwkundige Randvoorwaarden in hoofdstuk 4 & 5 wordt onderbouwd waarom afgeweken wordt van het bestemmingsplan qua bouwvlak en bouwhoogte. Tevens is met deze PUK onderbouwd dat Wonen de hoofdfunctie wordt van dit perceel en welke functies mogelijk gemaakt kunnen worden in de commerciële ruimten aan de Laan van Nieuw Oost-Indië. Deze PUK dient deels om te onderbouwen dat dit overeenkomstig een Goede Ruimtelijke Ordening is, maar ook om de punten te formuleren waaraan de GRO moet voldoen, oftewel de toetsingsgronden voor de latere WABO-aanvraag.

## 6.2 Economie

*Beleidsvisie Kracht van Kwaliteit*

De economische visie van Den Haag is vastgelegd in de nota “Kracht van kwaliteit” (Rv 126 - 2011; RIS 181227). De toekomst voor de Nederlandse economie in de mondiale concurrentiestrijd ligt bij kennis, creativiteit en stedelijke kwaliteit. De uitdaging voor de stad Den Haag is om de omstandigheden te creëren waaronder de economie van de stad ook op de langere termijn kansen biedt voor werk, inkomen en ontplooiing van alle Haagse burgers. De strategie voor de Haagse economie kan worden samengevat in de volgende speerpunten:

- Internationale stad van Vrede en Recht – de unieke branding van Den Haag;
- Kracht van de stad: quality of life – aantrekkelijke stad voor werkers, bewoners en bezoekers;
- Economische structuur – sterke clusters, vitaal mkb;
- Arbeidsmarkt – versterking van het hoger onderwijs

*Functiemengingstrategie*

De gemeente Den Haag heeft een verdichtingsopgave. Om deze verdichtingsopgave te realiseren en het grondgebruik te optimaliseren is functiemenging een goed instrument. In de notitie ‘Functiemengingstrategie’(Rv 88 - 2005; RIS127027) komt de functiemenging van praktijk- kantoor- en bedrijfsruimte met wonen aan de orde. Menging kan plaatsvinden op het niveau van een pand, een blok of een heel deelgebied. De omvang is afhankelijk van het type locatie. Voor een werkruimte tussen 100 en 500 m² geldt dat deze langs de doorgaande wegen een plaats kan krijgen. Bedrijven die groter zijn dan 500 m² zouden op een bedrijventerrein of kantorenlocatie een plaats moeten krijgen. Vooral combinatiegebouwen met praktijk- en kantoorruimte (tandarts, kapper en accountantskantoor) en wonen moeten worden gestimuleerd.

*Detailhandelsnota Den Haag*

Deze nota (RIS127850) geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan voor de detailhandel. De concentratie op bestaande locaties in de hoofdwinkelstructuur is uitgangspunt van deze nota. Er worden geen nieuwe stadsdeelcentra en nieuwe concentraties van grootschalige solitaire detailhandel toegevoegd. Dit perceel is geen onderdeel van de hoofdwinkelstructuur, als rek-en-krimpgebied (als aanloopstraat) zal het fungeren naar de trekkers van de Theresiastraat gelegen op de hoeken met de Laan van Nieuw Oost-Indië.

*Kantorenbeleid*

Met de nota ‘Kantorenstrategie 2018-2025 De gebruiker centraal 2.0’ wil de gemeente regie voeren over de kantoormarkt en de positie van Den Haag Kantorenstad verder uitbouwen. Ingezet wordt op meer maatwerk en terughoudendheid met transformatie. Aangegeven is dat bestaande transformatieplannen, zoals Laan van NOI123 gerespecteerd worden.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Den Haag voor de periode 2010 tot 2020 met een doorkijk tot 2030, is vervat in de “Haagse Nota Mobiliteit” (HNM) (RIS 180762). De visie in de nota is er op gericht van Den Haag een duurzaam bereikbare en een leefbare stad te maken door er voor te zorgen dat reizigers een bewuste keuze kunnen maken voor de vervoerwijze en de route die het beste bij hen past. Gerichte investeringen in het openbaar vervoer en de fiets, goede voorzieningen voor voetgangers, en bundeling en ordening van het autoverkeer moeten er voor zorgen dat reizigers de juiste keuzes kunnen maken.

*Openbaar vervoer*

Het openbaar vervoer speelt een belangrijke rol als drager van ruimtelijke ontwikkelingen. Het dient te zorgen voor aantrekkelijke en snelle vervoerstromen tussen woon- en werklocaties, naar het centrum en andere belangrijke attractiepunten. De komende jaren staan binnen de gemeente Den Haag ingrijpende verbeteringen van het openbaar vervoer op stapel. Dat gebeurt aan de hand van de toekomstplannen van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) voor het openbaar vervoer, de Schaalsprong OV. In dit kader is o.a. de nabij gelegen tram 2 geschikt gemaakt voor breder trammaterieel en van ‘agglokwaliteit’. Het gebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer; tram 6 en bus 24 hebben haltes in de nabijheid en het Centraal Station bevindt zich op loopafstand.

*Autoverkeer*
Het gemotoriseerde verkeer wil de gemeente zoveel mogelijk ordenen en concentreren op een stelsel van goed ingepaste stedelijke en regionale hoofdwegen (zie kaart “Hoofdstructuur wegverkeer” uit de Haagse Nota Mobiliteit) met voldoende capaciteit om een optimale doorstroming te waarborgen.
Een vlotte doorstroming op de hoofdwegen zorgt ervoor dat het verkeer als vanzelf deze hoofdwegen kiest, waardoor de verkeersdruk op de woonwijken lager kan zijn. De hoofdwegen hebben een zodanige vormgeving en inpassing dat voldaan wordt aan de leefbaarheidseisen en milieunormen. In de woonwijken is doorgaand autoverkeer niet welkom. De wijkontsluitingswegen (zoals de Laan van Nieuw Oost-Indië) krijgen daarom op de langere duur een inrichting als “stadslaan”: wegen met een minder dominante positie voor autoverkeer en prioriteit voor langzaam verkeer en openbaar vervoer.

*Parkeren*
Uitgangspunt is de Nota Parkeernormen (RIS 291425). In dat beleid is rekening gehouden met per gebied verschillen in ‘stedelijkheid’. Het doel is het parkeren op de openbare weg te beperken. Bezoekers kunnen in de huidige situatie op de openbare weg parkeren. Door het betaald parkeerregime wordt effectief gestuurd op het gebruik van de plaatsen op de openbare weg. De intentie is dat bewoners en werknemers van dit initiatief geen vergunning krijgen voor het parkeren op de openbare weg om het beoogde gebruik van deze plaatsen door bezoekers te kunnen waarborgen.

Indien bij de aanvraag niet geheel aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, heeft het college de mogelijkheid om een gedeeltelijke vrijstelling van de parkeereis te hanteren. Alternatieven als oplossen middels huurcontract in nabij gelegen garage, gunstige ligging ten opzichte van openbaar vervoer, gebruik van deelauto’s zijn volgens de Agenda Mobiliteit en het Coalitieakkoord 2018 een mogelijkheid. Belangrijk bij deze afweging is dat door de herontwikkeling de parkeerdruk op de openbare weg niet onaanvaardbaar toe neemt.

*Fiets*
Het fietsverkeer krijgt vanwege het milieuvriendelijke karakter en de fysiek zwakkere positie ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer, bijzondere aandacht in de HNM. Door het aanbieden van een aantrekkelijk hoogwaardig netwerk van veilige fietsroutes wordt het gebruik van deze vervoerswijze gestimuleerd. Binnen het stelsel van hoofdfietsroutes is een net van ‘sterroutes’ aangegeven. De sterroutes vormen de belangrijkste doorgaande routes die de woongebieden met het stadscentrum, de knooppunten van openbaar vervoer en het buitengebied verbinden. Laan van Nieuw Oost-Indië is een stedelijke hoofdroute voor de fiets.

De gemeente Den Haag heeft in de “Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016” normen vastgesteld voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen bij kantoren, bedrijven en voorzieningen. Op de locatie moet worden voorzien in een adequate stallingsvoorziening voor zowel de bewoners als de werknemers en bezoekers. Deze dient ook gebruikt te kunnen worden door de werknemers en bezoekers. Voorkomen moet worden dat de openbare ruimte rond het blok zal worden gekenmerkt door grote aantallen gestalde fietsen. Om die reden moet er in de openbare ruimte bij het bouwblok een beperkt aantal beugels worden geplaatst waarbij ook de inrichting van de openbare ruimte qua schaal en een terughoudend gebruik van straatmeubilair niet uitnodigt tot het stallen van fietsen.

Voor het fietsparkeren bij woningen is bij nieuwbouw de eis uit het Bouwbesluit van toepassing, waarin is aangegeven dat bij woningen een berging aanwezig is. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een woongebouw kan in de aanvraag verzoeken om afwijking van de prestatie-eisen die het Bouwbesluit stelt aan buitenbergingen, anders genoemd verzoeken om toepassing van gelijkwaardigheid.

In de “Beleidsregels Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017” (RIS297288) staat aangegeven onder welke voorwaarden collectieve fietsstallingen kunnen worden gebouwd in plaats van afzonderlijke fietsbergingen per woning.

## 6.4 Duurzaamheid

*Den Haag Duurzaam Agenda 2015-2020*
Met deze nota (RIS 283893) verbindt Den Haag zich aan vier prioriteiten, en brengt focus aan voor nieuw beleid:
1. verder verlagen van de CO2 uitstoot;
2. uitbreiden en verduurzamen van het warmtenet;
3. klimaatbestendig maken van de stad;
4. versterken van duurzame ‘Haagse Kracht’.

Deze locatie zal bijdragen aan de bovengenoemde doelen.

*natuurinclusief bouwen (*RIS 288182)
Het college wil natuurinclusief bouwen in de stad bevorderen. Enerzijds gaat het om het verbeteren van de leefomstandigheden van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit zijn soorten die onder druk staan doordat gebouwen tegenwoordig zo gebouwd worden dat deze soorten geen nestelgelegenheden meer hebben. Anderzijds gaat het om een veel bredere opgave om meer (natuurlijk) groen in de directe woonomgeving toe te passen. Door de verdere stedelijke verdichting die door de verwachte bevolkingsgroei zal plaatsvinden is deze opgave extra actueel. Daarom willen we aandacht voor het toevoegen van groen/voorzieningen (met natuurwaarden) op en aan gebouwen, op binnenterreinen en in de openbare ruimte. Deze locatie zal bijdragen aan de bovengenoemde doelen.

*Coalitieakkoord 2018*
In het Coalitieakkoord wordt nadrukkelijk aandacht voor gevraagd voor duurzaamheid, het is een van de speerpunten waar dit college op wil inzetten. Binnen duurzaamheid worden vijf thema’s benoemd:

*Energietransitie:* Elk nieuw gebouw wordt klimaatneutraal en zonder aardgas opgeleverd. Bij grootschalige renovaties is aardgasvrij het uitgangspunt. Een belangrijk speerpunt bij de verduurzaming van onze stad is het realiseren van duurzame en betaalbare warmte. Ook ten aanzien van verkeer en vervoer wordt versneld ingezet op het klimaatneutraal maken. Met deze maatregelen, zoals het versnellen van elektrische mobiliteit, wordt onze lucht schoner en gezonder. Vanwege de gezondheidseffecten van luchtvervuiling streven we overal in de stad de norm van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit na. Deze locatie zal aardgasvrij worden en aansluiten op de nabije stadswarmteleiding.

*Groene en klimaatbestendige stad:* Doordat het weerpatroon grilliger wordt, zullen neerslag, harde wind en hitte vaker voorkomen. Voor het behoud en versterken van een goed leefklimaat in de stad, komt er meer ruimte voor groen en water in de stad. Bij gebiedsontwikkelingen staat voorop dat de openbare ruimte 'klimaatadaptief' is. Bomen vormen ons groene kapitaal. We gaan zeer terughoudend om met het afgeven van kapvergunningen. Deze collegeperiode komen er fors meer (straat)bomen bij. Ook willen we meer natuurlijke beplanting, groene daken, verticaal groen en geveltuintjes creëren, met name in de meest versteende wijken. Operatie Steenbreek wordt uitgebouwd net als de subsidieregeling voor groene daken. Deze locatie zal bijdragen aan de bovengenoemde doelen.

*Afval / circulaire economie:* De komende jaren blijft Den Haag voorloper op het gebied van de circulaire economie. We gaan verspilling van grondstoffen tegen en zorgen voor maximaal hergebruik van materialen in en door de stad. De gemeente helpt bij het inventariseren en koppelen van bedrijven die (samen) circulair kunnen werken. We zetten maximaal in op hoogwaardige bronscheiding, als het kan worden ook 'ORAC's geschikt gemaakt om plastic, papier of gft in te zamelen. Deze locatie zal bij de verbouw en nieuwbouw kunnen bijdragen aan ciculair bouwen.

*Dieren(-welzijn):* We bouwen natuurinclusief, bijvoorbeeld door nestkastjes in daken te plaatsen.

## 6.5 Milieuaspecten

*Waterparagraaf*

Waterbeheerplan 2016-2021 Strategie richting een toekomstbestendig en samenwerkingsgericht waterschap. In het Waterbeheerplan heeft Delfland de ambities en doelstellingen voor de komende jaren vastgelegd. Voor de zorgplicht voor 'droge voeten', 'stevige dijken' en 'schoon water' zijn meerjarenprogramma's opgesteld die doorlopen in de planperiode tot 2027. Delfland zet in op stedelijk waterbeheer en samen met gemeenten werken wij aan klimaatadaptatie. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstill beginsel). Aangezien het perceel nu geheel verhard is en in de nieuwe situatie tenminste 20% begroeide oppervlakken zal hebben past dit binnen het beleid.

*Watertoets*

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

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het plangebied volledig te verharden, in de huidige toestand van het terrein is sporadisch groen aanwezig. Met de PUK zal het perceel in de nieuwe situatie tenminste 20% begroeide oppervlakken krijgen. Dit leidt tot extra bergingscapaciteit op de daken en vergroening van de openbare en buitenruimte.

*Waterbergingsvisie Den Haag*

Bezuidenhout is onderdeel van het boezemgebied. Afgesproken is dat in bestaand stedelijk gebied in het Centrum geen extra waterberging hoeft te worden gerealiseerd.

*Riolering*

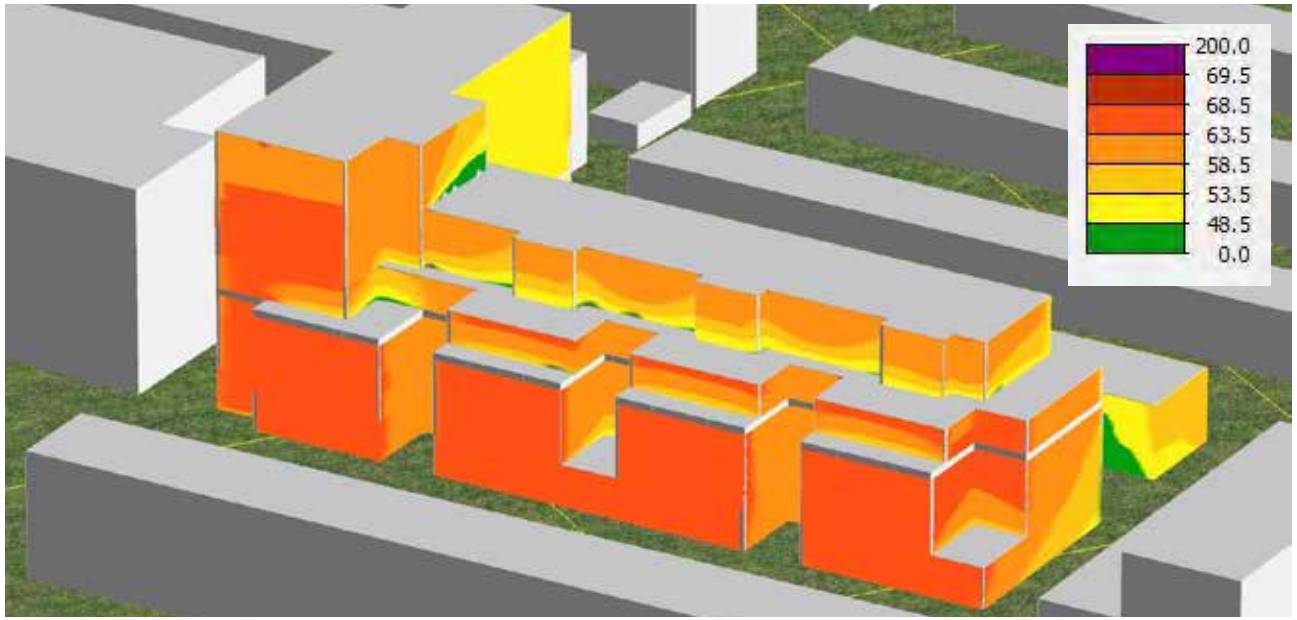
Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020. Werken aan duurzaamheid betekent voor de riolering dat meer rekening gehouden dient te worden met:

- het voorkomen dan wel het scheiden van afvalwaterstromen aan de bron,
- meer oog te hebben voor hergebruik,
- het terugdringen van energiegebruik,
- het voorkomen dat schoon water vuil wordt.

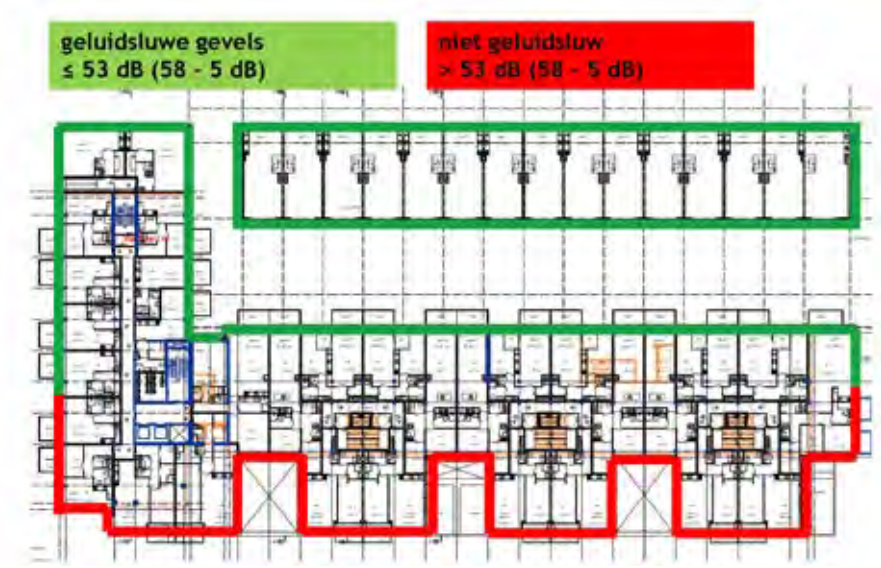
Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. Duurzaam denken en doen komt zo terug in het ontwerp, de aanleg, het beheer en het gebruik van riolering. Afkoppelen van hemelwater is een voorbeeld van een aanpak, waarmee zoveel mogelijk bij de bron wordt voorkomen dat water vuil wordt, dat water wordt vastgehouden op de plaats waar het valt en waarmee gemalen en zuiveringsinstallaties niet onnodig worden belast met het verwerken van schoon hemelwater.

*Bezonning*

Voor het initiatief is een bezonningsonderzoek verricht om te kunnen beoordelen wat de invloed is van de realisatie van de bebouwing op de bezonning van omliggende bebouwing




*Geluidsonderzoek: Verbeelding geluidsbelasting in dB*




*Conclusie geluidsonderzoek: aan de Laan van Nieuw Oost-Indië-zijde zijn aanvullende voorzieningen benodigd*

en de buitenruimte. Hierbij moet voor de woningen voldaan worden aan de Haagse Bezonningsnorm. Afhankelijk van de te doorlopen procedure moet bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden onderbouwd met een onderzoek, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de Haagse normen (RIS170509).

*Windklimaat*

Voor windhinder een windklimaat na te streven zoals genoemd is in de NEN 8100 voor de betreffende activiteiten en minimaal na te streven de kwalificatie ‘matig’. Voor het initiatief is een windonderzoek niet noodzakelijk om aan te tonen dat de kwaliteit van het windklimaat voldoende wordt gewaarborgd, omdat de hoogte nu en in de toekomst niet significant wijzigt en geen hoogbouw betreft.

*Luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel ‘niet in betekenende mate’ (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die ‘in betekenende mate’ bijdrage kunnen worden opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de

luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling ‘niet in betekenende mate’ bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als ‘in betekenende mate’ moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:
Woningbouw:
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg,
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Kantoorlocaties:
- 100.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg.
- 200.000 m2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

In de Laan van Nieuw Oost-Indië worden de grenswaarden luchtkwaliteit niet overschreden. Er sprake van de ontwikkeling van ca.205 woningen en ca.1.000 m2 aan commerciële functies in de plint van het gebouw. De omvang van de commerciële functies is van dien aard dat de verkeersaantrekkende werking beperkt zal zijn. Gelet hierop draagt het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien is in het onderhavige geval sprake van nieuwbouw van met name woningen waar voorheen een kantoor gevestigd is geweest.

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

Wegverkeers- en spoorweglawaai: Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen en spoorwegen een geluidszone, waarbinnen bepaalde normen gelden voor de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, en waarbinnen bij het opstellen van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor nieuwe situaties kunnen hogere waarden worden vastgesteld. Deze bedraagt voor wegverkeerslawaai maximaal 63 dB. Een uitzondering wordt gemaakt als het gaat om vervangende nieuwbouw langs wegen. De gevelbelasting mag dan maximaal 68 dB bedragen. De wet bepaalt hierbij dat de vervanging niet zal leiden tot: een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur of functie; een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Er is een akoestisch onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd met de volgende uitkomsten: De geluidsbelasting als gevolg van de Laan van NOI bedraagt maximaal 67 dB aan de zijde van de Laan van NOI. Dit komt neer op 62 dB na 5 dB aftrek Wgh artikel 110g. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden (geen dove gevels). De voorkeurswaarde van 48 dB wordt wel overschreden. Een groot aantal woningen is reeds gelegen aan een geluidsluwe gevel (≤ 53 dB, na 5 dB aftrek). Voor de woningen zonder geluidsluwe gevel (rood gearceerd in de figuur) zijn voorzieningen noodzakelijk voor het realiseren van stille zijden. Er is een geluidsreductie tot 9 dB nodig. Dit is mogelijk met een afsluitbare loggia of een gesloten balustrade met daarachter een laag geplaatst raam. In beide varianten is een geluidsabsorberend plafond nodig.

Procedure hogere waarden
Aangezien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden, dient parallel aan de planologische procedure een procedure hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder te worden doorlopen. De hogere waarde procedure moet gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd’.

*Bodem*
Op 1 januari 2006 is de wijziging van Wet bodembescherming (Wbb) in werking getreden. Vertrekpunt van de nieuwe Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodem-verontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht. De gewijzigde wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging.

De volgende uitgangspunten overheersen:
a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik;
b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
c. het wegnemen van actuele risico’s.

Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico’s die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Voor de plaatsgevonden saneringen in het plangebied, zie paragraaf 2.4.5. van het bestemmingsplan Bezuidenhout. Ter plaatse van de gesaneerde gevallen zijn plaatselijk restverontreinigingen achtergebleven waardoor er gebruiksbeperkingen kunnen zijn. De gesaneerde locaties zijn wel geschikt voor het huidige gebruik.

Niet alle verdachte deellocaties in het plangebied zijn voldoende onderzocht. Voor die delen van het plangebied waar herinrichting en/of nieuwbouw plaatsvindt en waar nog geen onderzoek en/of sanering heeft plaatsgebonden, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en eventueel gesaneerd moeten worden. De noodzaak van onderzoek is afhankelijk van het plan. Wanneer de bodem wordt geroerd of grond wordt verzet, bijvoorbeeld voor een nieuwe fundering is bodemonderzoek noodzakelijk.

*Flora en Fauna*
De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005) verwoordt het groenbeleid van Den Haag in twee doelstellingen:
1. het beleidsplan biedt een kader voor duurzaamheid bij inrichting, beheer en gebruik van groen waarbij steeds meer sprake zal zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beheerder en gebruiker;
2. het beleidsplan biedt een raamwerk waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt bij ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen in de stad en bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in vier ambities:
1. ruimte voor groen in en om de stad;
2. aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
3. duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
4. samen het groen beheren.

Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

In het gebied zijn meerdere bomenrijen onderdeel van de stedelijke groenstructuur van de stad. Deze spelen een rol in het behouden van deze structuur. Deze bomenrijen zijn:
• de Schenkkade;
• de Laan van Nieuw Oost Indië.

De voorgestelde verdichting langs de Laan van Nieuw Oost-Indië biedt kansen voor verdere vergroening van de bebouwing en openbare ruimte, waarbij aansluiting gezocht kan worden met de aanwezige bomenrijen van de laan. Ook de vergroening van de daken en natuurinclusief bouwen draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied. De initiatiefnemer heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (door Groen Team, 15 maart 2018) waaruit blijkt dat de locatie geen verplichtingen zijn vanwege de afwezigheid van zowel flora en fauna, als ligging in beschermde gebieden daarvoor.
Natura 2000 / stikstofdepositie: Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot de 'externe werking' Natura 2000 van toepassing. De initiatiefnemer is verplicht om de stikstofeffecten van het project door te laten rekenen met het rekenmodel AERIUS. De ODH gebruikt AERIUS bij het beoordelen van de aanvraag. Toegedeelde ontwikkelingsruimte wordt geregistreerd in AERIUS Register, zodat deze niet nog eens kan worden uitgegeven. Is de depositie als gevolg van dit initiatief lager dan de grenswaarde van 1 mol per hectare per jaar dan hoeft de initiatiefnemer geen vergunning aan te vragen. Indien sprake is van significante effecten is een passende beoordeling noodzakelijk en overleg met de ODH.

*Externe veiligheid*
Het plan ligt buiten het invloedsgebied van stationaire risicobronnen (bijvoorbeeld LPG-tankstations), buisleidingen en transportroutes gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico hoeft daarom niet verder te worden verantwoord. Er is geen noodzaak om aandacht te besteden aan de mogelijkheden van zelfredzaamheid.

## 6.6 Welstand en monumenten

Voor de ontwikkeling is een welstandstoets verplicht, het is niet gelegen in beschermd stadsgezicht of een monument. De Welstandscommissie heeft in de Welstandsnota vastgesteld dat van de architect een analyse van omliggende gebied wordt verwacht. Met deze PUK worden in hoofdstuk 5 beeldkwaliteitsuitgangspunten vastgelegd.

## 6.7 Wonen

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

De woonvisie zet in op:

1. Een meer sociaal-inclusieve stad.
2. Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.
3. Een meer toekomstbestendige woningvoorraad. Dit heeft zowel betrekking op de duurzaamheid van woningen als op de levensloopbestendigheid van woningen.

*Bezuidenhout*

Bezuidenhout is een levendige stadswijk. Dit houdt in dat mensen daar wonen in een levendige omgeving nabij het centrum van grote stad. Er zijn veel stedelijke voorzieningen, veel soorten (bijzondere) winkels en horeca en veel verschillende soorten bewoners en bezoekers. In Bezuidenhout zijn vooral appartementen.
Bezuidenhout ligt zoals eerder aangegeven deels in het CID, waar op het gebied van wonen door de gemeente een toevoegstrategie gevoerd wordt met specifieke aandacht voor kantoortransformaties. De transformatie van dit kantoorpand aan de Laan van Nieuw Oost-Indië past goed in deze strategie. De woningen die bij deze transformatie gerealiseerd worden, zijn bestemd voor mensen met een stedelijke leefstijl. Het gaat hier om één en tweepersoonshuishoudens (incl empty-nesters), jongeren, andere starters op de woningmarkt, expats en stedelijke gezinnen. De circa 205 woningen zijn sterk verschillend in omvang (40 tot 190 m2). Daarvan geven ook de circa 17 grondgebonden eengezinswoningen een gunstige bijdrage aan differentiatie in het woningaanbod en aan differentiatie in de wijk als geheel.

Bij grotere projecten, waar sprake van is bij deze kantoortransformatie aan de Laan van Nieuw Oost-Indië, hanteert de gemeente Den Haag een minimum dat 30% van het totaal aantal woningen sociale woningbouw is. Het feit dat in Bezuidenhout Midden en Oost (het perceel ligt op de scheidslijn) relatief weinig sociale woningbouw is (tussen de 4% en 7%), draagt bij aan de noodzaak van het toevoegen van sociale woningen aan de wijk.

De gemeente Den Haag wenst in beginsel dat deze sociale woningen verhuurd worden door een in Den Haag actieve toegelaten instelling (woningcorporatie). Studentenhuisvesting en wonen-met-zorgconcepten kunnen onderdeel zijn van de 30% sociale woningen. De gemeente Den Haag kan, op grond van de Woonvisie, ook overwegen om de sociale woningbouwproductie door een marktpartij te laten verhuren. Daarbij geldt de randvoorwaarde dat woningen voor wat betreft woonruimteverdeling & huurstelling binnen de kaders passen die gelden voor sociale huurwoningen van woningcorporaties.

Om te zorgen dat de ontwikkeling aansluit bij de eisen en wensen van een toegelaten instelling wordt aangeraden daar zo vroeg mogelijk contact mee te zoeken. De gemeente kan hierbij assisteren. Het woningbouwprogramma van het definitieve bouwplan moet voldoen aan het woonbeleid van de gemeente Den Haag.

## 6.8 Archeologie

Het bestemmingsplan Bezuidenhout geeft aan dat binnen het gehele plangebied van het bestemmingsplan geen archeologische waarden verwacht worden. Dat betekent dat er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden worden verbonden aan vergunningaanvragen voor activiteiten waarbij bodemverstoringen optreden. Er is wel een archeologische meldingsplicht. Dit houdt in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten aangetroffen worden, dit gemeld moet worden aan het bevoegd gezag.

# 7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

## 7.1 Financiering

Om het gewenste initiatief mogelijk te maken dient een besluit tot planologische wijziging te worden genomen. Op dat moment is de gemeente verplicht om de economische uitvoerbaarheid te onderbouwen. Voor wat betreft de door de gemeente uit te geven strook grond langs de De Carpentierstraat is er sprake van kostenverhaal via de grondprijs waarmee kosten en risico's zijn afgedekt. Hiertoe zal een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden gesloten. Ook zal er tussen gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten moeten worden betreffende de overhangende balkons boven de Laan van NOI. Middels het vestigen van een erfdienstbaarheid kunnen eventuele kosten en risico's worden afgedekt. Ontwikkelaar beëindigt het gebruiksrecht op de onderliggende gemeentelijke strook grond. Herinrichting van deze strook komt voor rekening van ontwikkelaar.

Veruit het grootste deel van de beoogde ontwikkeling wordt echter gerealiseerd op (of boven) grond dat in privaat eigendom is. Omdat hier sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1. Bro is de gemeente vanuit de 'Grondexploitatiewet' (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) verplicht het kostenverhaal te verzekeren. Dit kan door een exploitatieplan vast te stellen, maar vanuit een meer faciliterende rol kiest de gemeente Den Haag voor het aangaan van anterieure overeenkomsten zodat proceduretijd en kosten worden beperkt.

In deze anterieure overeenkomst worden (financiële) afspraken gemaakt over het beoogde bouwplan, gemeentelijke inzet en eventueel benodigde ingrepen in de openbare ruimte. Op basis van de huidige plannen lijkt de gemeentelijke inzet beperkt te zijn tot plankosten en zijn er beperkte ingrepen in de openbare ruimte. Voor zover ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn, zoals op de strook grond aan de Lv.NOI, dan zullen hierover in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer nadere afspraken worden gemaakt. Kosten en risico's komen daarbij voor rekening van de initiatiefnemer. De te verhalen plankosten worden gebaseerd op de genormeerde landelijke plankostenscan.

Wanneer het initiatief voldoende uitgewerkt is kan de planologische procedure worden doorlopen. Daarbij zal ook worden vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening en risico komt van de initiatiefnemer.

## 7.2 Juridische planologische procedure

Op basis van dit Planuitwerkingskader kan de initiatiefnemer zijn planvoorstel verder uitwerken.
De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het Planuitwerkingskader en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uiteraard blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het Planuitwerkingskader zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving blijven van toepassing.
Binnen deze bestemming zijn de functie wonen en de voorgestelde bouwhoogte niet toegestaan. Om het planinitiatief mogelijk te maken, dient een van de volgende juridisch-planologische procedures te worden doorlopen:

- Een herziening van het bestemmingsplan: de doorlooptijd van een dergelijke procedure beslaat inclusief de voorbereidingstijd gemiddeld circa 1 jaar. Na vaststelling kunnen belanghebbenden beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State instellen. Omdat op dit initiatief de Crisis- en herstelwet van toepassing is, beslaat de beroepstermijn naar verwachting circa een half jaar. Vervolgens dient nog een omgevingsvergunning te worden verleend. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat een beroepsmogelijkheid open (de bezwaarmogelijkheid vervalt omdat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is).
- Een uitgebreide Wabo-procedure: de doorlooptijd hiervoor bedraagt circa 6 maanden na formele indiening van de vereiste stukken bij de behandelende dienst. Ook op deze procedure is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Bij een eventuele rechtsgang, kan de bezwaarfase worden overgeslagen en kan direct beroep worden ingesteld bij de Rechtbank. Daarna is eventueel nog hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Een coördinatieregeling is, zoals in lijn met afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een procedure waarin de ontwerp-omgevingsvergunningen en het ontwerp bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Op deze gecoördineerde besluiten is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Het is een combinatie van de hierboven aangegeven procedures in een gezamenlijke procedure. In dit geval zou het gaan om een herziening van het bestemmingsplan voor de betreffende locatie waarvoor een uitgebreide aanvraag Wabo wordt voorzien. In het bestemmingsplan wordt de ruimtelijke functionele onderbouwing vastgelegd voor het initiatief.

Afhankelijk van de resultaten van deze PUK kan met de opdrachtgever worden besproken of het wenselijk is om voorafgaande aan het formele vergunningentraject een beginselplanprocedure te doorlopen. Deze is echter wettelijk niet verplicht, maar dient als vroegtijdige toetsing door de gemeente, bij plannen die niet in de huidige bestemming passen. De doorlooptijd van deze procedure is gemiddeld 4 maanden vanaf het moment dat de hiervoor vereiste stukken formeel bij de behandelende dienst zijn aangeleverd.

*Voorbehoud gemeente*
In het voorgaande is uiteengezet dat in voorkomende situaties, dat planvorming niet strookt met de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt, er een nieuw juridisch-planologisch kader moet worden geformuleerd. Dit nieuwe kader moet leiden tot een goede ruimtelijke ordening gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. De wijziging van een bestemmingsplan vormt, zoals eerder opgemerkt, een bevoegdheid van de Raad.

Het behoort tot de taak van het College van Burgemeester &

Wethouders een daartoe strekkend voorstel te formuleren. De Wet ruimtelijke ordening biedt echter belanghebbenden de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen een ontwerp-bestemmingsplan of een ontwerp-omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze zienswijzen kunnen de bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan of over de omgevingsvergunning waarbij van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken beïnvloeden.

Tegen het bestuurlijke besluit over een eventuele aanvraag omgevingsvergunning of over de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden bovendien de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij wijzen u erop dat, ondanks alle inspanningen die van ambtelijke zijde ten behoeve van uw planvorming zullen worden verricht, het bestuurlijk besluitvormingsproces en/of de gerechtelijke procedures de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime negatief kunnen beïnvloeden.

## 7.3 Planning en fasering

Na het vaststellen van de PUK wordt het plan verder uitgewerkt. Naar verwachting wordt eind 2018 een juridisch-planologische procedure aangevraagd.

## 7.4 Omgevingsgevoeligheidsplan

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een omgevingsveiligheidsplan toegevoegd. Dit zal door het bevoegd gezag worden getoetst.

Colofon

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Afdeling Stedenbouw & Planologie

28 november 2018

# BIJLAGEN

1. Flora en Faunaonderzoek
2. Geluidsonderzoek
3. Bezonningsonderzoek
4. Afvalinzameling ‘Toelichting’
5. Handreiking communicatie particuliere bouwinitiatieven

# ONDERZOEK NATUURWETGEVING
# Laan van Nieuw Oost-Indië
# Den Haag

Moordrecht, 28 februari 2018
15 maart 2018, aanvulling § 2.1
in opdracht van
EGERIA real estate development b.v.

GROENTEAM - Adviescentrum voor Natuurontwikkeling, Landschapsplanning en Groenontwerp
Burg. Brandtstraat 1 - 2841 XA Moordrecht - telefoon 0653-77.61.70 - email Groenteam@groenteam.nl

# Onderzoek in het kader van de natuurwetgeving t.b.v. transformatie gebouwgevels en herbouw locatie Laan van Nieuw Oost-Indië 123-127 Den Haag

*foto voorpagina: aanzicht gebouw straatzijde*

*Voor gewaarmerkte rapportage,*
*contact opnemen met GroenTeam*

onderzoek en rapportage onder verantwoordelijkheid van:
drs. John Mulder, veldverkenning en habitatbeoordeling
ing. Jan Oosterbaan, eindrapportage

*INHOUDSOPGAVE* *pagina*

**1 INLEIDING**
1.1 Situering en ingreep ....4
1.2 Natuurtoets als instrument ....5
1.3 Onderzoeksplan ....9

**2 BRONNENONDERZOEK SOORTEN**
2.1 Vaatplanten ....11
2.2 Zoogdieren ....12
2.3 Broedvogels ....13
2.4 Amfibieën en reptielen ....14
2.5 Vissen ....14
2.6 Ongewervelde soorten ....15
2.7 Conclusies uit beschikbare gegevens ....15

**3 LOCATIEONDERZOEK**
3.1 Context vigerende regelgeving gebiedsbescherming ....16
3.2 Inspectie habitat werkgebied ....16

**4 SAMENVATTENDE CONCLUSIES** ....24

**GERAADPLEEGDE LITERATUUR** ....25
**GEBRUIKTE TERMEN EN AFKORTINGEN** ....26

# 1 INLEIDING

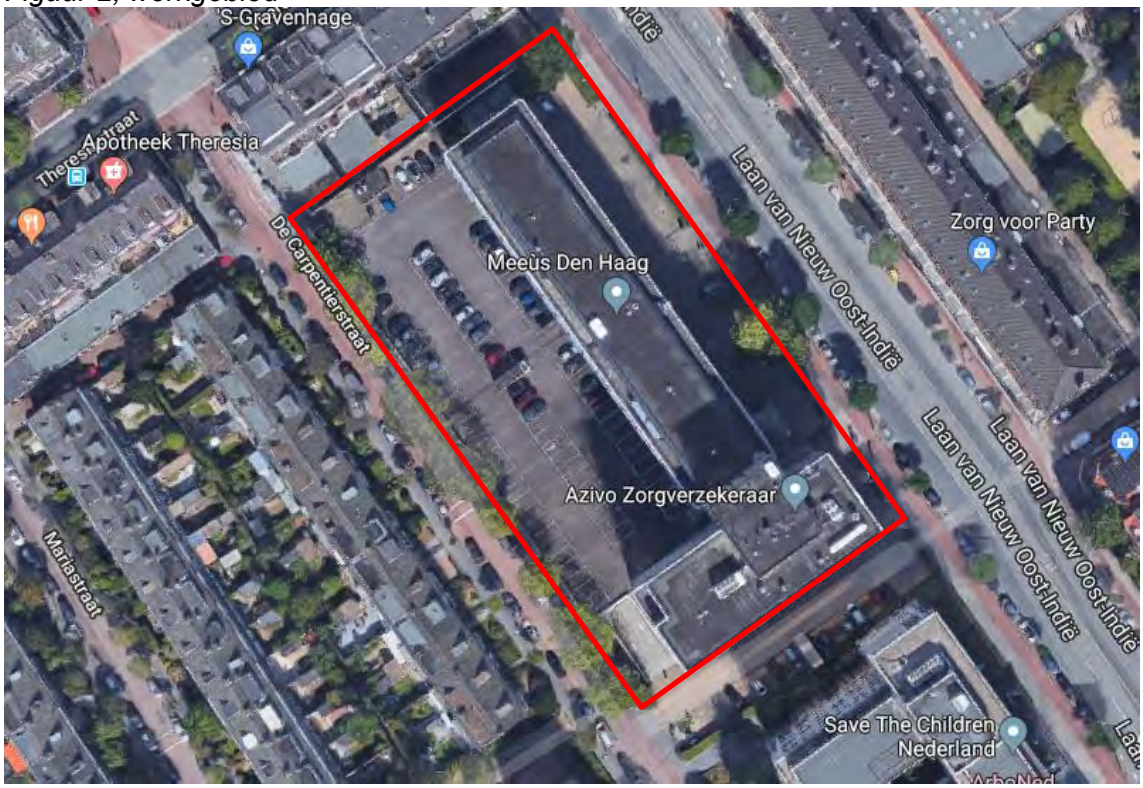
## 1.1 Situering en ingreep

### Situering plangebied

De werklocatie betreft een kantoorgebouw van 6 tot 9 bouwlagen boven maaiveld, twee kelderlagen en een parkeerdek met ondergelegen garage.
Het is gelegen aan de Laan van Nieuw Oost-Indië (zie figuren 1 en 2).

*Figuur 1, situering werklocatie*

*Figuur 2, werkgebied*



### Voorgenomen ingreep
Transformatie van het gebouw waarbij de hoofddraagconstructie behouden blijft maar de gevels en dakconstructie niet.
Deze ingrepen vergen natuuronderzoek om mogelijke bedreiging van (verblijfplaatsen van) zwaarder beschermde soorten flora en fauna vast te stellen (zie ook 'wettelijke verplichtingen' blz.8-9). Bij eventuele aanwezigheid daarvan dient vervolgens een ontheffing te worden aangevraagd, dit alles volgens de Wet natuurbescherming (Wnb).

### Beschermingsregiems en wettelijk belang
Bij een ruimtelijke ingreep vereist de wet dus toetsing van mogelijke effecten op flora en fauna. Daartoe is onderscheid gemaakt in drie beschermingsregiems: dat van de 'Vogelrichtlijn', van de 'Habitatrichtlijn' en van 'andere soorten' (zie ook 'wettelijke kaders' volgende bladzijde).
Bij eventuele aanvraag van ontheffing vanwege het aantreffen van ontheffingsplichtige soorten is onder meer bepalend of er een wettelijk belang van toepassing is dat is opgenomen in het betreffende beschermingsregiem, zoals *'het belang van de Volksgezondheid'* (voor soorten van de Vogelrichtlijn), een *'andere dwingende reden van groot openbaar belang'* (voor soorten van de Habitatrichtlijn) of *'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden'* (voor 'andere soorten' zoals aangegeven in de Bijlage van de Wnb).

In beginsel wordt onder het belang *'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling'* géén ontheffing afgegeven voor soorten van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, *behalve* indien de ecologische functionaliteit van de soort daarmee *geheel niet* wordt aangetast, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen (zie verder 'ontheffingsplicht' blz.7).

## 1.2 Natuurtoets als instrument (hoofdlijnen van de regelgeving)

### Doel en strekking natuuronderzoek
Deze rapportage omvat een bureaustudie met een veldverkenning waarmee de ingreep wordt getoetst aan de regelgeving met betrekking tot soort- en gebiedsbescherming (zie 'wettelijke kaders') en een habitatbeoordeling op basis van een terreinbezoek.
Zonder uitgebreid veldonderzoek staat dit bekend als een 'Quick Scan'.

De Quick Scan heeft tot doel inzicht te geven in de volgende vragen:
- Is er kans op noodzaak tot ontheffing van verbodsbepalingen van de Wnb?
- Is er naar verwachting een vergunning op grond van gebiedsbescherming nodig (Natura 2000 en/of het Natuurnetwerk Nederland/ NNN) ?
- Is er nader veldonderzoek nodig en voor welke soorten planten en/of dieren ?
- Welke zijn de mogelijke consequenties vanuit de Wnb en het NNN ?

Deze rapportage vormt de aantoonbare bewijslast op naleving van die wetgeving (zie blz.8-9 'wettelijke verplichtingen').
Hiermee wordt onderbouwd met welke beschermde soorten rekening moet worden gehouden, van welke soorten effecten kunnen worden *uitgesloten* omdat ze er niet worden verwacht, welke soorten er niet zijn aangetroffen dan wel omdat de planingreep geen natuurschade aan die soorten met zich meebrengt.
Het uitsluiten van gebruik door (of schade aan) de betreffende soorten '*op voorhand'* vergt een gedegen, controleerbare onderbouwing.

## Wettelijke kaders

De regelgeving met betrekking tot natuur kent twee beschermingsregiems: *'soortbescherming'* (Wnb) en *'gebiedsbescherming'* (Wnb en het NNN).

*Soortbescherming* is gericht op individuele soorten flora en fauna, waartoe in de Wnb onderscheid is gemaakt in 'soorten van de Vogelrichtlijn' (Wnb § 3.1), 'soorten van de Habitatrichtlijn' (Wnb § 3.2) en 'andere soorten' (Wnb § 3.3).

*Gebiedsbescherming* is gericht op de specifieke habitat waartoe speciale begrensde gebieden zijn aangewezen, thans aangeduid met 'Natura 2000' dan wel gebieden die vallen onder regelgeving vanuit provinciaal natuurbeleid, waaronder het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS).
De regels van soort- en gebiedsbescherming sluiten elkaar niet uit, doch vullen elkaar aan. Toetsing aan gebiedsbescherming vindt uitsluitend plaats indien beschermde gebieden in het geding zijn, terwijl toetsing aan de soortbescherming *altijd* vereist is, zowel binnen als buiten beschermde gebieden.

## Soortbescherming

De natuurwetgeving is in eerste lijn gericht op soortbescherming, dat wil zeggen bescherming van afzonderlijke soorten planten en dieren *'in welke situatie dan ook'*.
Omdat deze wet *alle* soorten planten en dieren omvat, óók in Natura 2000-gebieden, wordt bij dit natuuronderzoek primair aangehaakt op de soortbescherming.
Deze biedt bescherming aan planten en dieren tegen zogeheten 'natuurschade'.
Binnen het beschermingskader wordt onderscheid gemaakt tussen:
- het type ingreep ('bestendig beheer' of 'ruimtelijke ontwikkeling en inrichting');
- planten en dieren uit verschillende beschermingsregiems (zie hierboven);
- een aantal 'wettelijke belangen' (zoals eerder aangeduid).

Met betrekking tot het doel van de voorgenomen ingreep wordt onderscheid gemaakt tussen beschermingsregiems en verschillende 'wettelijke belangen'.

Beschermingsregiems en ontheffingsnoodzaak

De drie beschermingsregiems, 'Vogelrichtlijn', 'Habitatrichtlijn' en 'andere soorten', omvatten alle 'zwaarder beschermde soorten'.

* De Vogelrichtlijn is van toepassing op alle inheemse vogels: bedreiging van vogels of verstoring van broedende vogels vergt in beginsel een ontheffing, waarbij het nest slechts tijdens het broedgebruik is beschermd, met uitzondering van een categorie 'jaarrond beschermde nesten' waarvan het nest, al of niet in gebruik, het gehele jaar rond beschermd is en bij bedreiging ontheffing vereist.
* De Habitatrichtlijn is van toepassing op een in Bijlage IV opgenomen lijst met soorten zoogdieren, reptielen, amfibieën, dagvlinders, libellen, vissen, vaatplanten, kevers en 'overige ongewervelden' (weekdieren). Voor deze soorten is bij verstoring of bedreiging, te allen tijde een ontheffing vereist.
* De categorie 'andere soorten' zoals opgenomen in de Bijlage van de Wnb omvat lijsten met soorten vaatplanten, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers waarvan door de afzonderlijke provincies wordt bepaald welke soorten in aanmerking komen voor een vrijstelling dan wel welke soorten bij verstoring of bedreiging eveneens aanvraag van ontheffing vergen.

Provinciale vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen
Met betrekking tot de lijsten 'andere soorten' is er ten opzichte van de Ffw met betrekking tot kleine zoogdieren en amfibieën in de provincie Zuid-Holland vooralsnog geen wijziging opgetreden ten opzichte van de oorspronkelijke landelijke vrijstellingen. Een deel van de zoogdieren en amfibiesoorten blijft dan ook ontheffingsplichtig.
Echter voor in de Wnb opgenomen lijsten 'andere soorten' met betrekking tot vaatplanten, vissen, reptielen, dagvlinders, libellen en kevers geldt géén vrijstelling: deze soorten zijn dus, naast soorten van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, alle ontheffingsplichtig.

Gedragscode
Er wordt voorts van uitgegaan dat, vergelijkbaar met de situatie onder de Ffw, ook daarna de regels met betrekking tot gedragscodes van toepassing blijven. Aandacht vergt daarbij dat de nuancering tussen Tabel 2 en 3 in de Ffw ten behoeve van het onderscheid 'bestendig beheer' en 'ruimtelijke ontwikkeling' wat onder de Ffw een belangrijke basis voor de gedragscodes vormde, onder het regiem van de Wnb vervalt.
Naar verwachting zullen in de komende periode de verschillende Gedragscodes nader worden afgestemd op de Wnb.

Ontheffingsplicht
Bij ontheffingsplichtige soorten is het voorts van belang in hoeverre de ecologische functionaliteit wordt aangetast:

* Onder de condities dat er mitigerende maatregelen (kunnen) worden genomen waarmee kan worden gegarandeerd dat de ecologische functionaliteit *binnen* het werkgebied op geen énkel moment achteruitgaat, óók niet tijdelijk, *is er géén ontheffing nodig*.

Het achterwege blijven van effecten op de ecologische functionaliteit vergt afdoende onderbouwing, waarbij wordt aangegeven welke mitigerende maatregelen daarbij worden toegepast voor welke soorten.

* Echter indien de bedoelde ecologische functionaliteit als gevolg van de ingreep niét met mitigatie kan worden gegarandeerd doch uitsluitend met compensatie, *is voor de uitvoering daarvan eerst ontheffing vereist*.

Voor soorten uit de Vogelrichtlijn of de Habitatrichtlijn dient bovendien te worden voldaan aan de specifiek in die richtlijnen opgenomen wettelijke belangen.
Bij een ontheffingsaanvraag wordt daartoe getoetst aan drie criteria:

1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang;
2) er is geen alternatief;
3) er is geen sprake van afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding: dit criterium is ook van toepassing voor ontheffingsplichtige 'andere soorten' uit de Wnb.

Gunstige staat van instandhouding als ontheffingsvoorwaarde
Een ontheffing kan uitsluitend worden verkregen wanneer deze niet in het geding komt. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden staan in de Habitatrichtlijn genoemd:

* uit populatiedynamische gegevens blijkt dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat op lange termijn zal blijven, en . . .
* het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner wordt of binnen afzienbare tijd lijkt te zullen worden, en . . .
* er een voldoende grote habitat bestaat en waarschijnlijk zal blijven bestaat om de populaties van die soort op lange termijn in stand te houden.

Wettelijke zorgplicht en bedreiging van individuele planten of dieren
Naast de specifieke regelgeving ten aanzien van juridisch zwaarder beschermde soorten bestaat de algemene zorgplicht voor álle dieren, dus ook voor *alle onbeschermde* soorten (Wnb art. 3.10).
Daartussen bestaat enige nuance:

* Met betrekking tot *juridisch zwaarder beschermde soorten dient absoluut te worden voorkómen* dat individuen van betreffende soorten worden bedreigd (Wnb).
* Voor beschermde soorten die vallen onder de *provinciale vrijstelling* en *onbeschermde* soorten ligt dat iets minder strikt: men dient bij uitvoering van ingrepen zodanige maatregelen te nemen dat verstoring of bedreiging van individuele dieren *'zo veel als redelijkerwijs verwacht mag worden'*, wordt voorkomen (Wnb).

## Gebiedsbescherming

Vergunning Natura 2000
De regelgeving met betrekking tot speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn (resp. REG 1979 en REG 1992/1997), te weten met betrekking tot Natura 2000-gebieden, wordt in de Wnb op een met de voormalige Nbw vergelijkbare wijze gecontinueerd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming.
Werkzaamheden binnen een Natura 2000-gebied welke effecten kunnen hebben op 'aangewezen' soorten vergen aanvraag van een vergunning.
Ook voor gebieden 'buiten' een Natura 2000-gebied die een aanwijsbare ecologische functie voor de 'aangewezen soorten' uit dat Natura 2000-gebied hebben, kan onder sommige condities een vergunning vereist zijn ('externe werking', Wnb art. 2.7 & 2.8).

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)
Sinds 1 juli 2015 is met betrekking tot effecten op Natura 2000-gebieden vanuit de omgeving, bovendien de PAS in werking getreden. Voor elk Natura 2000-gebied is daartoe een grenswaarde gesteld ('ontwikkelingsruimte').
Als de grenswaarde bij een ruimtelijke ingreep wordt overschreden vergt dat een berekening van de overschrijding en op basis daarvan, aanvraag van een vergunning. Echter *onder* deze grenswaarde geldt een vrijstelling van de vergunningplicht.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS)
Dit betreft eveneens bescherming van natuurwaarden binnen begrensde gebieden.
Hiervoor hebben Rijk en Provincie samen spelregels ontwikkeld welke zijn vervat in de provinciale regelgeving. Hierbij is een 'nee-tenzij' beleid van toepassing, terwijl afhankelijk van de provinciale regelgeving daarop eveneens een 'externe werking' van toepassing kan zijn (geldt niet voor Provincie Zuid-Holland).
Werkzaamheden binnen het NNN (en deels ook in gebieden met 'externe werking') vergen een provinciale vergunning, waarbij compensatie van eventueel verstoorde natuurwaarden wordt vereist.
De actuele en potentiële waarden van het NNN zijn vastgesteld in de natuurdoelen voor dat gebied. De basis daarvoor ligt in de provinciale structuurvisie en de betreffende 'Provinciale Ruimtelijke Verordening'.

## Wettelijke verplichtingen

Onderzoeksverplichting
De Wnb en het provinciaal natuurbeleid verplichten om bij ruimtelijke ingrepen de mogelijk aanwezige zwaarder beschermde planten en dieren en de effecten daarop door de werkzaamheden, nader te onderzoeken. Dit om eventueel te verwachten natuurschade aan soorten te beoordelen en om dit te toetsen aan de beschermingsregels.

Waar negatieve effecten op ontheffingsplichtige soorten kunnen worden verwacht vergt dit ook veldinventarisaties. Indien dergelijke soorten ook inderdaad door de werkzaamheden worden bedreigd of verstoord, vergt dat aanvraag van een ontheffing welke wordt beoordeeld door het daartoe bevoegde provinciale gezag.

Zorgplicht
Dit geldt (ook) voor alle niet-ontheffingsplichtige en onbeschermde fauna. Indien door werkzaamheden individuele dieren of hun vaste verblijfplaatsen worden verstoord of bedreigd, vereist dat de uitvoerder voldoende zorg in acht moet nemen om die verstoring of bedreiging te voorkomen. Daarbij bestaat een ketenverantwoordelijkheid tussen initiatiefnemer en uitvoerder.

## 1.3 Onderzoeksplan

Met het onderzoek wordt stapsgewijs ingezoomd op de situatie en vastgesteld welke juridisch zwaarder beschermde soorten of verstoring daarvan, kunnen worden uitgesloten dan wel nadere veldinventarisatie vergen.

Werkstap 1, analyse bestaande gegevens
Als eerste wordt de situatie getoetst aan indicaties van de NDFF, aan de verspreiding van soorten op basis van reeds bekende biogeografische informatie uit verspreidingsatlassen, aan overige literatuur en andere beschikbare onderzoekingen. Die informatie is veelal niet compleet.
Op basis hiervan wordt vastgesteld welke juridisch zwaarder beschermde soorten mogelijk in dit gebied verwacht zouden kunnen worden, onafhankelijk van de aanwezige habitat, en welke juridisch zwaarder beschermde soorten op voorhand al kunnen worden uitgesloten.
Met betrekking tot ‘uitsluitingen’ in het kader van de regelgeving wordt in de rapportage aandacht geschonken aan *alle* mogelijke soortgroepen van (beschermde) organismen. Voor sommige soortgroepen is dat niet méér dan slechts het aangeven waarom daarvan *géén* beschermde soorten op de locatie worden verwacht, dan wel waarom sommige soorten *niet* worden bedreigd of verstoord.

Werkstap 2, toetsing aan gebiedsbescherming
Dit omvat regelgeving in het kader van de Wnb en van provinciaal gebiedenbeleid (Natura 2000 en NNN), waarbij wordt beoordeeld of er wellicht ook andere natuurregelgeving in het geding kan zijn. Ook het PAS wordt globaal getoetst.

Werkstap 3, habitatbeoordeling
Naar aanleiding van het bovenstaande wordt een beoordeling gemaakt van de terreinkenmerken, de biotoop, de lokale habitat en van de ecologische betekenis van het effectieve werkgebied.
In de conclusie wordt op basis van de nader beschreven habitat, vastgesteld welke zwaarder beschermde soorten (Wnb) en eventuele ‘aangewezen soorten’ (Wnb/ Natura 2000) voor de gegeven situatie zonder nadere veldinventarisatie kunnen worden uitgesloten, wat tevens geldt voor het al of niet van toepassing zijn van de ‘externe werking’ met betrekking tot ‘aangewezen soorten’ (Natura 2000 - Wnb § 3.2).
Tot zover betreft dit onderzoek een ‘Quick Scan’: een bureaustudie met veldverkenning. Voor de zwaarder beschermde soorten die niét op basis van verspreiding en/of habitat kunnen worden uitgesloten, dan wel waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, dient een nader soortgericht veldonderzoek te worden uitgevoerd.

Werkstap 4, nader onderzoek
In de onderhavige situatie heeft vervolgens een nader fysiek onderzoek plaatsgevonden naar gebruiksmogelijkheden of gebruikssporen in de gevels, op het dak en in de kelderlagen. Doel daarvan is om de gebruiksmogelijkheden voor fauna op basis van dit onderzoek zo veel als mogelijk te kunnen uitsluiten.

Werkstap 5, eindconclusie en advies
De rapportage wordt afgerond met een puntsgewijze samenvatting van conclusies en consequenties, met een eventuele toetsing van consequenties, de haalbaarheid van het plan, het advies welke soorten nadere veldinventarisatie vergen dan wel in hoeverre natuurschade op voorhand met mitigatie kan worden voorkomen.

## Leeswijzer

In de rapportage wordt de volgorde van de hierboven aangegeven onderzoeks- en onderbouwingsstappen aangehouden. Waar het voor de betreffende onderbouwing nodig is om informatieve kaders te schetsen, is dat in dit hoofdstuk beknopt aangegeven (zie blz. 4 t/m 10). Daarmee ontstaat de volgende opzet van de rapportage:

* In *hoofdstuk 1* zijn de uitgangssituatie, het voornemen, de hoofdlijnen van de regelgeving, de aanpak van het onderzoek en de opzet van de rapportage aangegeven.
* In *Hoofdstuk 2* wordt op basis van beschikbare verspreidingsgegevens en recente gegevens uit de databank van de NDFF, de literatuurstudie met daaruit voortkomende conclusies uitgevoerd.
* In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op vigerende gebiedsregelgeving (Wnb/ Natura 2000, PAS en NNN), worden de bevindingen van de ecologische verkenning met beoordeling van de betreffende habitat beschreven en wordt het nadere fysieke onderzoek beschreven.
* In *hoofdstuk 4* worden de voor de uitvoering relevante conclusies kort samengevat en wordt advies gegeven met betrekking tot mitigerende maatregelen. Voorts wordt advies gegeven met betrekking tot de gewenste nadere handelwijze.

De rapportage wordt beëindigd met lijsten van geraadpleegde literatuur en van gebruikte termen en afkortingen.

---

# 2 BRONNENONDERZOEK SOORTEN

Het onderzoek dat in dit hoofdstuk per soortgroep wordt weergegeven omvat de toetsing van de locatie aan bronnen met reeds bestaande inventarisatie- en verspreidingsgegevens.
Het is gericht op eventueel terreingebruik door juridisch zwaarder beschermde soorten (zie 'soortbescherming' blz.6-8) en indien voor het projectgebied relevant, op 'aangewezen soorten' (zie 'gebiedsbescherming' blz.8).

De gegevens waarop deze toetsing is gebaseerd, omvatten veelal een aanzienlijk groter gebied dan de onderzoekslocatie: naar aanleiding hiervan wordt in hoofdstuk 3 ingezoomd op de nader begrensde werklocatie. De gegevens uit de databank NDFF bieden een goede indicatie doch zijn niet geheel toegespitst op de werklocatie en vergen derhalve tenminste nog een aanvulling door een habitatbeoordeling op de locatie.

Op basis van het bronnenonderzoek en de habitatbeoordeling wordt vervolgens bepaald welke (zwaarder) beschermde soorten in het werkgebied wellicht kunnen worden verwacht en welke soorten in het kader van de Wnb aanvullende veldinventarisatie vergen om vast te stellen of ze alsnog van aanwezigheid kunnen worden uitgesloten, dan wel zullen moeten leiden tot aanvraag van ontheffing.

De eventuele *noodzaak* tot nadere inventarisatie wordt afgeleid uit de samenhang tussen beschikbare gegevens (dit hoofdstuk 2), de habitatbeoordeling van het te onderzoeken gebied (zie hoofdstuk 3) en de 'soort' ingreep (§ 1.1).

## 2.1 Vaatplanten

### Beschikbare gegevens

Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat binnen een straal van 1 km van het plangebied één ontheffingsplichtige plant is geregistreerd, Schubvaren als 'andere soort Wnb' (zie ook Floron 2011).

<u>*Schubvaren*</u> groeit op rotsen (vooral op kalksteen), in rotsspleten, op oude muren (kalkmortel) en op puinhellingen, dus op stenige plaatsen, onder zonnig tot half beschaduwde condities, op warm, droog, zwak basisch tot kalkrijk, niet te voedselarm tot niet te voedselrijk, stikstofarm substraat.

### Conclusie

Deze soort vergt nadere habitatcontrole in het werkgebied (hoofdstuk 3.2).

### Nota bene

In een toetsingsverslag van de Gemeente Den Haag staat aangegeven dat op de lage tuinmuur van de parkeerplaats in de De Carpentierstraat (achterzijde) 'zeldzame' varens aanwezig zijn, te weten Muurvaren (Asplenium rutamurara), Geschubde mannetjesvaren (Dryopteris affinis) en Steenbreekvaren (Asplenium trichomanes).
Echter volgens de regelgeving (Wnb) zijn dit alle géén beschermde planten, dus spelen deze in het kader van de wetgeving geen rol.

## 2.2 Zoogdieren

### Beschikbare gegevens

Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat vanaf de planlocatie binnen een straal van 1 km, 24 ontheffingsplichtige soorten zijn geregistreerd waaronder 9 vleermuissoorten.

### Grondgebonden zoogdieren

Van de grondgebonden soorten zijn Boommarter en Eekhoorn als ontheffingsplichtig geregistreerd (zie ook Broekhuizen 2016), beide behorend tot de categorie 'andere soorten' waarop bovendien géén provinciale vrijstelling van toepassing is.

*Boommarter en Eekhoorn* vergen als leefomgeving een boshabitat. Voor hun verblijfplaatsen maken ze gebruik van bestaande boomnesten of boomholten, terwijl Boommarter ook wel gebruik maakt van holen van konijnen of dassen of onderdak vindt onder dakpannen of op vlieringen van huizen (zie ook Broekhuizen 2016).

Daarnaast is een reeks 'andere soorten' geregistreerd waarop een provinciale vrijstelling van toepassing is. Het betreft de muizensoorten Bosmuis, Dwergmuis, Huisspitsmuis, Rosse woelmuis en Veldmuis, voorts Bunzing, Egel, Edelhert, Ree, Vos Haas en Konijn. Indien deze vrijgestelde soorten worden verstoord vergt dat toepassing van de wettelijke zorgplicht (zie blz.9).

### Vleermuizen

Er zijn in deze omgeving 9 soorten vleermuizen geregistreerd: Baardvleermuis, Rosse vleermuis, Watervleermuis, Gewone-, Ruige- en Kleine dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger en Meervleermuis.
Rosse vleermuis zoekt zijn verblijfplaats uitsluitend in (oudere) bomen, Watervleermuis voorál in bomen, Gewone grootoorvleermuis voorál in grotere ruimten in gebouwen (zolders, kelders) met een 'open' toegang terwijl Laatvlieger en Meervleermuis uitsluitend bebouwing benutten. Baardvleermuis en de dwergvleermuizen kunnen in zowel gebouwen als bomen worden aangetroffen (zoals in spouwruimten, onder dakpannen, achter betimmeringen en kozijnen, mogelijk achter gevelplaten, in doorvoeren van leidingen e.d. zie ook Limpens 1997).
Alle vleermuissoorten zijn vermeld in de Habitatrichtlijn Bijlage IV (zie § 3.1 Wnb) en zijn daarmee op voorhand ontheffingsplichtig.

Vleermuisgebruik kan bestaan uit zowel paarverblijven als kraam-, zomer- en/of winterverblijven. Door sommige soorten worden tevens lineaire structuren (zoals houtsingels, boomrijen, bosranden, watergangen, dijken of combinaties daarvan) gebruikt als geleiding/ sonaroriëntatie voor vaste vliegroutes (met name van dwergvleermuizen, Laatvlieger en Watervleermuis).
Van belang daarbij is dat de meeste vleermuissoorten steeds een 'netwerk' van vaste verblijfplaatsen gebruiken waartussen wordt gewisseld, waarbij het gehele netwerk strikt beschermd is (zie bijvoorbeeld ook Kennisdocument, Bij12 2017).

### Conclusie zoogdieren

* *Grondgebonden soorten:*
  De locatie vergt controle op eventuele gebruiksmogelijkheden voor Boommarter en Eekhoorn als ontheffingsplichtige soorten (zie hoofdstuk 3.2). Indien aanwezig vergen deze nader veldonderzoek en indien in gebruik, aanvraag van ontheffing.

Bij uitvoering is tevens aandacht vereist voor mogelijk aanwezige 'andere soorten' waarop de wettelijke zorgplicht van toepassing is.

* *Vleermuizen:*
  Deze vereisen nadere habitatinspectie op verblijfsmogelijkheden in te slopen bebouwing en eventueel te kappen bomen (zie hoofdstuk 3.2). Indien verblijfsmogelijkheden op basis van die inspectie niet kunnen worden uitgesloten behoeven deze nader veldonderzoek naar verblijfplaatsen, en indien aangetroffen aanvraag van ontheffing.

## 2.3 Broedvogels

### Beschikbare gegevens

Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer van het plangebied diverse vogels met een jaarrond beschermd nest zijn geregistreerd.

### Jaarrond beschermde nesten

De bij het NDFF geregistreerde soorten met een jaarrond beschermd nest betreffen voor deze locatie onder meer soorten die hoog in toppen van bomen nestelen, te weten Boomvalk, Buizerd, Havik, Ransuil, Roek, Sperwer en Wespendief. Ook Gierzwaluw, Grote gele kwikstaart, Huismus, enkele uilensoorten, Ooievaar en Slechtvalk zijn hier geregistreerd.
Mogelijk zijn ook vogelsoorten uit categorie 5 aan de orde, zoals bijvoorbeeld spechten, Bosuil e.d.: deze vergen eventueel nadere beschouwing in verband met mogelijke ontheffingsplicht, afhankelijk van de situatie.

### Overige broedvogels

Veelal zijn er in elk soort terrein ook andere broedende vogels te verwachten (zie ook Hustings 2002). Broedende vogels mogen onder géén enkele conditie worden verstoord (zie DR 2009). Onder die voorwaarde is echter voor de meeste broedvogelsoorten géén aanvullende veldinventarisatie vereist: dit is uitsluitend nodig op het moment dat werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd.

### Conclusie broedvogels

* *Jaarrond beschermde nesten:* het werkterrein vergt nadere controle op aanwezige, kennelijk jaarrond beschermde nesten in bomen en aan/ op bebouwing (zie hoofdstuk 3.2). Indien dergelijke nesten worden aangetroffen behoeft dat nadere veldinventarisatie tijdens de broedtijd en indien gebruik wordt aangetroffen, ook aanvraag van ontheffing.
* *Broedende vogels:* met betrekking tot overige broedende vogels dienen werkzaamheden die verstorend kunnen zijn, in beginsel *buiten* het broedseizoen plaats te vinden.

## 2.4 Amfibieën en reptielen

### Beschikbare gegevens
Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat binnen een straal van 1 km van het werkgebied 6 beschermde amfibiesoorten zijn geregistreerd (zie ook Creemers 2009; RAVON 63).

### Amfibieën
De registratie betreft onder meer één ontheffingsplichtige 'andere soort', de Vuursalamander. Er zijn géén soorten van de Habitatrichtlijn geregistreerd.

*Vuursalamander* (als landsalamander) leeft vooral in landschappen waarin een mozaïek van droog tot vochtig hellingbos, nat bronbos en bronnen en bronbeekjes aanwezig zijn. Anders dan bij de watersalamanders worden geen eieren maar larven ter wereld gebracht. De habitat betreft vochtig loofbos in de omgeving van bronbeekjes: open terrein wordt veelal gemeden.
De vuursalamander komt tegenwoordig uitsluitend voor in het Zuid-Limburgs district.
Mogelijk is ook in de Achterhoek een populatie aanwezig geweest (rond 1920).

Daarnaast zijn 3 'andere soorten' geregistreerd waarop een provinciale vrijstelling van toepassing is (Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander). Deze vergen voor hun leefomgeving onder meer de beschikbaarheid van geschikt open water, naast een zonnige situatie. De genoemde drie soorten gebruiken ook een deel van het jaar landhabitat waarbij ze onder meer schuilplaatsen zoeken in takkenhopen of bestaande holletjes van andere dieren.
Indien deze vrijgestelde soorten worden verstoord vergt dat toepassing van de wettelijke zorgplicht.

### Reptielen
Binnen een straal van 1 km van het werkgebied zijn géén reptielen geregistreerd.

### Conclusie amfibieën en reptielen
* Gezien de zeer stedelijke situatie met uitsluitend bebouwing en verharding en het ontbreken van open water in het werkgebied en in de directe omgeving daarvan, kunnen alle geregistreerde amfibieën op voorhand worden uitgesloten.
* Gezien bovendien het ontbreken van oude muren kunnen ook alle reptielen op voorhand worden uitgesloten.

## 2.5 Vissen

### Beschikbare gegevens
Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat binnen een straal van 1 km van het werkgebied géén ontheffingsplichtige vissen zijn geregistreerd (zie ook RAVON 63), terwijl op de werklocatie ook open water ontbreekt (zie § 1.1).

### Conclusie vissen
Ontheffingsplichtige vissen kunnen op basis van verspreiding op voorhand worden uitgesloten.

## 2.6 Ongewervelde soorten

Bij ongewervelde soorten moet men denken aan vlinders, libellen, sprinkhanen en andere ongewervelde soorten zoals mieren, kevers, weekdieren e.d. Onder deze groepen vallen eveneens beschermde soorten terwijl voor sommige soorten ook een ontheffingsplicht geldt. Juridisch zwaar beschermd zijn soorten uit de groepen libellen, dagvlinders en 'overige ongewervelde soorten' (waaronder ook waterorganismen).

**Beschikbare gegevens**
Uit de databank van de NDFF (2018, Quickscanhulp) blijkt dat binnen een straal van 1 km van het werkgebied één ontheffingsplichtige soort is geregistreerd, de Gevlekte witsnuitlibel (zie ook Bos 2006, Dijkstra 2002 en Boesveld 2011).

*Gevlekte witsnuitlibel* komt voor in moeras- en plassengebieden waar verspreid rijk begroeide delen in aanwezig zijn. Essentieel als voortplantingsbiotoop zijn matig voedselrijke gevarieerde verlandingsvegetaties in beschut, ondiep en helder water met een goede waterkwaliteit.

**Conclusie ongewervelden**
Gezien op het perceel en in de wijde omgeving de vereiste open terreincondities geheel ontbreken (zie § 1.1) kan deze soort op voorhand worden uitgesloten.

## 2.7 Conclusies uit beschikbare gegevens

Volgens de databank van NDFF en verspreidingsgegevens blijkt dat in het werkgebied naast vrijgestelde 'andere soorten' onder de juiste condities mogelijk als ontheffingsplichtige soorten te verwachten zijn (Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en niet-vrijgestelde 'andere soorten'):
- Schubvaren;
- Boommarter, Eekhoorn;
- vleermuisgebruik in te slopen bebouwing;
- jaarrond beschermde nesten op of aan te slopen bebouwing en mogelijk te kappen bomen.

Deze vergen nadere controle van de werklocatie om te beoordelen of er een geschikte dan wel kansrijke verblijfplaatsen of leefgebied voor deze soorten aanwezig zijn, in welk geval nader onderzoek (en mogelijk aanvraag van ontheffing) nodig is.

Ontheffingsplichtige amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelde soorten konden op basis van algemene terreinkenmerken (zie § 1.1), reeds op voorhand worden uitgesloten (zie hoofdstuk 2).

Voorts zijn er mogelijk broedgevallen te verwachten van zangvogels, welke tijdens het broeden moeten worden ontzien.
Ook zijn er vrijgestelde kleine zoogdieren en mogelijk een enkele amfibie in zijn landhabitat te verwachten, welke bij de uitvoering aandacht en toepassing van de wettelijke zorgplicht vergen.

Andere ontheffingsplichtige soorten kunnen op basis van verspreiding en/of habitat, op voorhand worden uitgesloten.

---

# 3 LOCATIEONDERZOEK

## 3.1 Context vigerende regelgeving gebiedsbescherming

Natura 2000:
De werklocatie ligt op bijna 3 km afstand van het Natura 2000-gebied Meyendel & Berkheide. Gezien de situering van het plangebied midden in het stedelijk gebied van Den Haag, kan de regelgeving met betrekking tot 'externe werking Natura 2000' als voor deze locatie niet actueel worden beschouwd.

PAS:
De ingreep omvat géén wezenlijke wijziging van het gebiedsgebruik: het betreft de transformatie van kantoorgebouw naar appartementen waarmee geen overschrijding van de grenswaarde van de stikstofemissie lijkt te ontstaan (zie ook blz.8).
Indien daaraan wordt getwijfeld dient een separaat specialistisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Natuurnetwerk Nederland:
Het werkgebied valt als stadsgebied buiten het NNN waarmee die betreffende regelgeving evenmin van toepassing is.

## 3.2 Inspectie habitat werkgebied

De veldverkenning met habitatcontrole en –inspectie zijn uitgevoerd op 23 februari 2018. Dit heeft plaats gevonden door drs. J.Mulder, praktiserend veldbioloog, afgestudeerd aan de Universiteit van Utrecht met als specialismen zoölogische ecologie m.b.t. vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, tevens florist. Hij heeft zich vervolgens in de praktijk ook (bij-)geschoold op het gebied van grondgebonden zoogdieren, broedvogels en ongewervelde soorten.
Sinds 1987 full time praktiserend professioneel veldbioloog, gespecialiseerd in veldinventarisaties, faunaverplaatsingen en specifieke maatregelen met betrekking tot alle in de regelgeving relevante soortgroepen.
Thans is hij als praktiserend veldbioloog uitsluitend actief met onderzoek, translocatie en de uitvoering van specifieke flora- en faunamaatregelen.

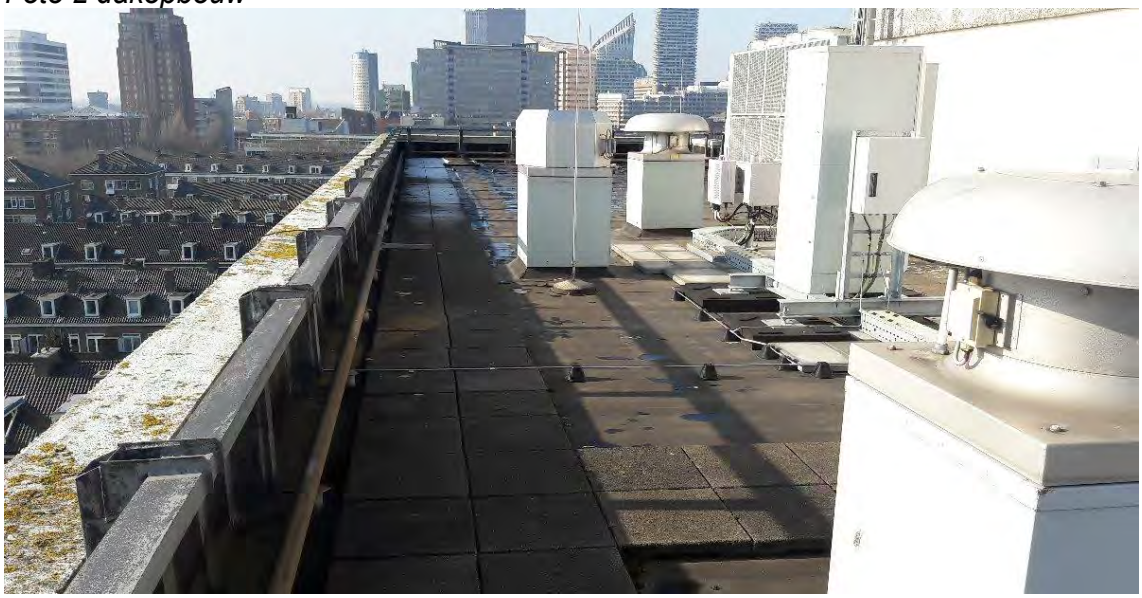
### Omstandigheden

De bebouwing kent meerdere onderdelen van verschillende hoogten, naast een parkeerdek en kelderruimten. Het gehele terreinoppervlak bestaat uit bebouwing en verharding (zie foto 1). Er zijn geen geschikte condities voor planten of varens op muren, terwijl er binnen de werkgrenzen ook geen bomen staan.
De bebouwingscluster heeft overal platte daken (zie foto's 2 t/m 4 volgende bladzijden).

De daken en een balkon zijn geïnspecteerd op (sporen van) broedgevallen van bijvoorbeeld meeuwen, scholeksters en Slechtvalk. Daarvan zijn geheel géén aantoonbare sporen aangetroffen.
Met betrekking tot Slechtvalk kan daaraan nog worden toegevoegd dat er in de omgeving nog veel hogere, geschiktere gebouwen voor nestelplaatsen aanwezig zijn (zie foto 5).

*Foto 1, achterzijde bebouwing (bron Google streetview)*

*Foto 2 dakopbouw*



*Foto's 2 en 3*

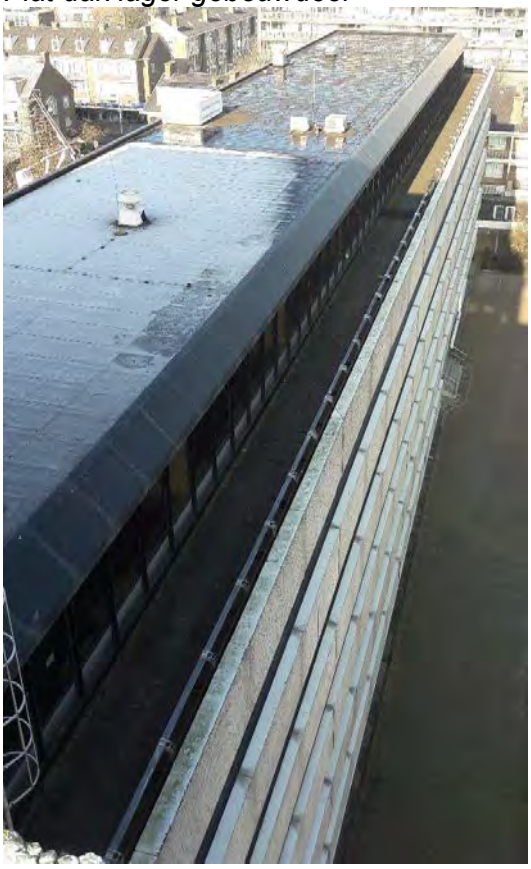
| *Plat dak lager gebouwdeel* | *Aanwezig balkon* |
|---|---|
|  | |

*Foto 5, Hoge gebouwen in centrum Den Haag, geschikt voor slechtvalk*

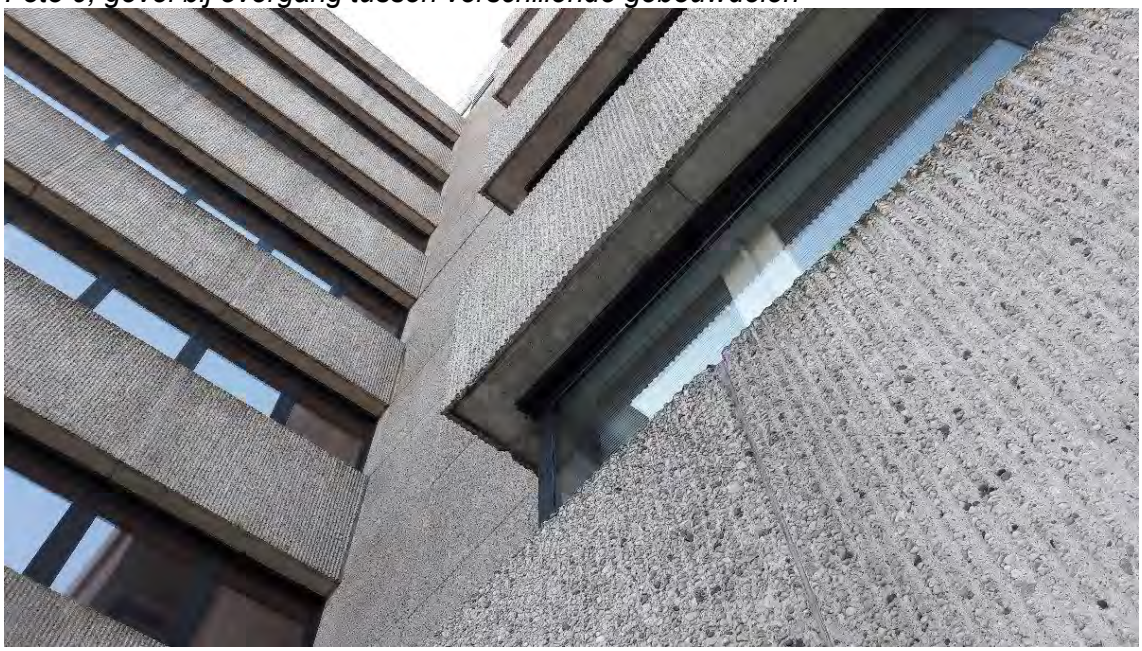
De buitenzijde van het gebouw bestaat uit glazen ramen en betonnen gevelplaten zonder zichtbare spleten of ruimtes (foto's 6 t/m 9). Dergelijke grote gebouwen worden altijd uitgevoerd met dillatatiespleten, doch deze bleken alle zeer effeciënt gedicht middels een kit.

*Foto 6, gevel*

*Foto 7, gevel*

*Foto 8, dichtgekitte dilatatiespleten*

*Foto 9, gevel bij overgang tussen verschillende gebouwdelen*



Onder het gebouw zijn twee lagen kelders aanwezig. De eerste laag is deels fietsenstalling onder het hoge gebouwdeel.
Alle ruimtes, inclusief technische ruimtes, zijn bezocht en ongeschikt gevonden voor overwinterende vleermuizen en marterachtigen (zie ook foto's 10 en 11). Op spinnen en dode vliegjes na zijn geen diersoorten aangetroffen. De ruimtes zijn van beton en hebben lichte gladde wanden. Zowel het droge, warme klimaat als ontoegankelijkheid leiden tot die conclusie.

*Foto 10, kelderruimte onder het hoge gebouwdeel*

*Foto 11, technische kelderruimte onder het hoge gebouwdeel*

Onder de parkeerplaats naast het gebouw bevindt zich een ondergrondse parkeerlaag (foto 12). Ook deze blijkt niet geschikt voor vleermuizen.
In de hoek links van de ingang bevinden zich enkele kleine ruimtes die mogelijk geschikt zijn voor overwinterende vleermuizen (foto 13). Deze ruimtes zijn uitgebreid gecontroleerd en er werden geen dieren noch aanwijzingen van eerder gebruik (sporen zoals keutels) aangetroffen.

*Foto 12, parkeerlaag*

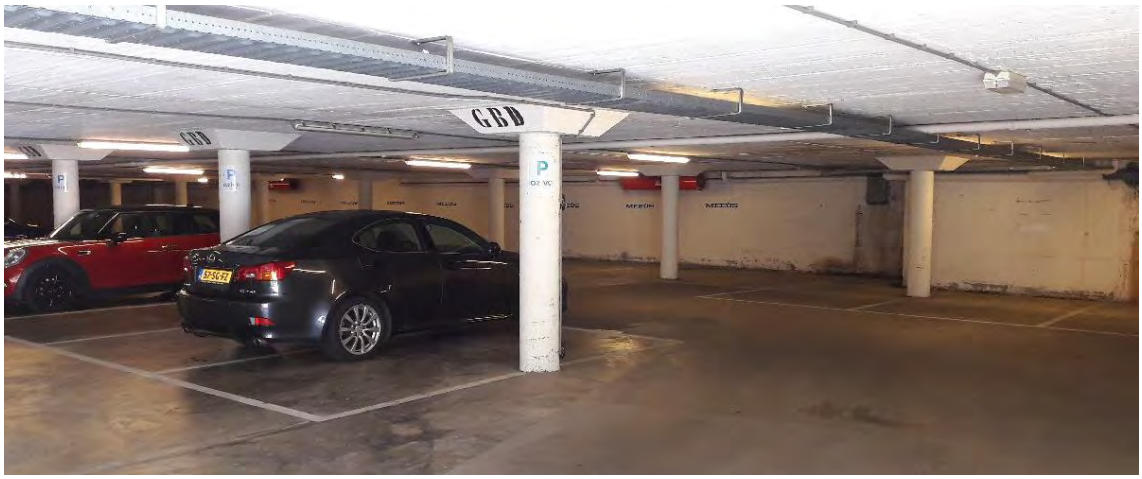



*Foto 12, ruimte bij ondergrondse parkeerlaag*

## Conclusies habitatcontrole en inspectie

Vaatplanten:
Er zijn nergens in het werkgebied condities aanwezig voor de groei van vaatplanten, of Schubvaren.
Grondgebonden zoogdieren:
Er zijn evenmin terreincondities aanwezig die aanwezigheid van zoogdieren, laat staan Boommarter en Eekhoorn, mogelijk maken. Registraties zijn waarschijnlijk uit het nabijgelegen Haagse Bos.
Vleermuisgebruik:
Alle gebouwonderdelen en –ruimten welke in beginsel vleermuisgebruik wellicht mogelijk maken, zijn stelselmatig geïnspecteerd: daaruit blijkt dat gebruik door vleermuizen kan worden uitgesloten.
Vogels:
Zowel de platte daken als het gehele werkterrein zijn gecontroleerd op gebruik en gebruiksmogelijkheden voor vogels, al dan niet met jaarrond beschermde nesten: om de platte daken en het balkon zijn geen nestelsporen of prooiresten aangetroffen, terwijl op het maaiveld geen significante begroeiïng aanwezig is: broedende vogels kunnen geheel worden uitgesloten.

---

# 4 SAMENVATTENDE CONCLUSIES

In samenhang tussen literatuuronderzoek, veldverkenning, habitatbeoordeling en inspectie gebouwen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:
(zie ook conclusies over hoofdstuk 2 op blz.15 en van habitatinspectie op blz.23):

**1) Vigerende regelgeving gebiedsbescherming**

* Op de planlocatie is géén regelgeving met betrekking tot de 'externe werking' Natura 2000 van toepassing (zie § 3.1).
* Met betrekking tot PAS lijkt de ingreep géén overschrijding van de grenswaarde van de stikstofemissie met zich mee te brengen, wat echter controle vraagt met een specialistische berekening (zie § 3.1).
* Het plangebied vormt geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS, zie § 3.1).

**2) Uitsluitingen**

Alle bij de databank NDFF geregistreerde ontheffingsplichtige soorten konden op voorhand (hoofdstuk 2) dan wel op basis van uitputtende fysieke inspectie (§ 3.2), voor het werkgebied worden uitgesloten, inclusief vleermuisgebruik.

**3) Algemene broedvogels**

Op de daken zijn geen sporen van nestelende vogels of prooiresten van Slechtvalk aangetroffen, evenmin als nestelcondities voor andere vogels met jaarrond beschermde nesten (zie conclusies vorige bladzijde).
Voorts bieden de terreincondities en bebouwing geen vanzelfsprekende gebruiksmogelijkheden voor andere broedende vogels, die overigens tijdens het broeden niet mogen worden verstoord.

**4) Eindconclusie**

Hiermee is er geen noodzaak meer aanwezig tot nadere veldinventarisatie en kunnen de voorgenomen werkzaamheden op basis van deze rapportage als bewijslast, worden uitgevoerd.

**5) Zorgplicht overige, 'vrijgestelde' soorten**

Er zijn in het werkgebied in beginsel geen vrijgestelde kleine zoogdieren of amfibieën te verwachten, zodat ook de wettelijke zorgplicht geen nadere invulling vergt.

---

## GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Bij12 (2017). Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0

Bos/ F. (2006), M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhoff, De Vlinderstichting. De Dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming. Nederlandse Fauna 7, Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey – Nederland.

Broekhuizen/ Sim (2016), Kamiel Spoelstra, Johan B.M. Thissen, Kees J. Canters en Jan C. Buys (redactie): Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Uitgever Naturalis Biodiversity Center en EIS-Nederland, Leiden.

Creemers (2009) Raymond.C.M. en Jeroen J.C.W. van Delft (Ravon)/ redactie: De Amfibieën en Reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal NatuurhistorischMuseum Naturalis, EIS-Nederland, Leiden.

Dijkstra/ Klaas-Douwe B. (2002), Vincent J.Kalkman, Robert Ketelaar, Michiel J.T. van der Weide: De Nederlandse Libellen (Nederlandse Fauna 4). KNNV Uitgeverij.

DR 2009. Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen en aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten. Brief van de Dienst Regelingen, ffw2009.corr.046 van 25 augustus 2009, Ministerie van LNV (thans EZ).

Floron 2011. Nieuwe atlas van de Nederlandse Flora. Stichting Floron/ KNNV Zeist.

Hustings/ Fred (2002) en Jan-Willem Vergeer. Atlas van de Nederlandse Broedvogels. Nederlandse Fauna 5. SOVON, Uitgeverij K.N.N.V. te Utrecht.

Limpens/ H.J.G.A. (1997), K. Mostert en W. Bongers: Atlas van de Nederlandse Vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

NDFF (2018). Quickscanhulp, levering van de bekende actuele verspreiding van beschermde soorten ten opzichte van het plangebied (registratie en levering uit de Nationale Databank Flora en Fauna, in samenwerking tussen Het Natuurloket, Gegevens-autoriteit Natuur en Regelink).

RAVON 63. Bijlage bij RAVON 63 jg 18 (4): Waarnemingenoverzicht 2015.

REG 1979, Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van Europese Gemeenschappen inzake het behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn, EEG 79/409, laatstelijk gewijzigd in 2006).

REG 1992/1997, Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van Europese Gemeenschappen inzake de instandhouding van de natuurlijke Habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn, EEG 92/43, laatstelijk gewijzigd in 1997).

---

# GEBRUIKTE TERMEN EN AFKORTINGEN

**aangewezen soorten Natura 2000**
soorten planten en/of dieren welke in een ministerieel besluit ten aanzien van een Natura 2000-gebied zijn aangewezen als specifiek met betrekking tot dat gebied te beschermden;

**andere soorten (Wnb)**
eveneens beschermde soorten, niet behorend tot de soorten van Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn (Bijlage bij de Wet Natuurbescherming);

**ecologische functionaliteit** (Ffw/ Wnb)
het totaal van alle relevante gebruiksaspecten van een diersoort als onderdeel van hun levenswijze (verblijfplaatsen, vaste verplaatsingsroutes, foerageren, voortplantingsfuncties e.d.);

**externe werking Natura 2000**
de geboden m.b.t. Natura 2000 zijn ook van kracht voor aangewezen fauna-soorten buiten een als zodanig aangewezen gebied wanneer zij daar ook significant gebruik maken voor functies zoals foerage, dagverblijf of hoogwatervluchtplaatsen (bijv. vogels) of voor overwintering (bijv. vleermuizen);

**fauna**
dierlijke organismen waaronder zoogdieren, vissen, vogels, amfibieën, reptielen, insecten en andere ongewervelden;

**flora** plantaardige organismen zoals houtgewassen, kruidachtige gewassen, grassen en waterplanten;

**habitat**
typische woonomgeving van een bepaalde soort;

**Habitatrichtlijn, HR-soorten**
soorten planten of dieren welke zijn opgenomen in de verschillende Bijlagen van de Europese habitatrichtlijn:
Bijlage IV: dier- en plantensoorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd;

**maaiveld**
al of niet begroeide bovenkant/ oppervlakte van het terrein;

**NDFF**
Nationale Databank Flora en Fauna;

**NNN** Natuurnetwerk Nederland;

**ongewervelde soorten**
diersoorten zónder dan wel met een uitwendig skelet, zoals weekdieren, kevers, mieren en insecten;

**ontheffing (Wnb)**
een in het kader van de soortbescherming aangegeven toestemming tot onder meer het verstoren of (per ongeluk, onvermijdelijk,) doden van beschermde dieren en/of vernietigen van beschermde planten en hun groeiplaats welke bescherming in de betreffende wet wordt geregeld;

**PAS** Programmatische Aanpak Stikstof;

**populatie**
groep individuen van één soort die, levende in een bepaald gebied, een voortplantingseenheid vormen;

**RAVON**
Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland;

**soortgroep**
groep organismen van dezelfde klasse of ondersoort: vaatplanten, mossen, zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, vissen, insecten (ondersoorten: vlinders, libellen enz.);

**'ter zake kundige'** (Ffw/ Wnb)
een persoon die:
* op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt ecologie, en/of
* als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau, en/of
* zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van soortbescherming en is aangesloten bij de daarvoor bestaande organisaties/ PGO's zoals RAVON, VZZ, SOVON, FLORON enz. (bron: Ministerie van LNV/ EZ);

**vaste verblijfplaatsen** (Ffw/ Wnb)
zomer-, winter- of paarverblijfplaatsen, vaste migratie- en vliegroutes en cruciale foerageerplekken van vleermuizen; vaste voortplantingslocaties van amfibieën; vaste verblijfplaatsen van Kleine modderkruiper, e.d.; schuil- en broedplaatsen van vogels welke jaarlijks opnieuw als zodanig worden gebruikt;

**verspreidingsgegevens/ -onderzoek**
met steekproefonderzoek vastgestelde gebieden waar een bepaalde soort verwacht kan worden;

**Vogelrichtlijn, VR-soorten**
vogelsoorten die zijn opgenomen in de Europese Vogelrichtlijn;
volgens het Europese recht wijzen de lidstaten beschermingszones aan om voor alle aangewezen soorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan te beschermden om populaties van deze soorten in stand te kunnen houden;

**vrijstelling, provinciale** (Wnb)
een in het kader van Wnb geregelde provinciale toestemming tot onder meer het verstoren of (per ongeluk, onvermijdelijk,) doden van beschermde dieren en/of vernietigen van beschermde planten en hun groeiplaats, geregeld voor categorieën zoals aangegeven in de Bijlage bij Wnb Onderdelen A & B;

**Wnb** Wet Natuurbescherming welke vanaf 1 januari 2017 de beschermingskaders met juridische verboden, verplichtingen, voorwaarden en toestemmingen biedt voor (het omgaan met) flora en fauna;

**zorgplicht**
de in de wet vastgelegde plicht (art. 2) dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving. Dit is een algemene fatsoenseis die voor iedereen geldt. Overigens geldt de zorgplicht ook voor planten (LNV 2005).

---

# Transformatie LvNOI 123-127 Den Haag

VO Rapportage bouwfysica

Documentnummer: B.2017.0946.11.R001
Datum: 22 juni 2018
Contactpersoon: ir. E.W.W. (Erik) Cremers | ecr@dgmr.nl | t 088 - 3467 653

# Colofon

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | Laan van NOI BV<br>Sarphatikade 12<br>1017 WV AMSTERDAM |
| Contactpersoon opdrachtgever | mevrouw L. Bijloos |
| Project | Transformatie LvNOI 123-127 Den Haag |
| Betreft | VO Rapportage bouwfysica |
| Uw kenmerk | - |
| Rapport | B.2017.0946.11.R001 |
| Datum | 22 juni 2018 |
| Versie | 1 |
| Status | |
| Uitgevoerd door | DGMR Bouw B.V.<br>Casuariestraat 5<br>2511 VB Den Haag<br>Postbus 370<br>2501 CJ Den Haag |
| Contactpersoon | ir. E.W.W. (Erik) Cremers<br>088 346 76 53<br>ecr@dgmr.nl |
| Auteur | H.A. (Hessel) Ridder MSc<br>088 346 76 62<br>hri@dgmr.nl |
| Projectadviseur | ing. G.J. (Gert-Jan) Wesenbeek<br>088 346 76 05<br>GWE@dgmr.nl |
| 2e lezer/secr. | |

# Inhoud


1. Inleiding
2. Toetsingskader
3. Geluid en voorzieningen geluidsluwe gevels
4. Geluidwering gevel
5. Thermische schil
6. Energieprestatie (EPC)
7. Daglichttoetreding
8. Spuiventilatie
9. Interne geluidsisolatie
10. Ruimteakoestiek

# Inleiding

In opdracht van Laan van NOI BV heeft DGMR voor de transformatie van Laan van NOI 123-127 te Den Haag een VO-rapportage met betrekking tot bouwfysica opgesteld.

De volgende aspecten worden behandeld:

- Toetsingskader
- Geluid en voorzieningen geluidsluwe gevels
- Geluidwering gevel
- Thermische schil
- EPC
- Daglichttoetreding
- Spuiventilatie
- Interne geluidsisolatie
- Ruimteakoestiek

## Projectomschrijving

Het project beslaat de transformatie van het voormalige kantoorgebouw aan de Laan van Nieuw Oost-Indië 123 - 127 te Den Haag. Het huidige gebouw wordt aan de lange vleugel voorzien van een extra bouwlaag. Aan de noordoostzijde van het gebouwen komen vier uitbouwen.

Het project bestaat uit een hoofdvolume van maximaal 8 verdiepingen met voornamelijk appartementen. Op de begane grond zijn naast appartementen commerciële functies voorzien. Onder het gebouw is nog een souterrain laag en een kelder gelegen. Achter het hoofdgebouw komt een rij van 15 eengezinswoningen van 3 bouwlagen met een dakopbouw.

## Tekeningen

Bij het opstellen van deze rapportage is gebruik gemaakt van de plattegronden VO-ontwerp van 8 juni 2018, verstrekt door Geurts & Schulze architecten bv. Voor de geveltekeningen is gebruik gemaakt van de verstrekte tekeningen met datum 16 april 2018.

# Toetsingskader transformatie

## Bouwbesluit 2012

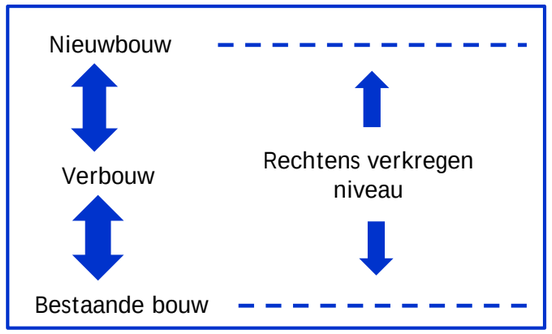
Bij de transformatie Laan van NOI is voor het hoofdgebouw volgens het Bouwbesluit 2012 sprake van verbouw. De eengezinswoningen vallen onder nieuwbouw.

Het Bouwbesluit 2012 stelt aparte eisen ten aanzien van verbouw. Voor een groot aantal voorschriften geldt dat hierbij uitgegaan mag worden van het rechtens verkregen niveau. Als uitzondering hierop gelden voor een aantal aspecten speciaal voor verbouw geformuleerde eisen. Voor onderdelen waar geen speciale eisen zijn geformuleerd voor verbouw gelden de nieuwbouwvoorschriften. Het nieuwbouwniveau geldt onder andere voor nieuwe installaties en bij ingrijpende renovatie voor de thermische schil.

Voor het project zijn de hieronder afgebeelde blauwe paden van toepassing.

## Rechtens verkregen niveau

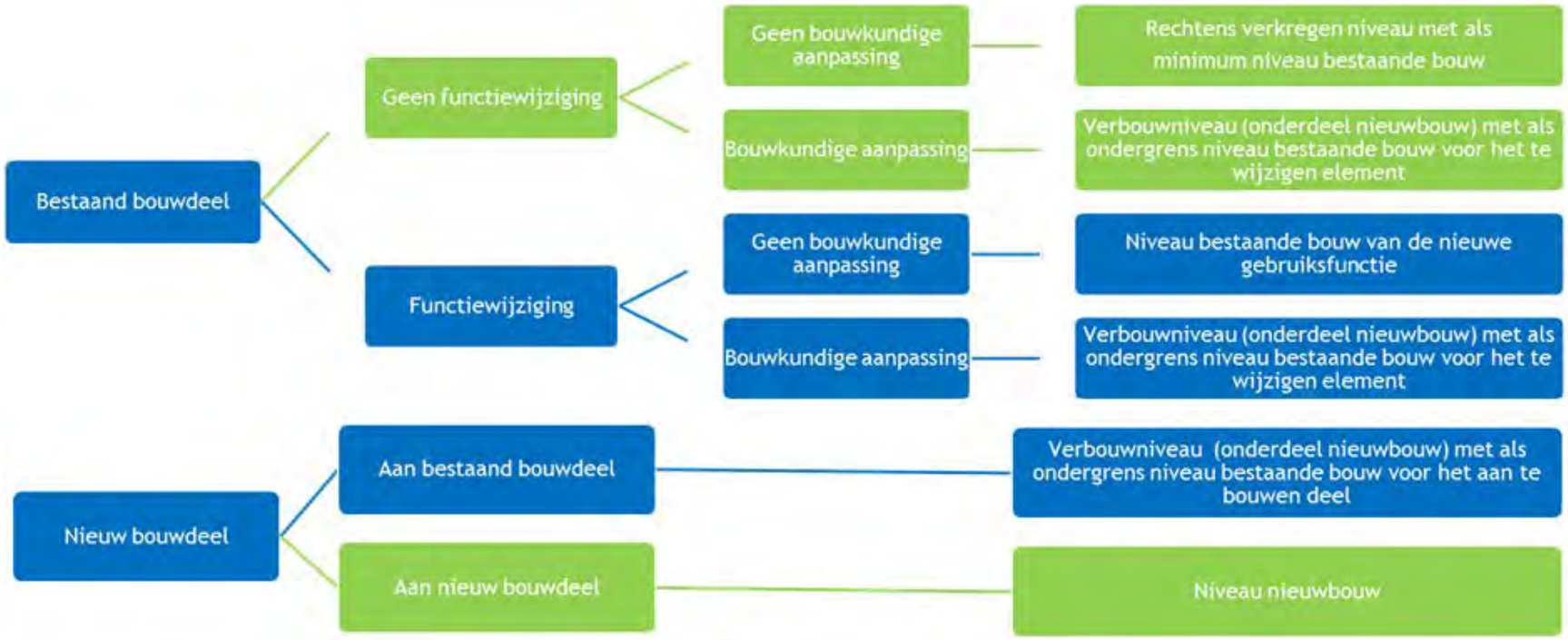
Voor een aantal aspecten is sprake van het rechtens verkregen niveau. Dit niveau is de kwaliteit zoals vastgelegd op vergunde informatie. Indien deze stukken niet aanwezig zijn, betreft het rechtens verkregen niveau de actuele situatie. Het rechtens verkregen niveau mag nooit lager zijn dan de bestaande bouweisen. Daarnaast mag de actuele kwaliteit niet verslechterd worden (tenzij de actuele situatie boven niveau nieuwbouw uitkomt).




## Aan te houden eisen

In deze rapportage zijn de specifieke eisen per onderdeel inzichtelijk gemaakt.

Ten behoeve van een goede verkoopbaarheid van de woningen en de veiligheid, is er vanuit het ontwerpteam gekozen om daar waar dit financieel en technisch mogelijk is, minimaal te voldoen aan de nieuwbouw eisen voor een woonfunctie.



# Geluid - toetsingskader

## Wet geluidhinder

Wegverkeer
De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer voor nieuwe woningen is 48 dB. Onder voorwaarden kan het bevoegd gezag hogere waarden vaststellen. Voor binnenstedelijke situaties is de maximale geluidsbelasting 63 dB.

Voor de toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid mag voor binnenstedelijke wegen een aftrek van 5 dB (Wgh artikel 110g) gehanteerd worden.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening en voor de gecumuleerde geluidsbelasting moet ook de geluidsbelasting van de 30 km/u wegen worden beschouwd, maar deze wordt niet getoetst aan de Wet geluidhinder.

Ontheffing
Een waarde boven de voorkeurswaarde is onder voorwaarden aanvaardbaar.

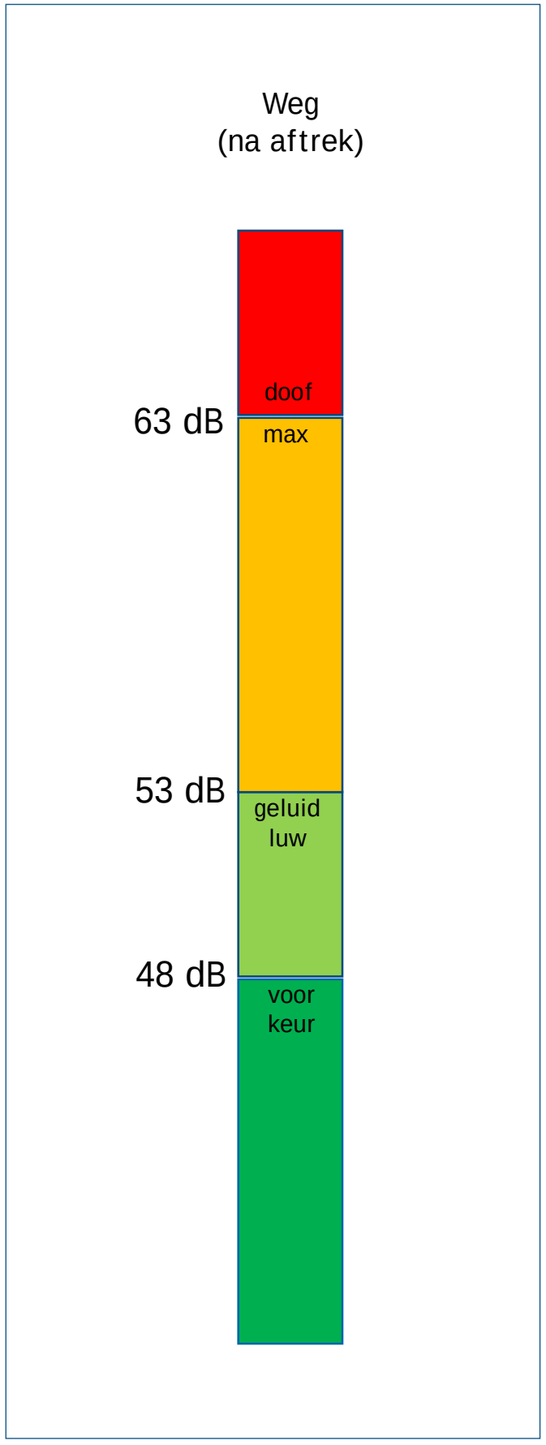
Overschrijding van de maximale ontheffings-waarde op een gevel is mogelijk als deze 'doof' wordt uitgevoerd (geen te openen delen aanwezig in de gevel) of wordt afgeschermd van het geluid van de bron (vliesgevel).

Als de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde en lager dan de maximale ontheffingswaarde, dan kan ontheffing worden aangevraagd (hogere waarde).

## Hogere Waardenbeleid Den Haag

In Den Haag is dit beleid beschreven in de 'Beleid hogere grenswaarden Geluidhinder van februari 2010'. Dit beleid heeft onder meer de volgende invloed op het ontwerp :

- Nieuwe woningen moeten voorzien zijn van een geluidluwe gevel. De belasting van de geluidsluwe gevel mag voor elk van de geluidsbronnen of, indien er sprake is van meerdere geluidsbronnen, cumulatief niet hoger zijn dan 53 dB voor wegverkeer (na wettelijke aftrek volgens Wgh artikel 110g).
- Er kan zich een situatie voordoen dat een gebouw meerzijdig wordt belast of er sprake is van hoekwoningen of eenzijdig georiënteerde woningen en er redelijkerwijs geen mogelijkheden zijn om door het aanpassen van de gebouwvorm een geluidsluwe gevel te creëren. In die gevallen kan een oplossing worden gevonden door aan minstens 1 zijde van het gebouw afgeschermde (buiten)ruimten aan te brengen waarmee wordt bewerkstelligd dat de geluidbelasting op de delen van de gevel achter deze buitenruimte voldoet aan de eisen van een geluidsluwe gevel. Dit kan gerealiseerd worden door bouwkundige voorzieningen zoals verhoogde borstweringen op de balkons of afsluitbare loggia's. Bij een strikte toepassing van de wet is er dan geen sprake van een geluidsluwe gevel. In het kader van het beleid hogere grenswaarden worden dergelijke situaties echter wel als gelijkwaardig beschouwd. Of de beleidsregel ten aanzien van gelijkwaardige oplossingen voor geluidsluwe gevels correct is toegepast wordt per individueel geval door het bevoegd gezag beoordeeld.
- Voor de indeling van de woningen wordt aanbevolen om tenminste 1, maar bij voorkeur meerdere verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel te situeren. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan slaapkamers.




## Bouwbesluit

Uit een akoestisch bouwtechnisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de woningen voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Hierbij mag de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner zijn dan het verschil tussen de berekende geluidsbelasting en 33 dB, met een minimum van 20 dB.

# Geluid - voorzieningen Wet geluidhinder en beleid gemeente

## Geluidsbelasting

De geluidsbelasting als gevolg van de Laan van NOI bedraagt maximaal 67 dB aan de zijde van de Laan van NOI. Dit komt neer op 62 dB na 5 dB aftrek Wgh artikel 110g.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden (geen dove gevels).

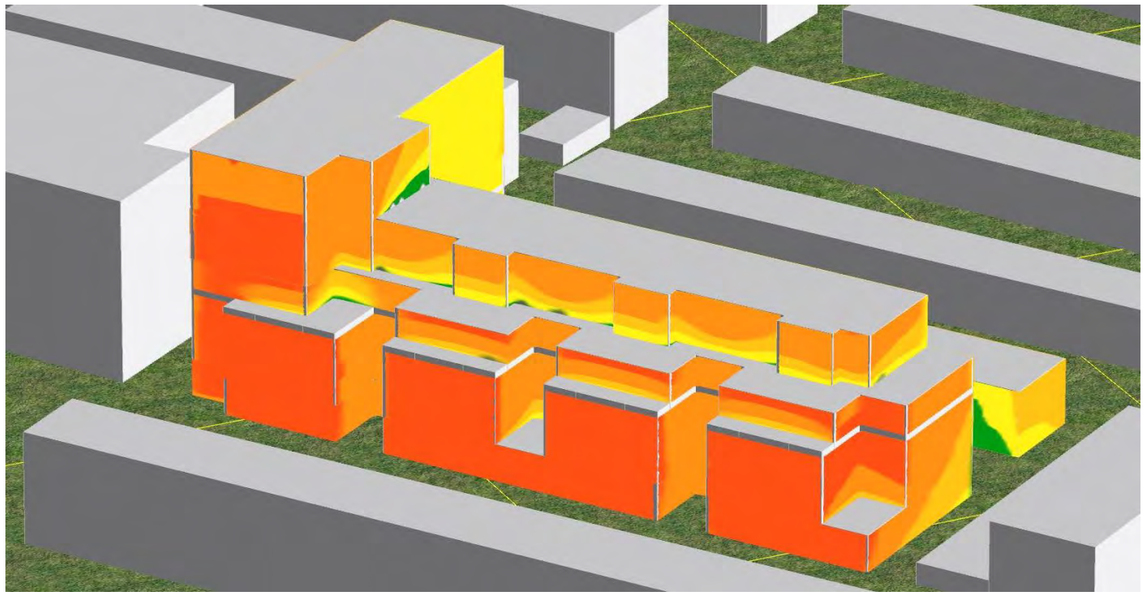
De voorkeurswaarde van 48 dB wordt wel overschreden.

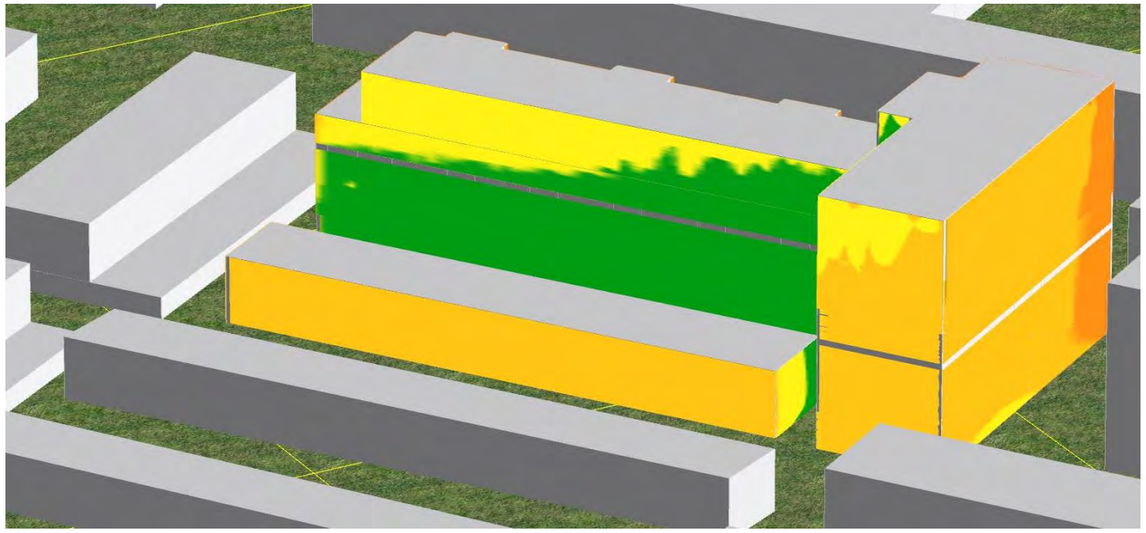
Een groot aantal woningen is reeds gelegen aan **een geluidsluwe gevel (≤ 53 dB, na 5 dB aftrek).** Voor de woningen zonder geluidsluwe gevel (rood gearceerd in de figuur) zijn voorzieningen noodzakelijk voor het realiseren van stille zijden.

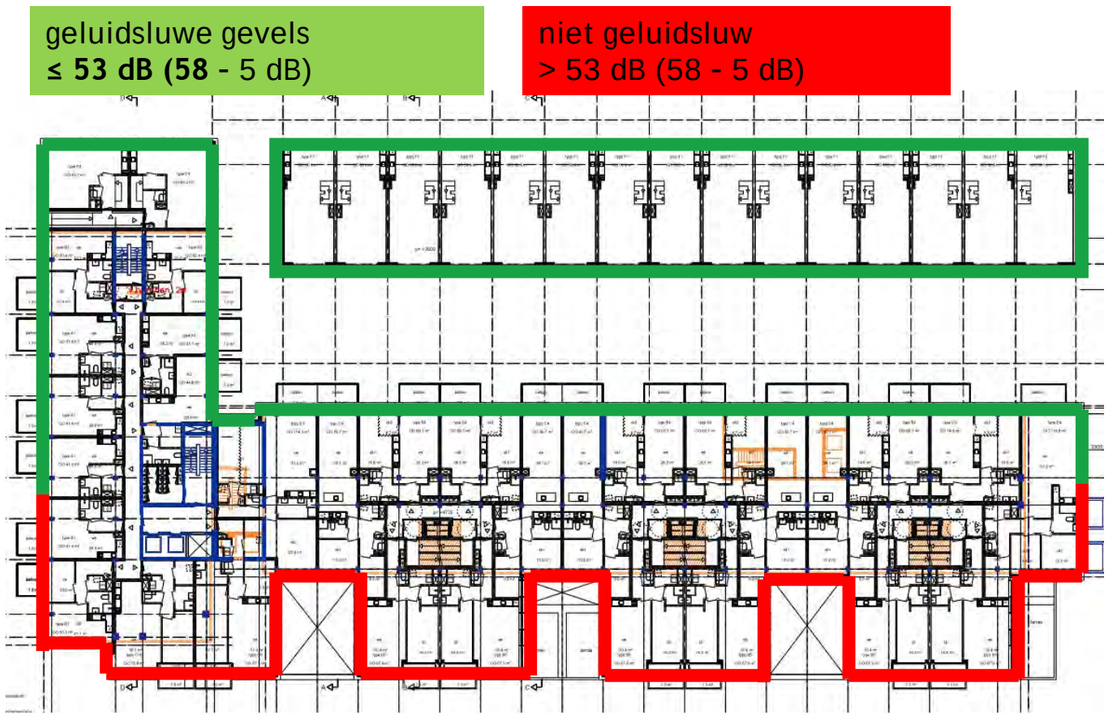
## Voorzieningen geluidsluwe gevels

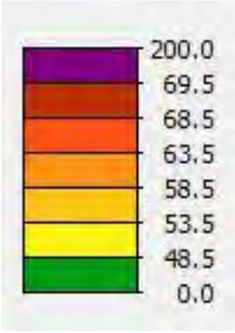
Aan de zijde van de Laan van NOI zijn voorzieningen noodzakelijk om geluidsluwe gevels te creëren. Er is een geluidsreductie tot 9 dB nodig. Dit is mogelijk met een afsluitbare loggia of een gesloten balustrade met daarachter een laag geplaatst raam. In beide varianten is een geluidsabsorberend plafond nodig. De varianten zijn op de volgende pagina's toegelicht.

Voor de kopgevels zijn minder ingrijpende voorzieningen nodig. Hier kan worden volstaan met een balkon met een dichte (glazen) balustrade in combinatie met een geluidsabsorberend afwerking van het bovenliggende balkon (NRC > 0,80).







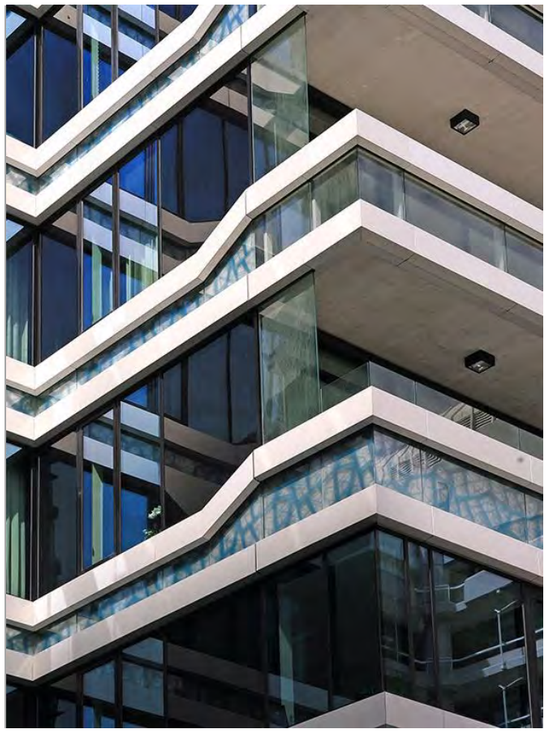

Geluidsbelasting, exclusief aftrek Wgh 110g

# Afscherming door balkon | extra demping

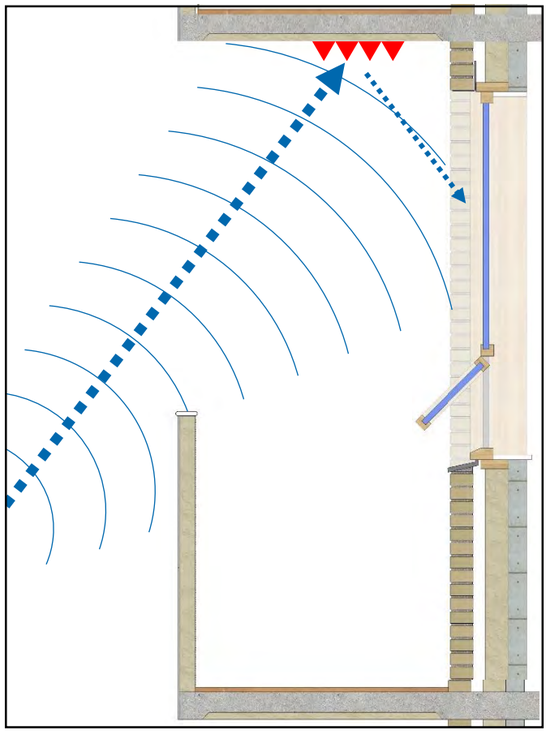
Demping tot ca. 13 dB

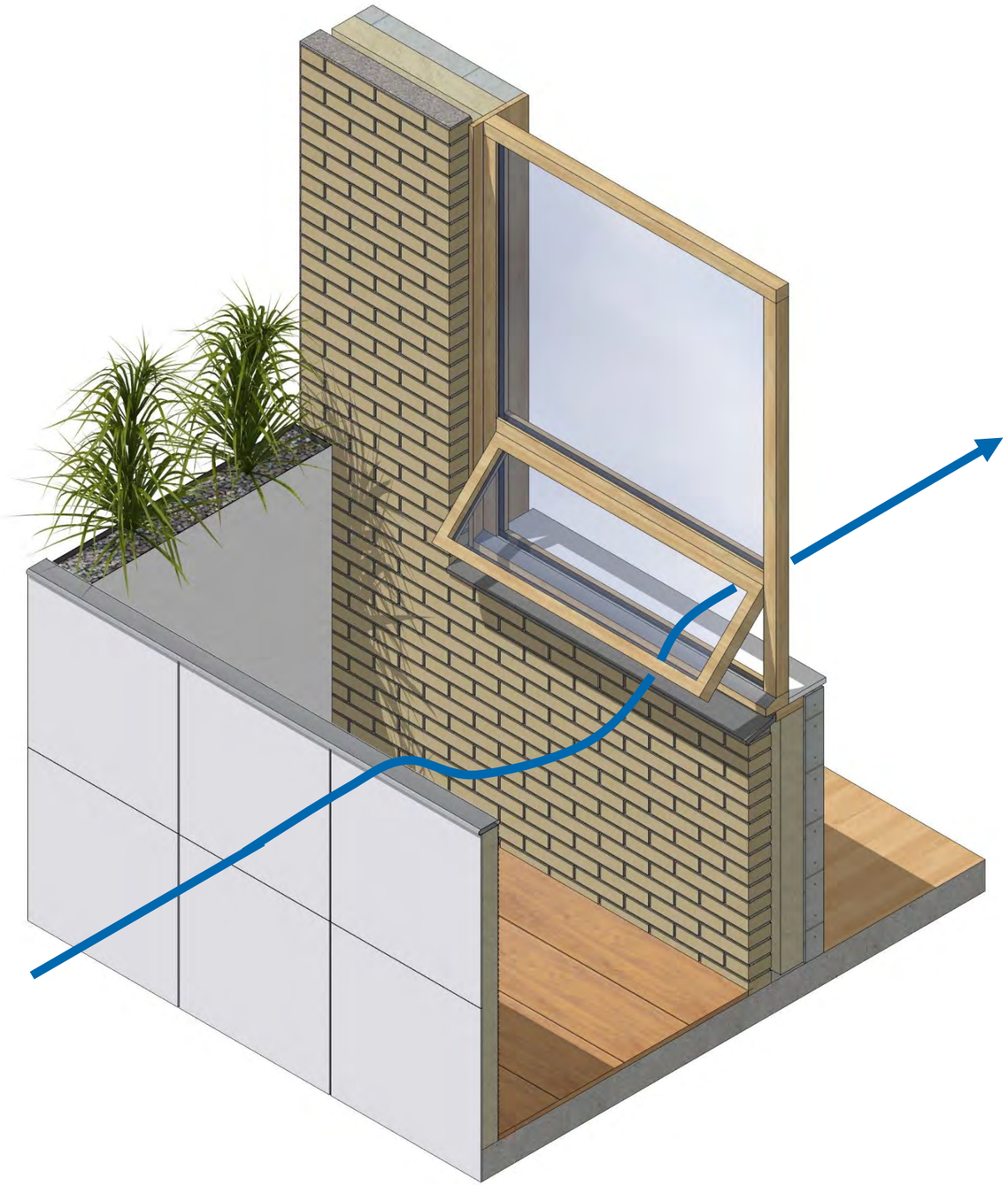
Om aan geluidsreductie van 9 dB aan de zijde van de Laan van NOI te voldoen zal de bovenzijde van het raam lager moeten liggen dan de bovenzijde van de balustrade.

Daarnaast een geluidsabsorberend plafond (NRC > 0,80). Aan de loggia een slaapkamer situeren.



Nieuw Babylon - Den Haag





# Afsluitbaar balkon/loggia

Demping tot ca. 13 dB

Met afsluitbare balkons of loggia's, bijv. bestaande uit een vaste glazen borstwering met daarboven glazen verticale lamellen (solarlux o.g.) kan een flinke reductie worden gehaald (tot ca. 13 dB).

Ook hier is een geluidsabsorberend plafond (NRC > 0,80) nodig of de wanden als alternatief. Aan de loggia een slaapkamer situeren.

Eventuele permanente opening in de loggiagevel afstemmen op spuibehoefte.

# Gevelmaatregelen geluidwering

## Eisen

Om bescherming tegen geluid van buiten te bieden, dienen de gevels voldoende geluidwerend te zijn.

In afdeling 3.1 van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie ($G_{A;k}$). Formeel gelden de eisen voor verbouw, maar er wordt gestreefd naar het voldoen aan de eisen voor nieuwbouw.

Daarbij gelden de volgende eisen:

- Verblijfsgebied: $G_{A;k} \geq$ geluidsbelasting - 33 dB
- Verblijfsruimte: $G_{A;k} \geq$ geluidsbelasting - 35 dB

De geluidsbelasting is daarbij de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek Wgh art. 110g.

## Bepalingsmethode

De karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ wordt volgens het Bouwbesluit bepaald conform NEN 5077:2006, inclusief wijzigingsblad C3:2012.

Dit is echter een meetmethode. Deze meetmethode wordt goed benaderd door de rekenmethode NPR 5272 (versie 2003, inclusief wijzigingsblad C1:2005). Deze NPR is gebaseerd op de Europese norm NEN EN 12354-3 (versie 2000).

Dit is de meest actuele en algemeen geaccepteerde rekenmethode die ook wordt aangewezen in artikel 6.3 van het Reken en Meetvoorschrift Geluid 2012, behorende bij de Wet geluidhinder.

## Berekening

Voor de berekening van de geluidwering van de gevel is gebruik gemaakt van de methode NPR 5272 met het door DGMR ontwikkelde computerprogramma Geluidwering Gevels, versie 4.51.

Bij de berekening van de geluidwering van de gevel is uitgegaan van het spectrum verkeersgeluid (index $R_{A;tr}$). Bij de verdere uitwerking van glastype en andere bouwkundige elementen dient de door de fabrikant aangeleverde geluidwering opgegeven te zijn in dit spectrum.

Voor de maatgevende woningen zijn de maatregelen bepaald waarmee kan worden voldaan aan de nieuwbouweis. Een woning is representatief als deze een vergelijkbare gevelopbouw, -indeling en geluidsbelasting heeft.

De berekende maatregelen voor deze representatieve woningen zijn gebruikt voor andere gelijkwaardige woningen.

## Gevelmaatregelen

Voor de berekende woningen zijn gevelpakketten gedefinieerd welke op de volgende pagina zijn beschreven met per gevel (in kleur) de locatie van het benodigde pakket (glas en gevelopbouw).

## Bouwkundige uitgangspunten

Dichte geveldelen
Uitgangspunt is een HSB-constructie met buitenbeplating of een steenachtige muur.

Voor de gevels met een hoge geluidsbelasting is een extra beplating (hogere massa) noodzakelijk. Het noodzakelijke pakket is op het gevelaanzicht aangegeven.

Beglazing
Het benodigde glastype is afhankelijk van de geluidsbelasting. Op het gevelaanzicht is aangegeven welke type nodig is.

Indien bij de verdere uitwerking gebruikgemaakt wordt van een door een leverancier aangeleverde isolatiewaarde dient een veiligheidscorrectie van 1.5 dB op de vermelde waardes toegepast te worden.

Kozijnen
Kozijn, $R_A \geq$ 37 dB(A)

Kier- en naaddichtingsprofielen
Kierdichting: dubbele dichting, minimale indrukking 3,5mm , $R_A \geq$ 45 dB(A)
Naaddichting: lat, tweezijdig gekit, $R_A \geq$ 60 dB(A)

Ventilatievoorzieningen
Uitgangspunt is dat er gebalanceerde ventilatie wordt toegepast en er dus geen ventilatievoorzieningen in de gevel benodigd zijn.

# Gevelmaatregelen geluidwering

**Pakket A - $G_{A,k}$ 34 dB (67 dB)**

Glas, $R_{A;}$ ≥ 41 dB(A) - bijvoorbeeld SGG Climalit Silence 41/45 AST

Dichte gevel, $R_{A;}$ ≥ 37 dB(A)
bijvoorbeeld BP4 HSB spouwconstructie met minerale wol en zware beplating (massa ≥ 55 kg/m2)

**Pakket B - $G_{A,k}$ 31 dB (64 dB)**

Glas, $R_{A;}$ ≥ 32dB(A) - bijvoorbeeld SGG Climalit Silence 41/45 AST

Dichte gevel, $R_{A;}$ ≥ 37 dB(A)
bijvoorbeeld HSB spouwconstructie met minerale wol en zware beplating (BP4 - massa ≥ 55 kg/m2)

**Pakket C - $G_{A,k}$ 29 dB (62 dB)**

Glas, $R_{A;}$ ≥ 32dB(A) - bijvoorbeeld SGG Climalit Silence 41/45 AST

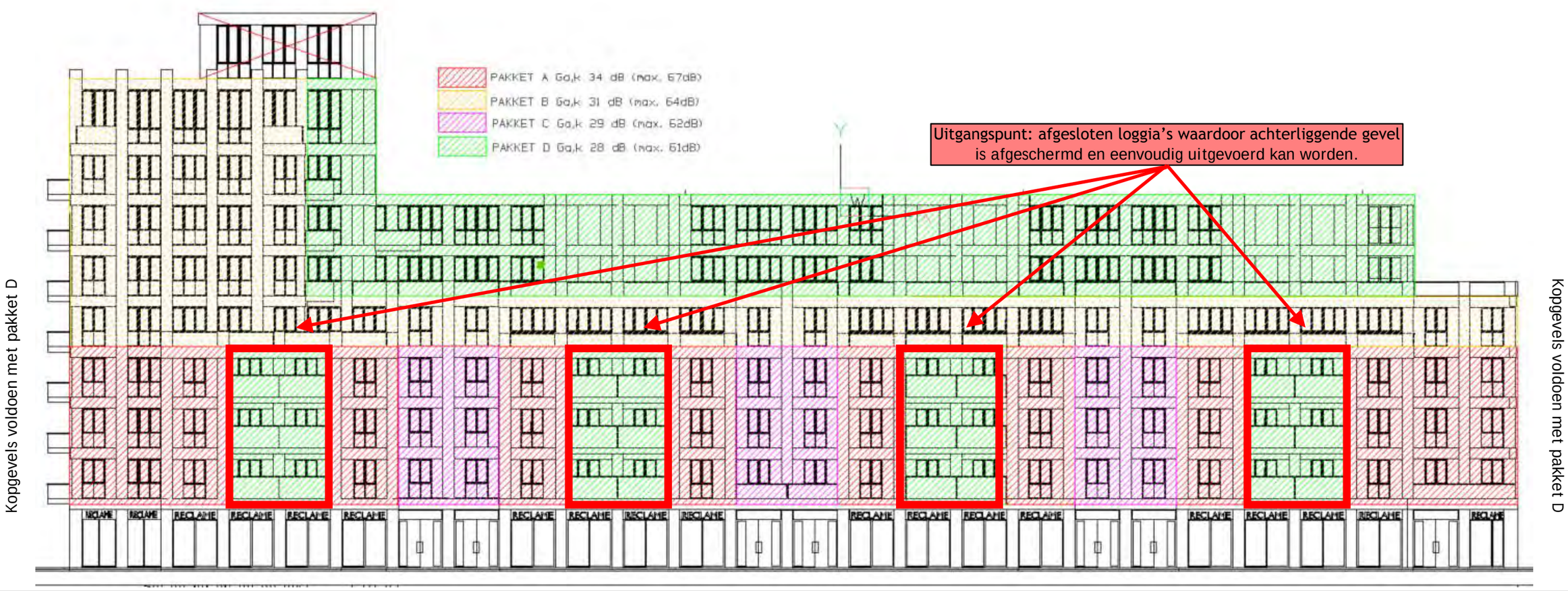
Dichte gevel, $R_{A;}$ ≥ 33,0 dB(A)
bijvoorbeeld BP3c HSB spouwconstructie met minerale wol (massa ≥ 40 kg/m2)

**Pakket D - $G_{A,k}$ 28 dB (61 dB)**

Glas, $R_A$ ≥ 28 dB(A) - standaard HR++ glas met opbouw 4-16-10 mm

Dichte gevel, $R_{A;}$ ≥ 33,0 dB(A)
bjvoorbeeld BP3c HSB spouwconstructie met minerale wol (massa ≥ 40 kg/m2)

Voor de eengezinswoningen voldoet pakket D



# Thermische schil

## Eisen

De tabel geeft de Bouwbesluit-eisen weer voor thermische isolatie (verbouw en nieuwbouw).

Voor de thermische schil geldt bij een ingrijpende renovatie (meer dan 25% van de gebouwschil wordt geheel vernieuwd) dat de Rc waarde van gevels/daken/vloeren die volledig vernieuwd moeten voldoen aan de nieuwbouweisen (zie artikel 5.6, lid 4).

Bij constructies die gedeeltelijk vernieuwd worden gelden lagere eisen (verbouw-eisen).

Voor bouwdelen die in het geheel niet aangepast worden gelden geen thermische eisen (rechtens verkregen niveau).

| Onderdeel | Eisen verbouw | Eisen nieuwbouw |
|---|---|---|
| dak of overstek boven lucht (Rc-waarde) | ≥ 2,0 $m^2K/W$ | ≥ 6.0 $m^2K/W$ |
| gevel (Rc-waarde) | ≥ 1.3 $m^2K/W$ | ≥ 4.5 $m^2K/W$ |
| vloer naar grond/water/kruipruimte (Rc-waarde) | ≥ 2,5 $m^2K/W$ | ≥ 3.5 $m^2K/W$ |
| inwendige scheiding naar onverwarmde ruimte | - | ≥ 4.5 $m^2K/W$ |
| gevelopeningen (U-waarde) | ≤ 2,2 $W/m^2K$ | ≤ 1.65 $W/m^2K$ |

## Ontwerp hoogbouw

In het kader van energiebesparing en EPC is het aan te raden om, voor zover bouwkundig mogelijk, voor de dichte geveldelen, vloer en dak de nieuwbouw-eisen aan te houden.

De onderste laag (-1) bestaat uit bergingen, deze vallen buiten de thermische schil. De onderzijde van de vloer (0) kan wel geïsoleerd worden, waardoor warmteverlies naar de koude bergingen wordt voorkomen. In de EPC is een Rc-waarde van de vloer van 3,5 $m^2K/W$ aangehouden.

Voor gevelopeningen is een U-waarde van 1,45 $W/m^2K$ goed realiseerbaar en aangehouden als uitgangspunt.

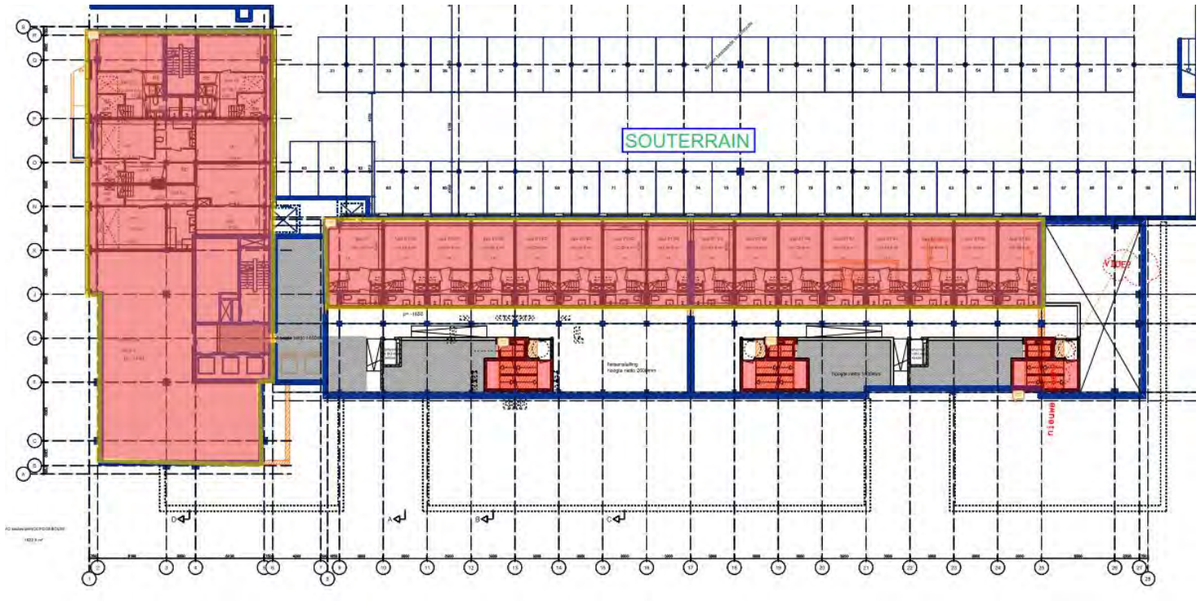
Zie voor de thermische lijn de doorsnede rechts. Een paar aandachtsgebieden voor de detaillering zijn rood omcirkeld.

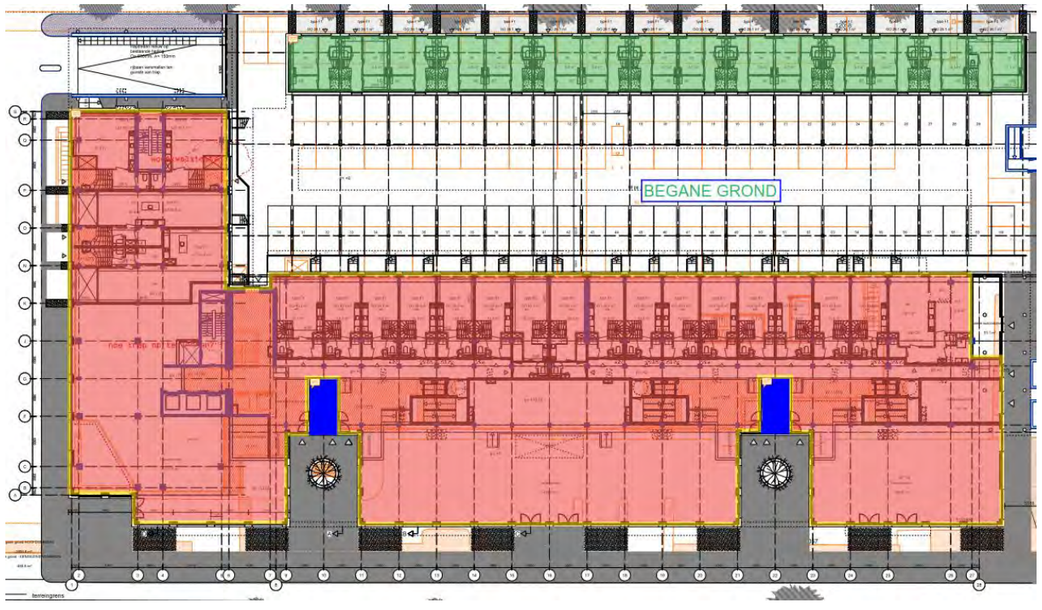
Thermische schil in doorsnede

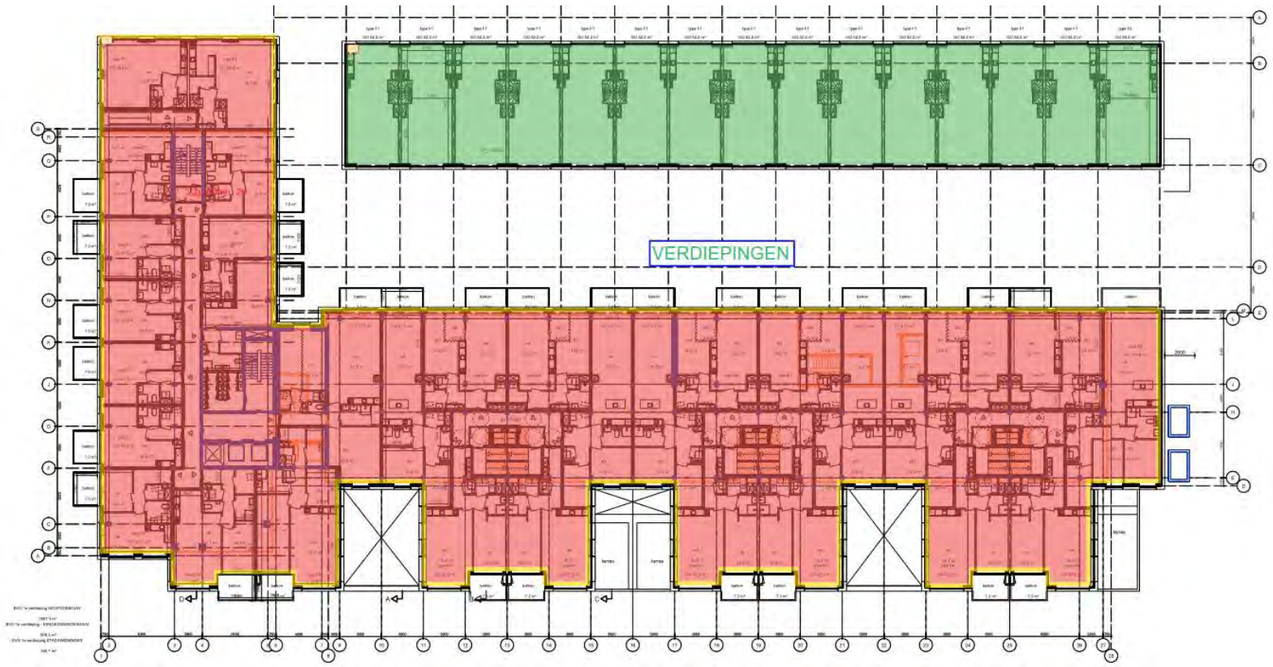
# Thermische schil

## Ontwerp

Thermische grens plattegronden,



# Energieprestatie (EPC) - transformatie hoogbouw

## Eisen

In het Bouwbesluit 2012 worden bij verbouw geen eisen gesteld aan de EPC. Voor nieuwbouw (woningbouw) geldt een EPC ≤ 0,4.

Voor het project Laan van NOI is de ambitie om te voldoen aan de EPC volgens nieuwbouw niveau, EPC = 0,4.

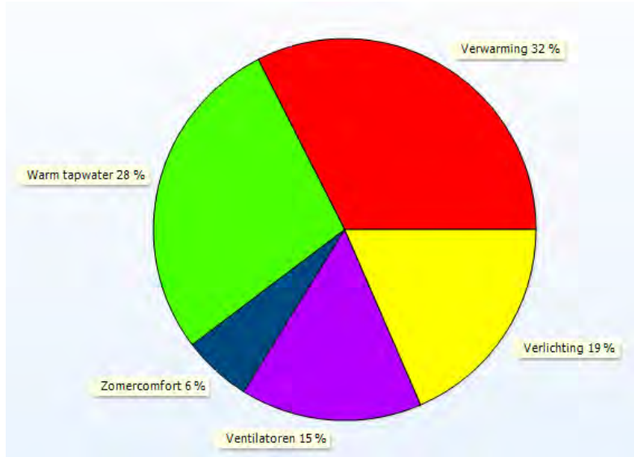
## Uitgangspunten

Bouwkundig

| | |
|---|---|
| Rc vloer | 3,5 $m^2K/W$ |
| Rc gevel (dicht) | 4,5 $m^2K/W$ |
| Rc dak | 6,0 $m^2K/W$ |
| U raam | 1,45 $W/m^2K$ |
| ZTA | 0,40 (EPC en tegen oververhittihg) |
| Buitenzonwering | geen |
| Infiltratie | Qv,10 ≤ 0,35 dm3/s*m2 |

Installaties

| | |
|---|---|
| Verwarming | stadswarmte, rendement 1,1 |
| Warm tapwater | stadswarmte, rendement 1,1 en optioneel douchebak WTW (rendement 0,48) |
| Koeling | geen |
| Ventilatie | gebalanceerde ventilatie met WTW (rendement 0,97)<br>en optioneel $CO_2$ sturing met zonering (woonkamer + slaapkamers) |
| Verlichting | forfaitair |
| PV | oppervlakte afhankelijk van variant,<br>zuid, 30 graden, sterk geventileerd, zonder belemmering, 185 $W/m^2$ |




## Resultaat

| Opwekking | optie: $CO_2$-sturing ventilatie met zonering | Optie: douchebak WTW (rendement: 0,48) | PV | EPC | EPC na, toekomstige verduurzaming stadsverwarming (aanname rendement: 1,7) |
|---|---|---|---|---|---|
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | ja | ja | 460 m2 | 0,40 | 0,30 (EPC 0,39 zonder PV |
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | nee | ja | 515 m2 | 0,40 | 0,30 (EPC 0,40 zonder PV) |
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | ja | nee | 730 m2 | 0,40 | 0,28 (EPC 0,40 met 80 m2 PV) |
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | nee | nee | 785 m2 | 0,40 | 0,28 (EPC 0,40 met 115 m2 PV) |

# Energieprestatie (EPC) - nieuwbouw eengezinswoningen

## Eisen

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de EPC. Voor nieuwbouw (woningbouw) geldt een **EPC ≤ 0,4.**

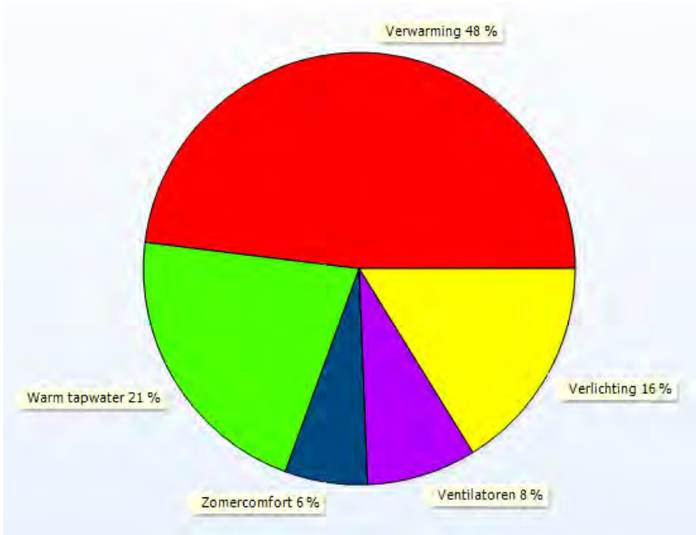
## Uitgangspunten

Bouwkundig

| | |
|---|---|
| Rc vloer BG | 4,5 $m^2K/W$ |
| Rc vloer V1 | 6,0 $m^2K/W$ |
| Rc gevel (dicht) | 4,5 $m^2K/W$ |
| Rc dak | 6,0 $m^2K/W$ |
| U raam | 1,45 $W/m^2K$ |
| ZTA | 0,40 (EPC en tegen oververhittihg) |
| Buitenzonwering | geen |
| Infiltratie | Qv,10 ≤ 0,25 dm3/s*m2 |

Installaties

| | |
|---|---|
| Verwarming | stadswarmte, rendement 1,1 |
| Warm tapwater | stadswarmte, rendement 1,1 en douchebak WTW (rendement 0,48) |
| Koeling | geen |
| Ventilatie | variant 1: gebalanceerde ventilatie met WTW (rendement 0,97) / variant 2: natuurlijke toevoer en mechanische afvoer |
| Verlichting | forfaitair |
| PV | oppervlakte afhankelijk van variant, zuid, 30 graden, sterk geventileerd, zonder belemmering, 185 $W/m^2$ |




## Resultaat

| Opwekking | ventilatiesysteem | PV | EPC | EPC na, toekomstige verduurzaming stadsverwarming (aanname rendement: 1,7) |
|---|---|---|---|---|
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | Gebalanceerd met WTW (rendement 0,97) | 4,7 m2 | 0,40 | 0,28 (EPC 0,38 zonder PV |
| Stadsverwarming (rendement: 1,1) | Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer | 6,1 m2 | 0,40 | 0,26 (EPC 0,39 zonder PV) |

# Daglichttoetreding

## Eisen

In het Bouwbesluit worden in afdeling 3.11 eisen gesteld aan de daglichttoetreding van gebouwen. In de onderstaande tabel zijn de eisen voor een woonfunctie weergegeven.

| | bestaande bouw $A_{eq}$ (m2) | nieuwbouw $A_{eq}$ (m2) |
|---|---|---|
| verblijfsgebied | geen eis | > 10% van het vloeroppervlak |
| verblijfsruimte | > 0,5 m2 | > 0,5 m2 |

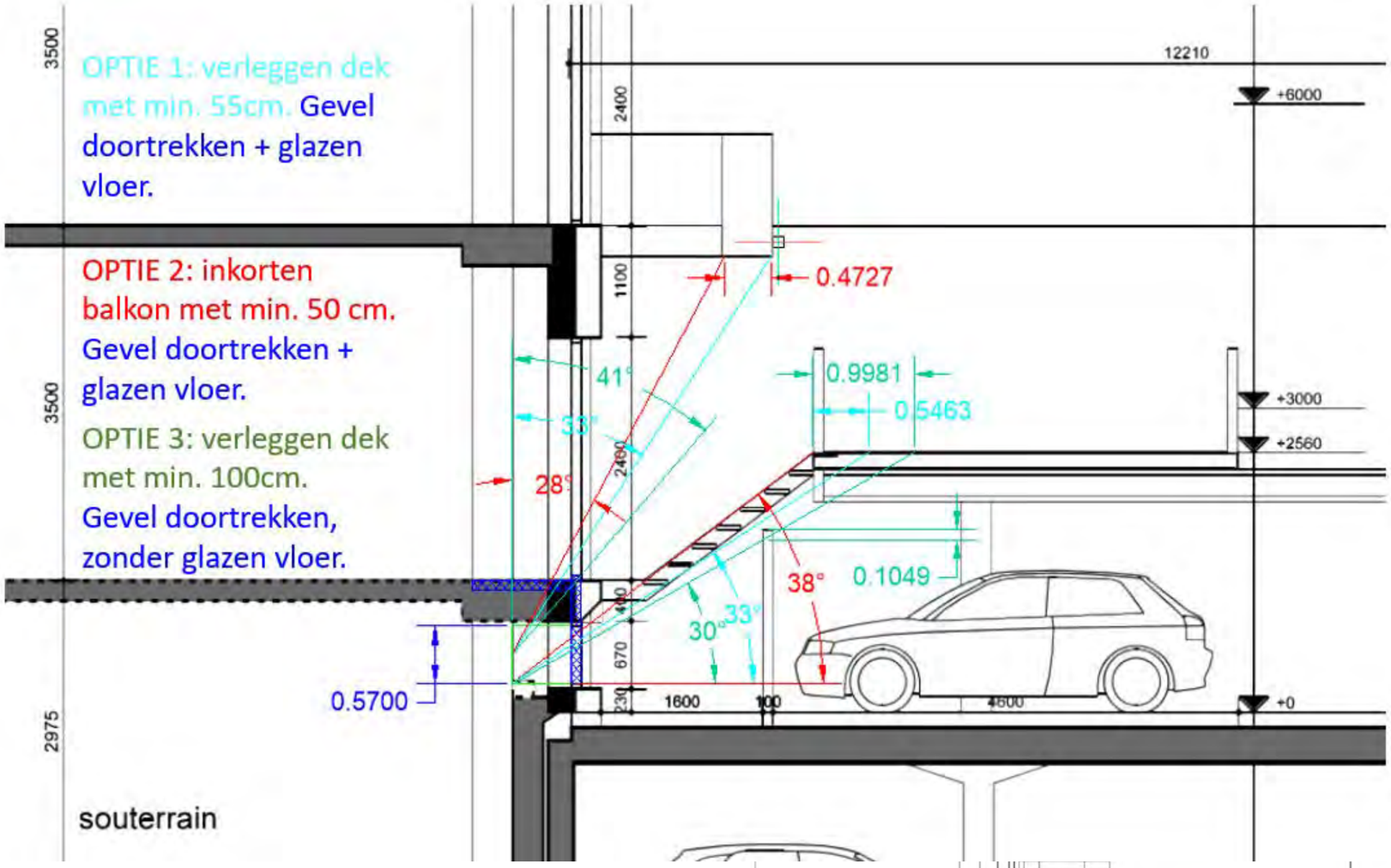
Bij verbouw geldt het rechtens verkregen niveau met als absolute ondergrens de Bouwbesluiteisen voor bestaande bouw met een daglichteis van minimaal 0,5 $m^2$ equivalent daglichtoppervlak per verblijfsruimte.

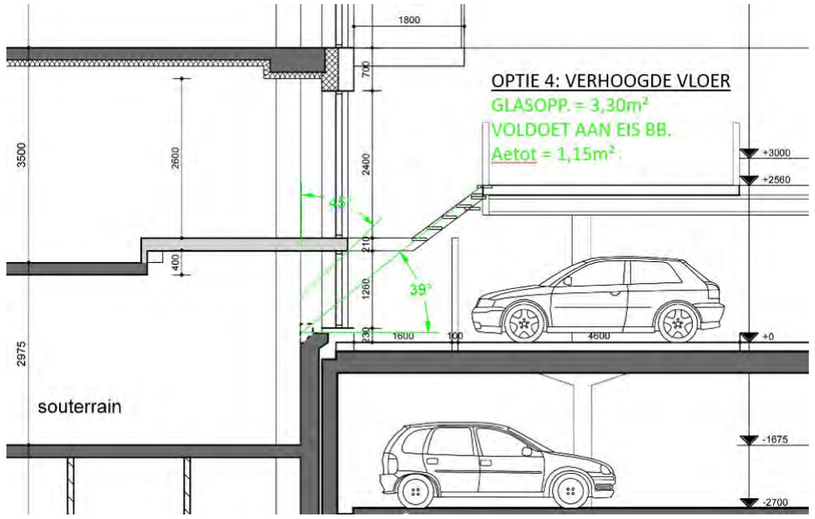
## Ontwerp

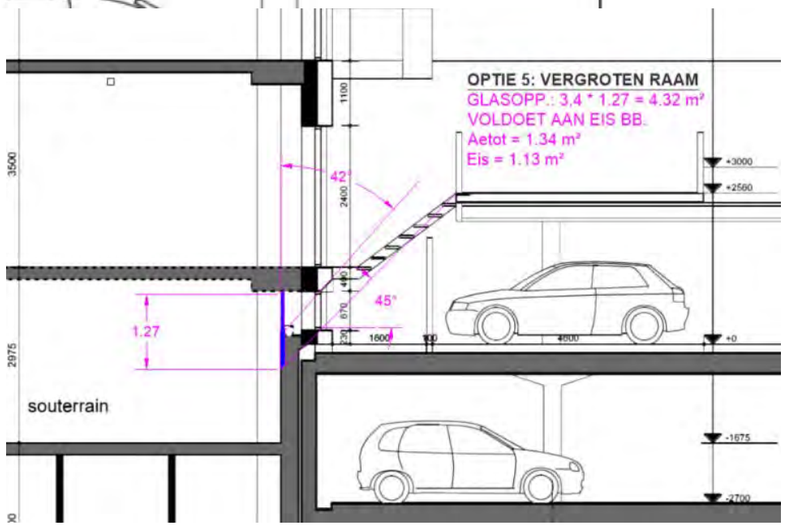
De maatgevende ruimten zijn beoordeeld door middel van daglichtberekeningen. Er zijn een aantal kritische verblijfsruimten (souterrain, gebouwoksels en ruimten aan de 'inhammen' aan zijde Laan van NOI). Met de architect en opdrachtgever is gezocht naar optimalisaties.

In de bestaande situatie is het equivalente daglichtoppervlak ($A_{eq}$) 1.19 $m^2$ (rechtens verkregen niveau). Op basis van de krijtstreepmethode kan de vereiste oppervlakte nog iets gereduceerd worden tot 1.13 $m^2$.

In naastgelegen figuren zijn 5 opties weergegeven, waarmee kan worden voldaan aan de eisen. Uitgangspunt is een raam over de volledige breedte (3,4 m).



# Spuiventilatie

## Eisen

De eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor spuiventilatie zijn als volgt:

- Verblijfsgebied ten minste 6 $dm^3/s$ per $m^2$ vloeroppervlakte
- Verblijfsruimte ten minste 3 $dm^3/s$ per m2 vloeroppervlakte

Voor verbouw is het rechtens verkregen niveau van toepassing. Voor het project streven we naar de nieuwbouw eisen. Dit is als uitgangspunt genomen.

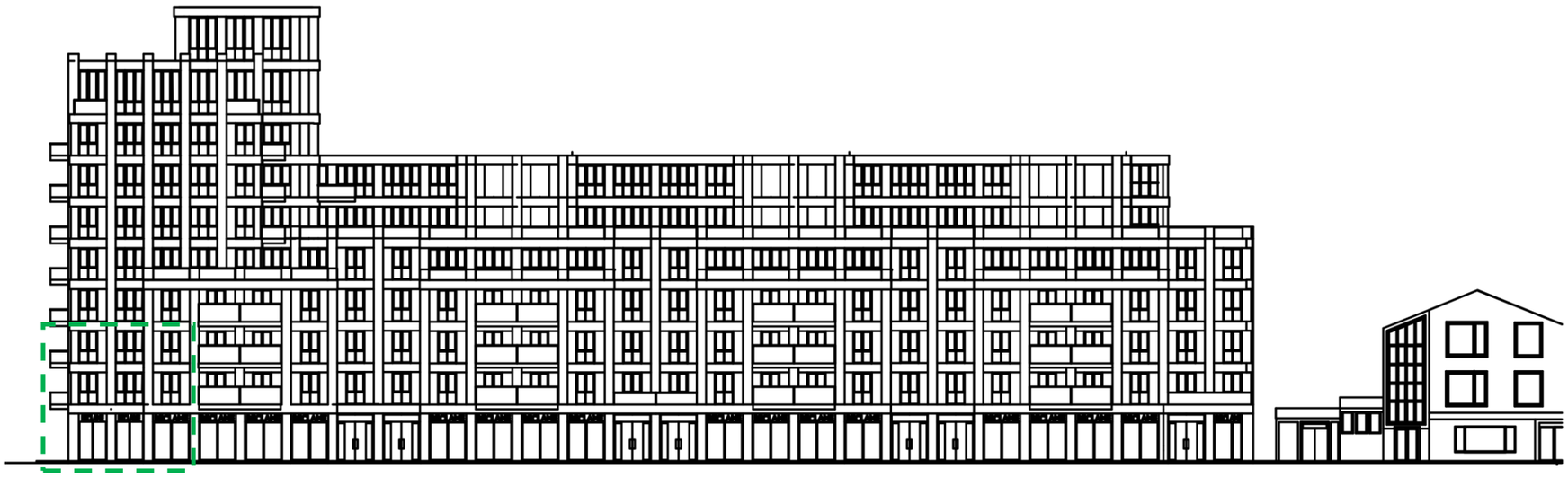
Voor de woningen zijn de volgende aandachtspunten van toepassing:

1. Elke verblijfsruimte voorzien van minimaal één te openen raam.
2. Bij eenzijdig georiënteerde woningen is groter te openen raamoppervlak nodig vanwege ontbreken mogelijkheid tot tweezijdig spuien (dwarsventilatie).

Uit een globale inschatting van de geveltekeningen blijkt dat de te openen ramen voldoende zijn voor het halen van de eis, mits wordt voldaan aan de bovengenoemde aandachtspunten.

In de detail geveltekening rechts zijn in groen de te openen geveldelen aangegeven.

In een volgend stadium zullen we een controle berekening uitvoeren op de spuiventilatie van een aantal maatgevende woningen/situaties.



oostgevel

# Interne geluidsisolatie - eisen

## Toetsingskader

Om geluidsoverlast tussen afzonderlijke gebouw/gebouwdelen te beperken, zijn er in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit minimale eisen opgenomen voor de interne geluidsisolatie van woningen.

Formeel geldt bij verbouw het rechtens verkregen niveau, dan wel eisen voor bestaande bouw (= geen eis) (conform artikel 3.18: verbouw).

Als uitgangspunt voor de woningen zijn echter de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit gehanteerd. De nieuwbouweisen zijn in onderstaande tabellen weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het karakteristieke luchtgeluidsniveauverschil ($D_{nTA;k}$) en het gewogen contactgeluidsniveau ($L_{nTA}$).

tabel 1: eisen geluidsisolatie tussen ruimten op hetzelfde perceel

| Gebruiksfunctie | DnTA;k [dB], richting | | LnTA [dB], richting | |
|---|---|---|---|---|
| | verblijfsgebied aangrenzende woonfunctie | besloten ruimte aangrenzende woonfunctie | verblijfsgebied aangrenzende woonfunctie | besloten ruimte aangrenzende woonfunctie |
| Woonfunctie* Bouwbesluiteis | ≥ 52 | ≥ 47 | ≤ 54 | ≤ 59 |

* Onder een aangrenzende gebruiksfunctie/woonfunctie wordt ook een naast- of ondergelegen woning of een gemeenschappelijk verkeersgebied verstaan.

Als er sprake is van een scheiding tussen een besloten ruimte (geen verblijfsgebied) en een gemeenschappelijke verkeersruimte, geldt formeel geen eis voor de geluidsisolatie.

Advies is bij een zwevende dekvloer voor contactgeluid het Bouwbesluit + 10 dB aan te houden als streefwaarde, om zeker te zijn van een goede (contact)geluidsisolatie van de vloer bij het later aanbrengen van harde vloerafwerking zoals laminaat, parket of tegels.

In onderstaande tabel zijn de eisen weergegeven die gelden binnen één woning.

tabel 2: eisen geluidsisolatie tussen verblijfsruimten van dezelfde woonfunctie

| | DnTA;k [dB] | LnTA [dB] |
|---|---|---|
| naar verblijfsruimte binnen een woning* | ≥ 32 | ≤ 79 |

* de eisen gelden niet indien de verblijfsruimten met elkaar in open verbinding staan, of direct toegankelijk zijn door een deur.

## Bepalingsmethode

De interne geluidsisolatie moet worden bepaald volgens NEN 5077:2006, inclusief wijzigingsblad C3:2012. De geluidsisolatie moet worden gemeten volgens deze norm. Dit is een meetmethode en is dus alleen na oplevering toetsbaar. De details zijn door DGMR beoordeeld op basis van uitgangspunten uit de NPR's, SBR-referentiedetails en ervaring van DGMR.

## Eisen in beeld

Op de plattegronden op de volgende pagina's zijn voor een aantal verdiepingen de eisen voor de binnenwanden in kleur aangegeven. Niet alle plattegronden zijn gemarkeerd, maar het principe is geldig voor alle verdiepingen.

- DnTA;k >52 dB (woningscheidend verblijfsruimten)
- DnTA;k >47 dB (woningscheidend niet verblijfsruimten)
- DnTA,k >35 dB (schachtwand)
- DnTA,k >32 dB (kamerscheidend)

## Voorbeeld opbouw wanden

Een DnTA;k van 52 dB tussen de woningen kan worden gehaald met:
250 mm beton of 300 mm kalkzandsteen lichte scheidingswand met een Rw > 63 dB, bijvoorbeeld GF 205/2.75*75.2.AA.

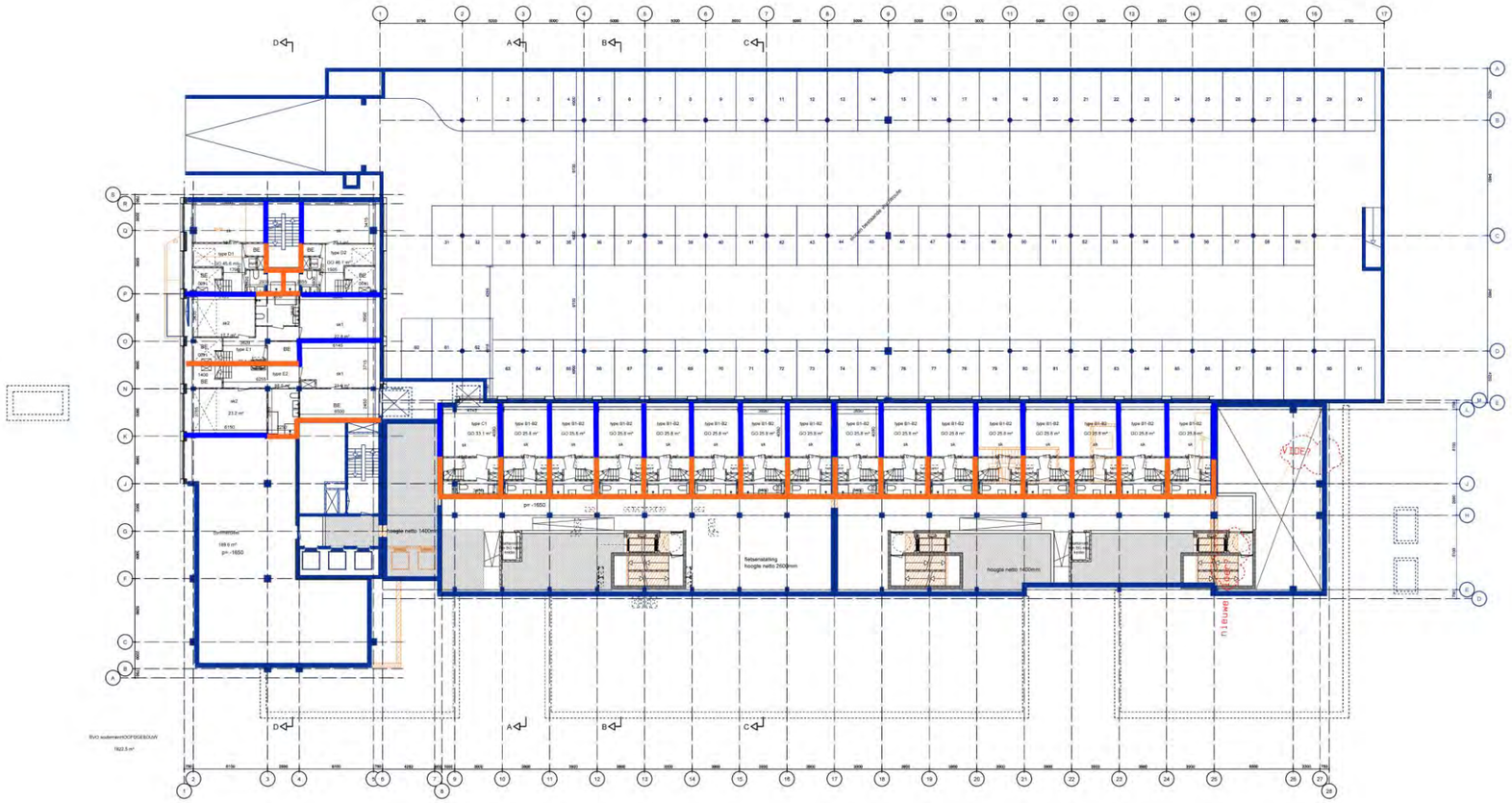
Een DnTA;k van 47 dB tussen besloten ruimten en gemeenschappelijke verkeersruimten kan worden gehaald met:
200 mm beton of 250 mm kalkzandsteen lichte scheidingswand met een Rw > 57 dB, bijvoorbeeld GF 145/2.45*45.2.A.

Een DnTA;k van 32 dB tussen slaapkamers kan worden gehaald met:
massieve wand met een massa van minimaal 75 kg/m2 lichte scheidingswand met een Rw > 42 dB, bijvoorbeeld GF 75 RF/1.50.1.A (steenwol).

Advies
Advies om wanden bij badkamer, toiletten en berging ook minimaal met DnTA;k van 32 dB uit te voeren.
De wanden bij de bergingen en badkamer voldoen bijvoorbeeld met Gibo 100 (80 kg/m2).

# Interne geluidsisolatie - eisen op plattegrond

souterrain



RENVOOI
bestaande constructie
te slopen
schil oude situatie

GEURST& SCHULZE

Geurst & Schulze architecten bv
Kranenburgweg 136
2583 ER Den Haag

T 0031 (0)70 365 0948
info@geurst-schulze.nl
www.geurst-schulze.nl

project
Laan van NOI
Den Haag

opdrachtgever
Egeria
Amsterdam

onderwerp
Nieuwe Situatie
Souterrain

schaal
1:200

fase / versie
Voorontwerp

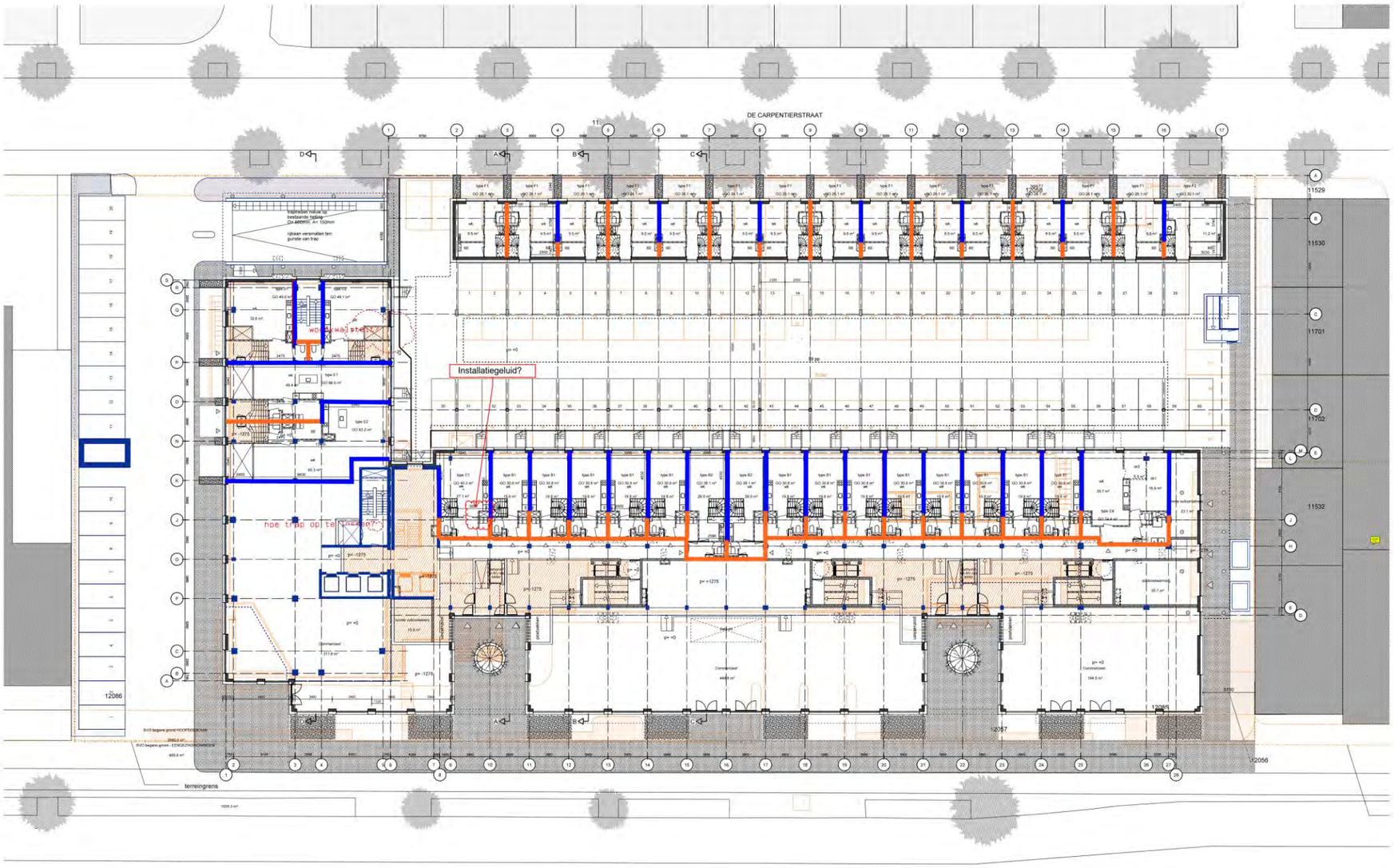
datum
08-06-2018

documentnummer
867-VO-0011

- DnTA;k >52 dB (woningscheidend verblijfsruimten)
- DnTA;k >47 dB (woningscheidend niet verblijfsruimten)
- DnTA,k >35 dB (schachtwand)
- DnTA,k >32 dB (kamerscheidend)

# Interne geluidsisolatie - eisen op plattegrond

Begane Grond




RENVOOI

bestaande constructie
te slopen
schil oude situatie

GEURST& SCHULZE

Geurst & Schulze architecten bv
Kraenburgweg 136
2583 ER Den Haag

T 0031 (0)70 365 0948
info@geurst-schulze.nl
www.geurst-schulze.nl

project
Laan van NOI
Den Haag

opdrachtgever
Egeria
Amsterdam

onderwerp
Nieuwe Situatie
Begane grond

schaal
1:200

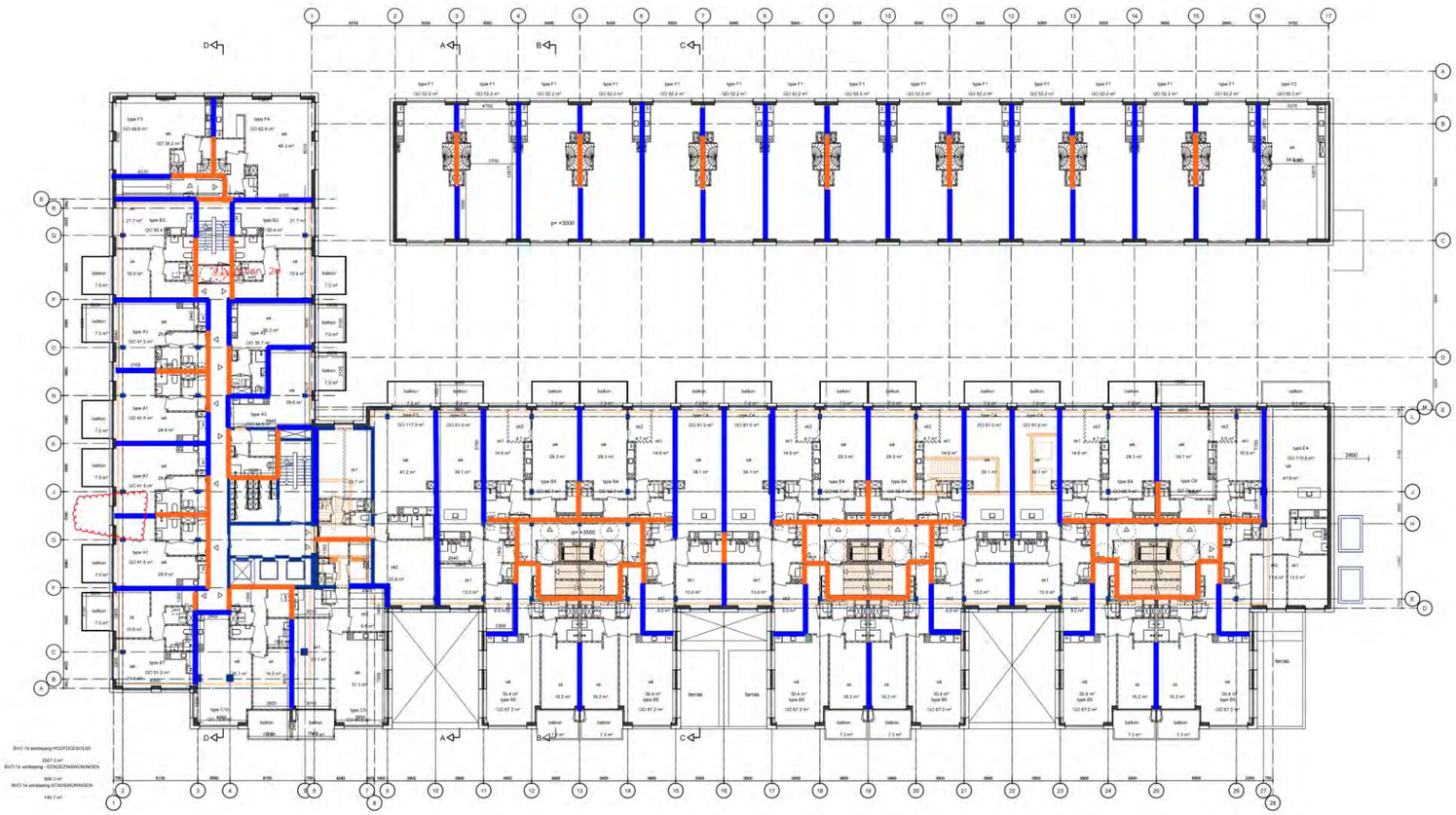
fase / versie
Voorontwerp

datum
08-06-2018

documentnummer
867-VO-0012

# Interne geluidsisolatie - eisen op plattegrond

1ste verdieping



RENVOOI

bestaande constructie
te slopen
schil oude situatie

GEURST& SCHULZE

Geurst & Schulze architecten bv
Kranenburgweg 136
2583 ER Den Haag
T 0031 (0)70 365 0948
info@geurst-schulze.nl
www.geurst-schulze.nl

project
Laan van NOI
Den Haag

opdrachtgever
Egeria
Amsterdam

onderwerp
Nieuwe Situatie
verdieping 01

schaal
1:200

fase / versie
Voorontwerp

datum
08-06-2018

documentnummer
867-VO-0013

# Interne geluidsisolatie - contactgeluid vloer

Woningscheidende vloeren
De huidige vloer bestaat uit een bestaande afwerkvloer, 150mm beton + 20 mm afwerklaag (massa van circa 400 kg/m2). Deze vloer zorgt voor een geluidsisolatie (LnTa) van circa 67 dB.

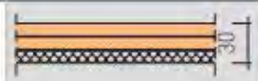
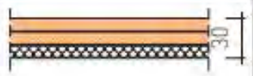
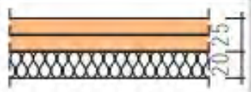
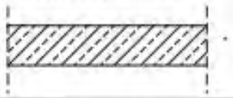
De toe te passen woningscheidende vloeren bestaan uit (van boven naar beneden):
- 2 * 12,5 mm Fermacell + 20 mm minerale wol
- Bestaande afwerkvloer, 150mm beton + 20 mm afwerklaag (massa van circa 400 kg/m2)
- verlaagd plafond (gipsplaten)

Met bovenstaande vloeropbouw kan een LnTa van 47 dB worden gehaald (7 dB beter dan Bouwbesluit). Hierbij wordt de streefwaarde van 10 dB beter dan Bouwbesluit (54 - 10 = 44 dB) bijna behaald.

Opgemerkt wordt dat een goede uitvoering cruciaal is voor de uiteindelijke behaalde geluidsisolatie. Een goede ontkoppeling tussen de zwevende dekvloer enerzijds en alle opgaande elementen (scheidingswanden, plinten, leidingen e.d.) anderzijds is noodzakelijk.

Uitgangspunt is dat alle woningscheidende en kamerscheidende wanden op de constructieve vloer geplaatst worden met de Fermacell vloer tussen de wanden.

## Geluidsisolatieverbetering met FERMACELL Vloerelementen op een betonvloer

| | 2 E 31 | 2 E 32 | 2 E 34 | 2 E 35 | 2 E 13 |
|---|---|---|---|---|---|
| Opbouw | 2 x 10 mm FERMACELL + 10 mm houtvezelplaat | 2 x 10 mm FERMACELL + 10 mm minerale wol | 2 x 12,5 mm FERMACELL + 20 mm houtvezel-plaat | 2 x 12,5 mm FERMACELL + 20 mm minerale wol | 2 x 10 mm FERMACELL + 20 mm polystyreen hardschuim |
| Systeemtekening |  |  | |  | |
| | $\Delta L_{n,w,eq}$ / $\Delta$ Lw* | | | | |
| 140 mm betonvloer  | +10<br>+21 | +10<br>+20 | +15<br>+22 | +20<br>+27 | +4<br>+17 |

* $\Delta L_{n,w,eq}$ volgens NEN 5079
$\Delta$ Lw volgens ISO 717-2

# Ruimteakoestiek

## Eisen

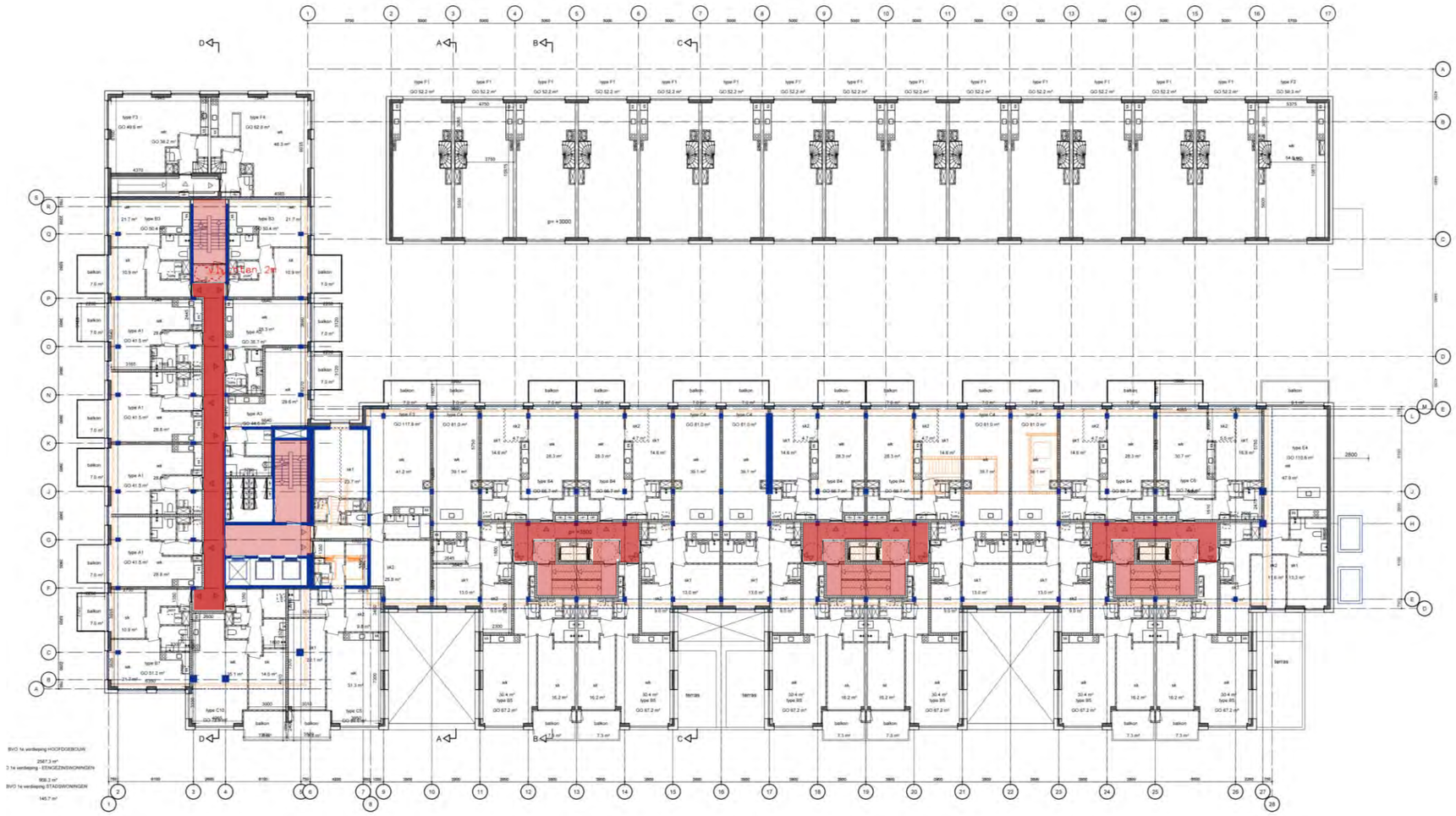
Het Bouwbesluit stelt voor nieuwbouw eisen aan de nagalmtijd in de gemeenschappelijke verkeersruimten die grenzen aan woningen.

Voor het project Laan van NOI (verbouw/transformatie) geldt officieel het rechtens verkregen niveau, maar we gaan uit van nieuwbouw.

De eis is dat de totale oppervlakte aan geluidsabsorptie in besloten gemeenschappelijke verkeersruimten van woongebouwen ten minste gelijk is aan 1/8 van de inhoud van de beschouwde verkeersruimte. De totale geluidsabsorptie wordt bepaald in $m^2$ open raam en in elk van de octaafbanden met middenfrequenties van 250 t/m 2000 Hz.

Genoemde eis komt conform de bepalingsmethode uit NEN-EN 12354-6 overeen met een maximale nagalmtijd van T = 1.33 seconde in elk van de octaafbanden (250 t/m 2000 Hz).

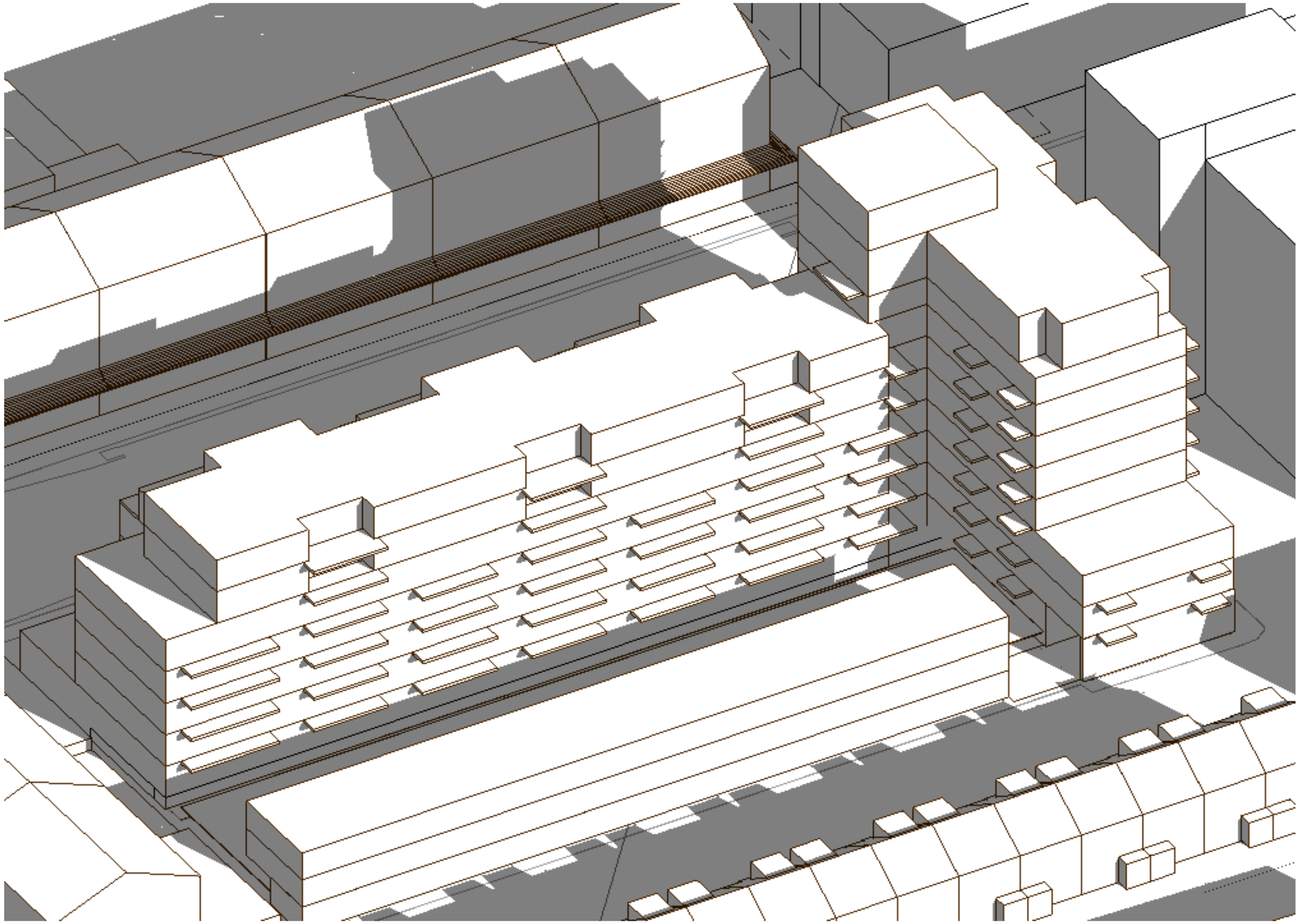
VO - Beoordeling
In de plattegrond rechts is aangegeven, op één maatgevende verdieping, welke verkeersruimten voorzien moeten zijn van absorberende voorzieningen. In de nadere uitwerking van het project maken we berekeningen voor de bepaling van het niveau van maatregelen. Een voorbeeld van maatregelen is het toepassen van een akoestisch plafond.



Maatgevende gemeenschappelijke verkeersruimte tbv beoordeling ruimteakoestiek

# Transformatie Laan van NOI 123 - 127 Den Haag

Bezonningstudie




Documentnummer: B.2017.0946.03.P001v3|HRI
Datum: 16 april 2018
Contactpersoon: Ir. E.W.W. (Erik) Cremers ecr@dgmr.nl 088-3467653

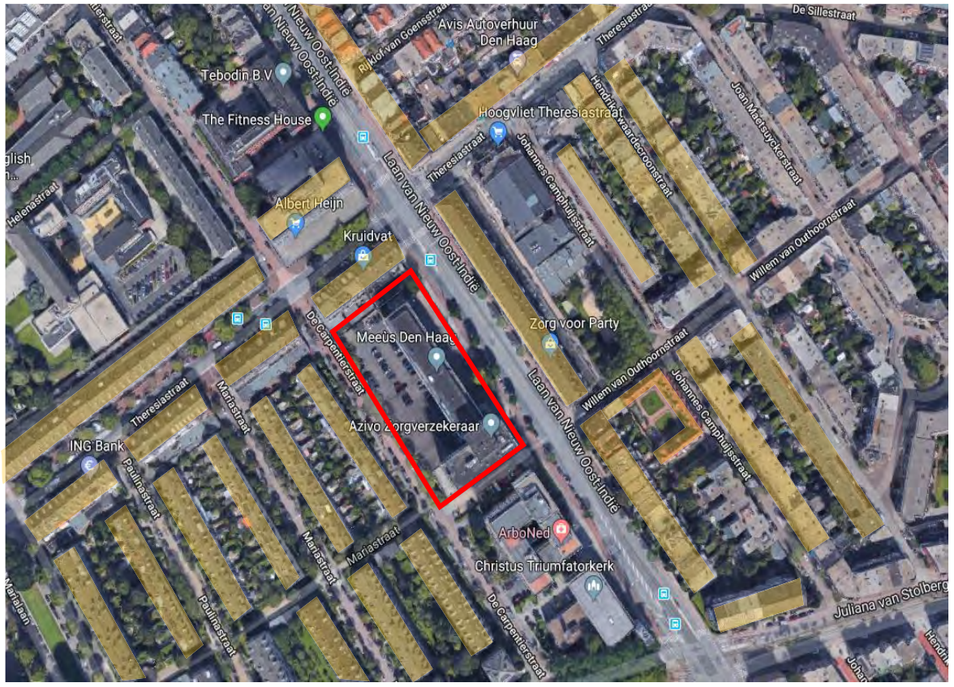
# Inleiding

## Bezonningsonderzoek

In deze bezonningsstudie wordt de schaduwwerking van de toekomstige situatie van het project Transformatie Laan van NOI 123-127 inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt getoetst of deze voldoet aan de zogenaamde “lichte TNO-norm”.

In de nabije omgeving van het project zijn verschillende woningen gesitueerd. Daarnaast is het project ook omringd door kantoren en andere gebouwfuncties. Voor gebouwfuncties anders dan woningen geldt geen eis voor bezonning.

Zie hieronder voor een overzicht van de planlocatie.




## Eisen en TNO norm

Er bestaat geen landelijke wet- of regelgeving met betrekking tot minimale bezonningsduur of beschaduwing. Wel bestaat de TNO norm met daarin eisen en randvoorwaarden aan de minimale bezonningsduur. Er is een lichte en strenge TNO norm.

De TNO ‘lichte’ norm stelt dat moet worden voldaan aan tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 19 februari tot 21 oktober.

De TNO ‘strenge’ norm stelt dat moet worden voldaan aan drie mogelijke bezonningsuren per dag voor de periode 21 januari tot en met 22 november.

De TNO norm wordt getoetst op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer.

Gemeenten zijn vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Deze zijn meestal gebaseerd op de zogenaamde “lichte TNO-norm”.

## Beleid gemeente Den Haag

Gemeente Den Haag hanteert de lichte TNO norm als eis, waarbij een aantal aanvullingen zijn geformuleerd:

- Meetpunt op 0,75 meter hoogte in het midden van de gevel van de onderste woonlaag
- Bezonningsduur ter plaatse van voor- en achtergevel bij elkaar optellen
- Geen verdere verslechtering in situaties met minder dan 2 mogelijke zon-uren
- Maximale afname bezonningsduur van 50% (excessenregeling)
- Weergave bezonningsduur en afname in tabelvorm
- De norm is van toepassing op de onderste woonlaag bij bestaande woningen
- De norm is van toepassing op openbare en semi-openbare ruimte met een recreatieve functie en bij buitenruimten van scholen en kindercentra. Er is hier sprake van voldoende bezonning wanneer meer dan 50% van de oppervlakte van het buitenverblijf in de zon ligt.

De gemeente stelt dat de norm alleen van toepassing is op de omgeving van het te realiseren project en niet op de woningen binnen het nieuwbouwproject zelf.

## Bepalingsmethode

Voor het bezonningsonderzoek is gebruik gemaakt van een 3D-computersimulatieprogramma. Op basis van de datum, het tijdstip en de breedte- en lengtegraad is de stand van de zon bepaald.

De bezonning/beschaduwing naar de omgeving is berekend voor 19 februari, 21 juni en 21 oktober met een interval van één uur. De berekende tijdstippen zijn in zonnetijd en zijn niet gecorrigeerd voor zomertijd.

Voor de analyse van het effect van de bezonning is het SO ontwerp van Geurst & Schulze van 1 februari 2018 gehanteerd.

De bezonningsduur is volgens het gemeentelijke beleid getoetst ter plaatse van de omgeving van het plan. Daarnaast is ook de bezonning van het plan zelf onderzocht om een inschatting te maken van het wooncomfort van de woningen binnen het project en deze verder te optimaliseren.

De bezonning van de omgeving van het project en van het project zelf, is in bijlage 1 inzichtelijk gemaakt. Het volledige overzicht bevat één afbeelding per uur op 19 februari, 21 juni en 21 oktober, van 9 uur tot 17 uur.

# Bezonningsonderzoek omgeving (toetsing gemeentelijk beleid)

## Bezonningsuren in de omgeving

De invloed van het project Laan van NOI 123 - 127 op de omgeving is beperkt: de bezonningsuren zijn bij sommige woningen korter, maar aan het minimum van de lichte TNO norm van 2 bezonningsuren per dag wordt overal voldaan. Ook aan de maximale afname van 50% vanuit de gemeente Den Haag wordt voldaan.

In de afbeeldingen hiernaast (midden) is te zien dat één van de woningen aan de noordzijde van de projectlocatie, gelegen boven de winkels, op 19 februari net niet voldoet aan de gestelde eis van 2 uur ter plaatse van de achtergevel van de woning.

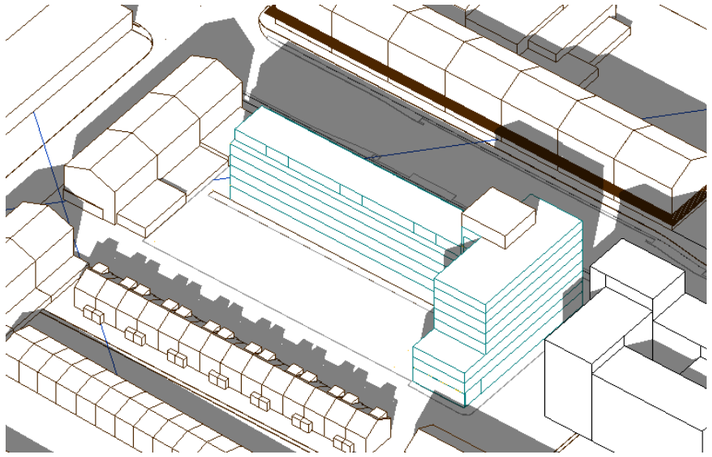
De afbeeldingen hieronder laten zien dat het nieuwe ontwerp in dit geval afwijkt van de bestaande situatie. In de nieuwe situatie wordt het hoofdvolume uitgebreid naar onder andere de noordwest kant. Dit zorgt voor schaduwvorming op de woningen aan die kant van het project.

Volgens de aanvullingen van de gemeente Den Haag, moet een woning minimaal 2 uur zon ontvangen. De tijd op de voor- en achtergevel mag bij elkaar opgeteld worden.

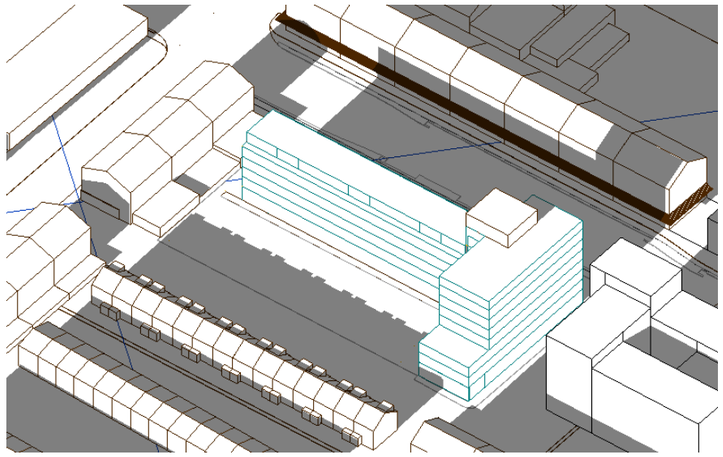
De afbeeldingen onderaan laat zien dat op de gevel grenzend aan de Theresiastraat minimaal 0,75 uur zon valt. De gevel richting het project ontvangt minimaal 1,5 uur zon. Hiermee wordt met een totale bezonningsduur van 2,25 uur voldaan aan de bezonningseis van de gemeente Den Haag.

De resultaten van 19 februari zijn vergelijkbaar met die van 21 oktober.

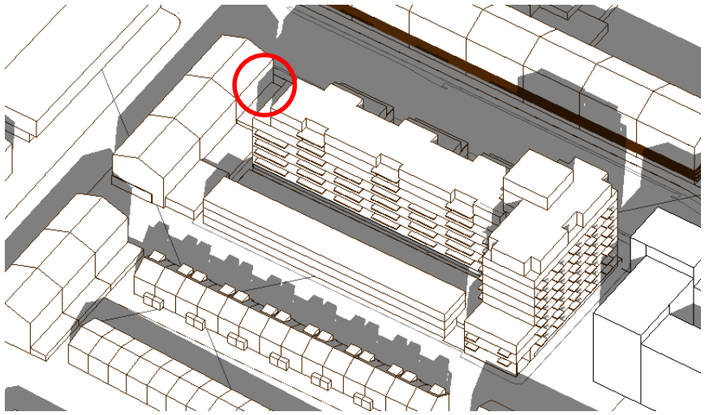
Bestaande situatie 19 februari 14.10 uur



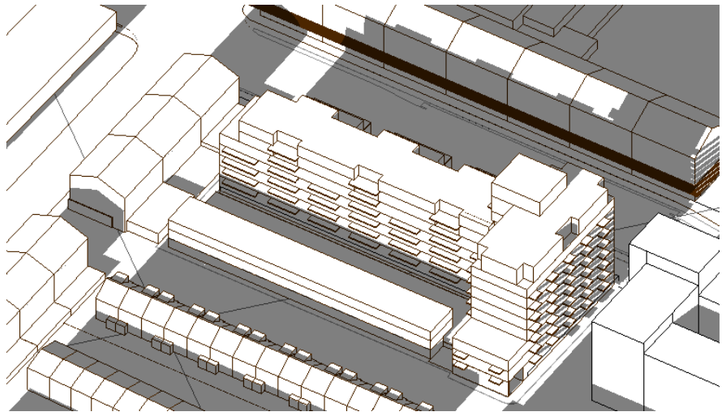
Bestaande situatie 19 februari 16.10 uur



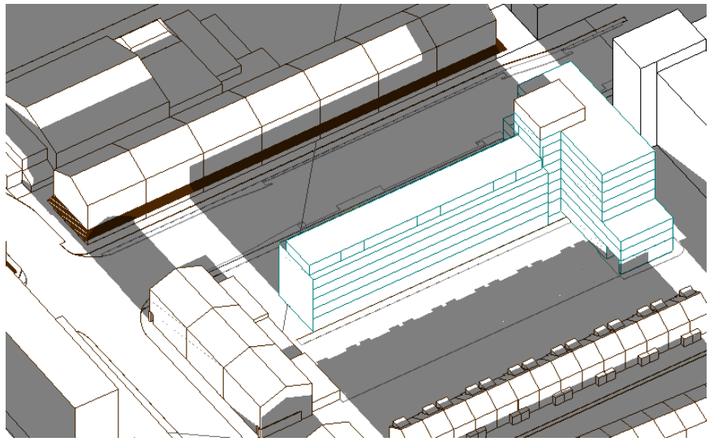
Nieuwe ontwerp 19 februari 14.10 uur



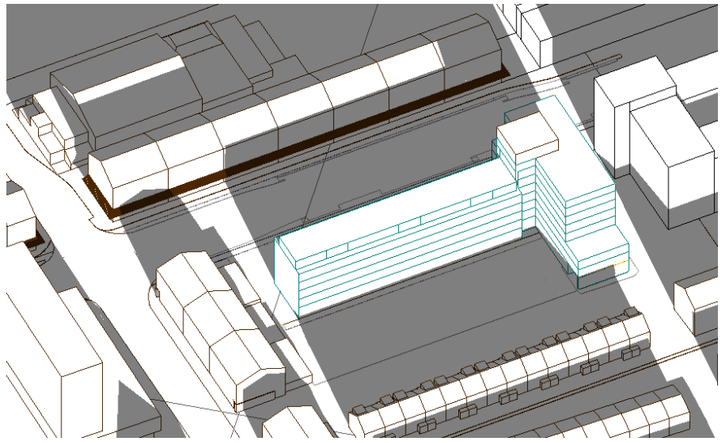
Nieuwe ontwerp 19 februari 16.10 uur



Bestaande situatie 19 februari 16.15 uur

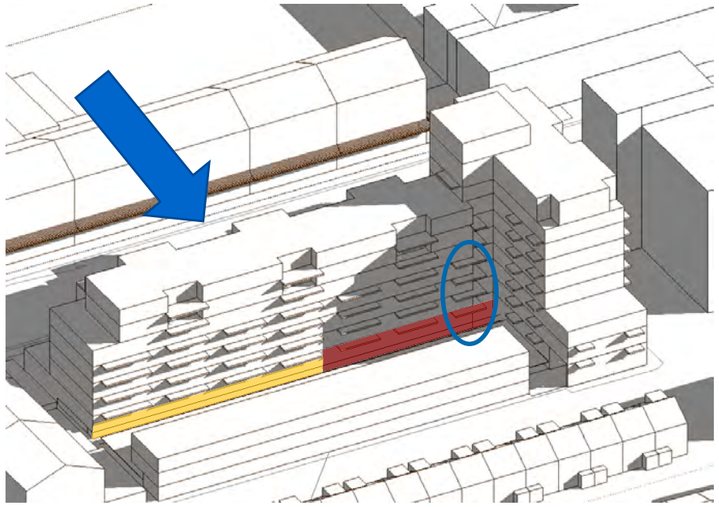


Bestaande situatie 19 februari 17.00 uur

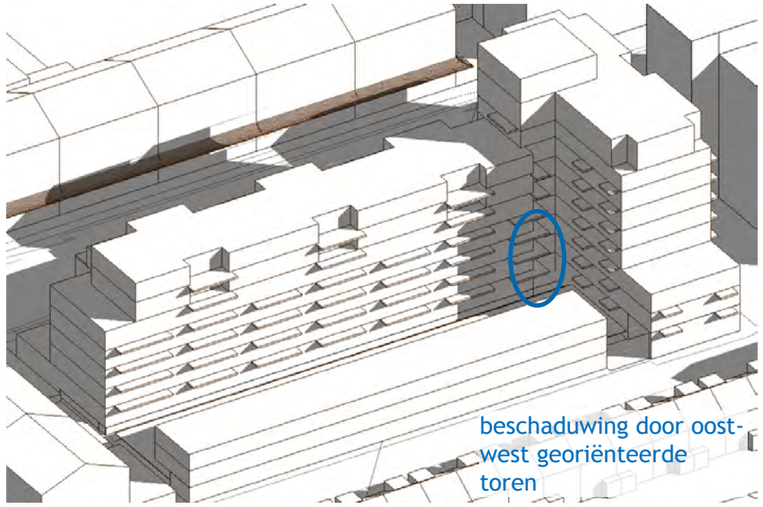


# Bezonningsonderzoek voor beoordeling woonkwaliteit binnen het project

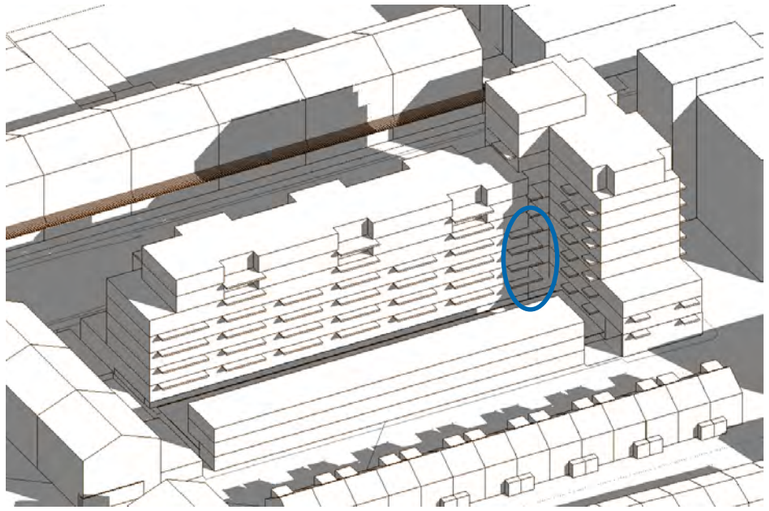
**19 februari 12 uur**



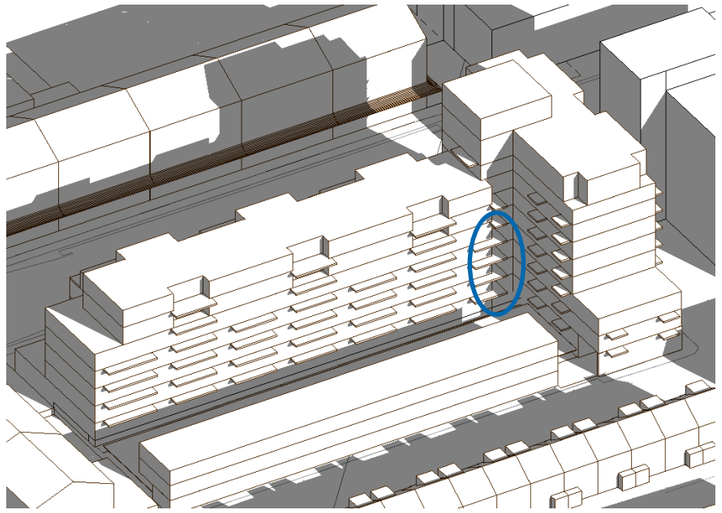
**19 februari 13 uur**



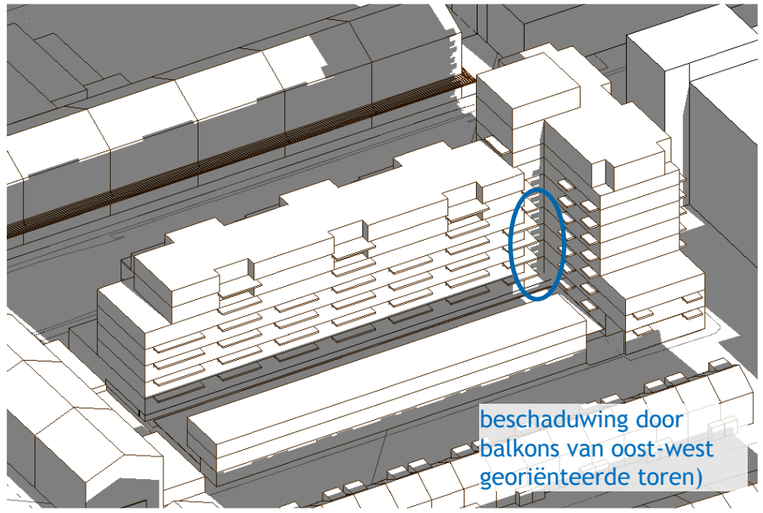

**19 februari 14 uur**



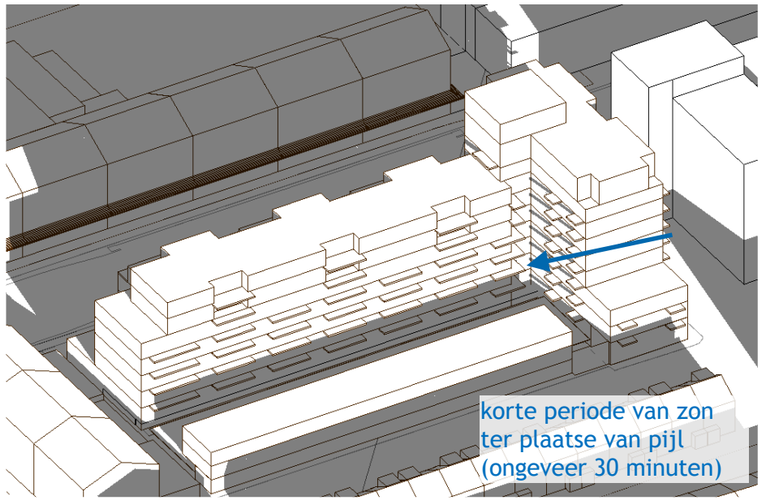
**19 februari 15 uur**



**19 februari 16 uur**




**19 februari 17 uur**




Het project bevat een aantal woningen waarbij de gewenste bezonning van 2 uur per dag niet gehaald wordt.

De eenzijdig georiënteerde woningen gelegen aan de noordoostzijde van het project (uitbouw van de bestaande situatie aan de zijde van de Laan van NOI, zie grote blauwe pijl) ontvangen op 19 februari en 21 oktober ongeveer 1 uur zon per dag. In de zomerperiode voldoen de woningen wel aan de eis van 2 uur zon per dag.

Van de maisonnette-woningen op de souterrain/begane grond voldoet slechts een deel aan de lichte TNO norm van minimaal 2 uur zoninval per dag (oranje gemarkeerd). Een deel voldoet hier niet aan (rood gemarkeerd). Deze delen van de gevel ontvangen wel zon, maar geen 2 uur per dag.

De woningen gesitueerd op de eerste drie verdiepingen in de binnenhoek van het gebouw, aangegeven met een blauwe cirkel, zijn het meest kritiek. Deze woningen ontvangen als gevolg van belemmering door de hoogbouw en de uitkragende balkons minder dan 1 uur zonlicht per dag, gedurende het hele jaar met uitzondering van hoogzomer.

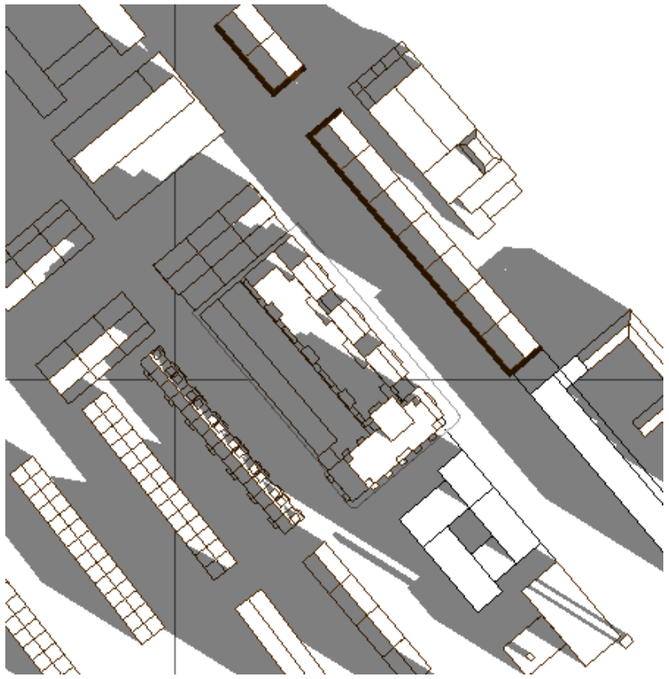
Voor de woningen in de hoek van het gebouw is het voorstel de woningindeling van tenminste de onderste 3 verdiepingen te wijzigen. Ook in het kader van daglicht zullen deze ruimtes kritisch zijn.

De resultaten in beeld zijn vergelijkbaar met de resultaten van 21 oktober.

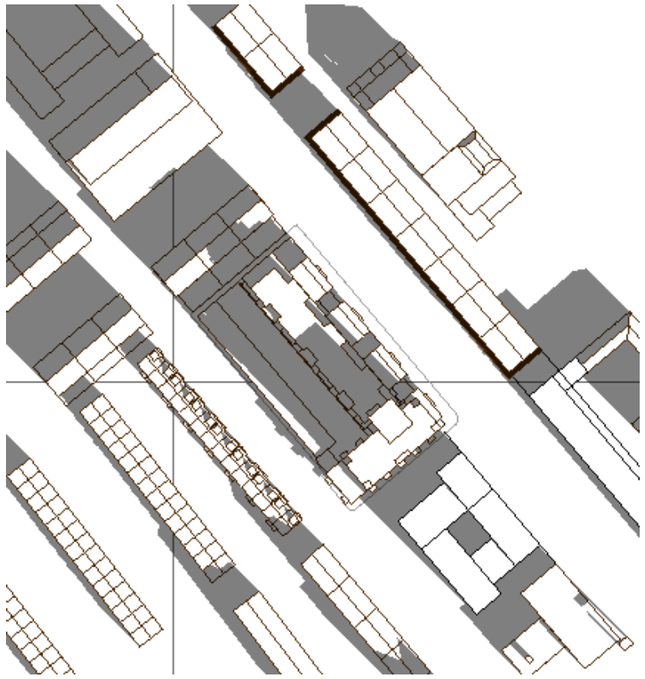
# Bijlage 1: Bezonningstudie per uur

# Bezonning 19 februari

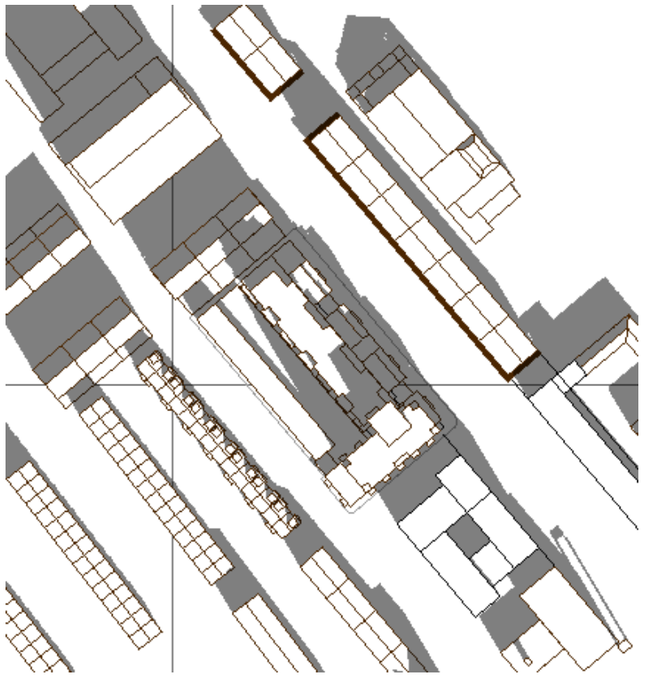
19 februari 9.00 uur



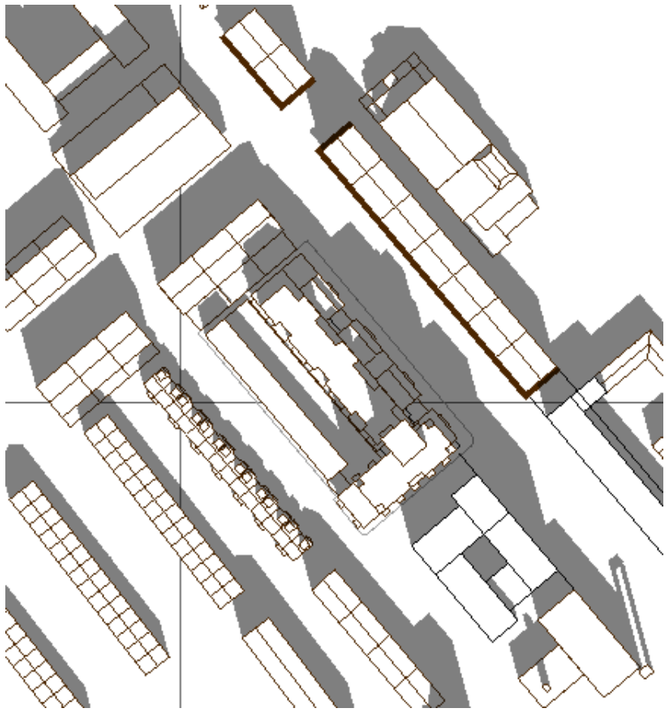
19 februari 10.00 uur



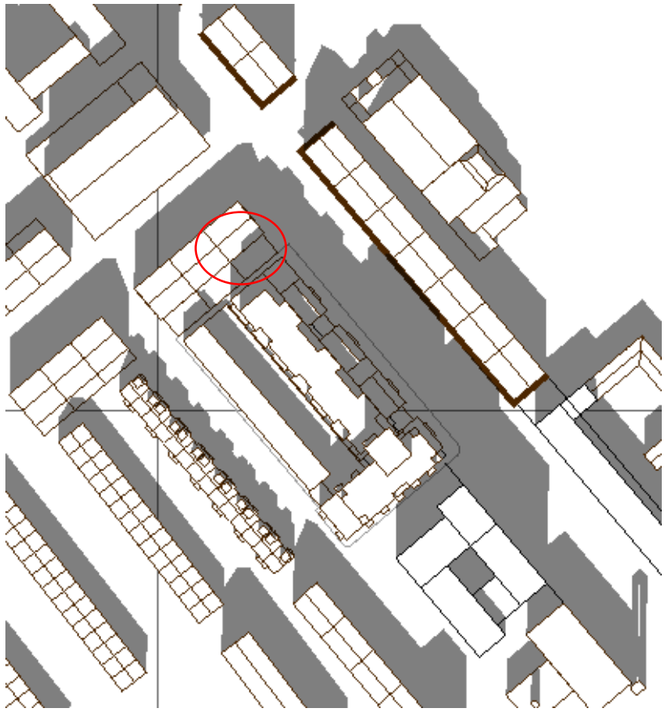
19 februari 11.00 uur



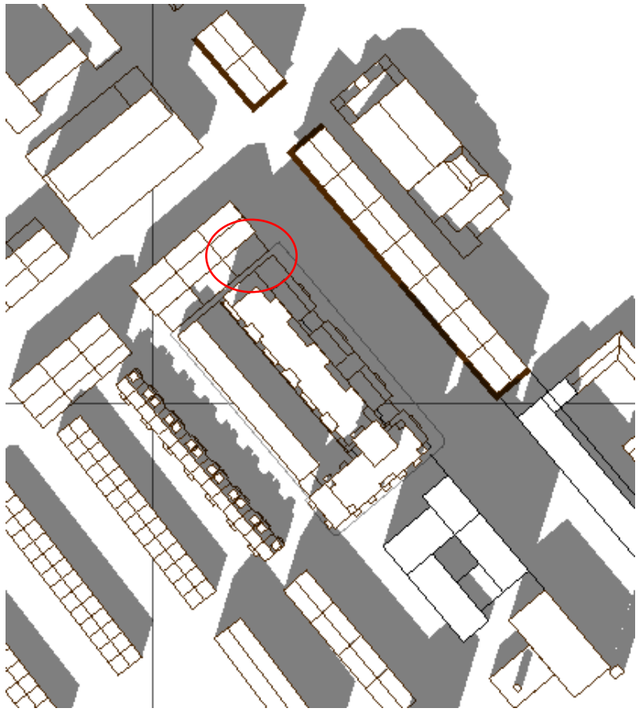
19 februari 12.00 uur



19 februari 13.00 uur

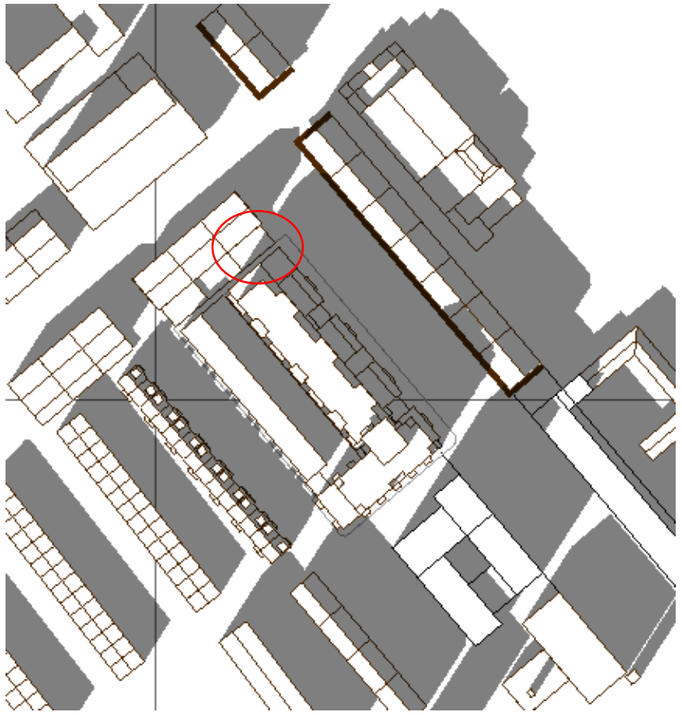


19 februari 14.00 uur

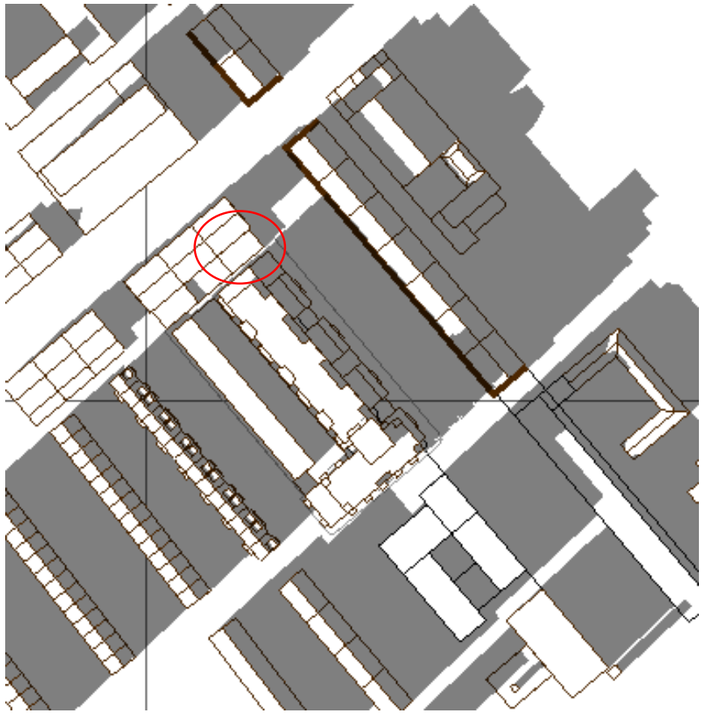


# Bezonning 19 februari

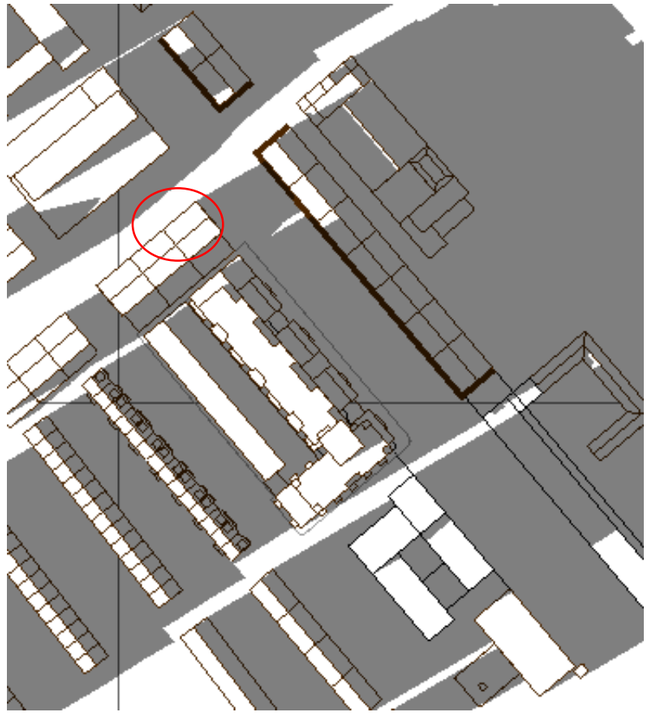
19 februari 15.00 uur



19 februari 16.00 uur

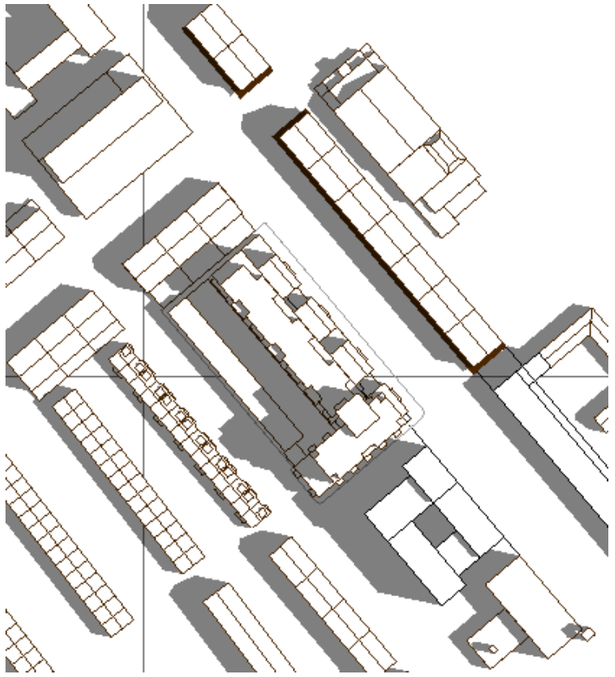


19 februari 17.00 uur

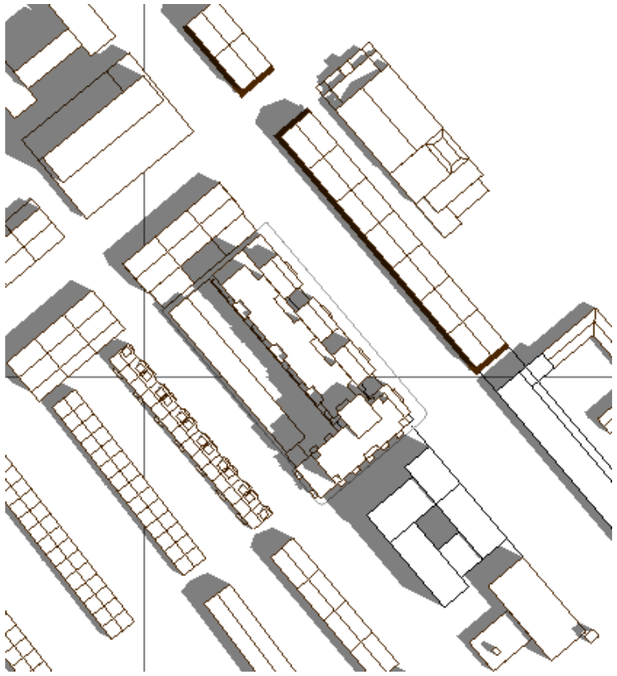


# Bezonning 21 juni

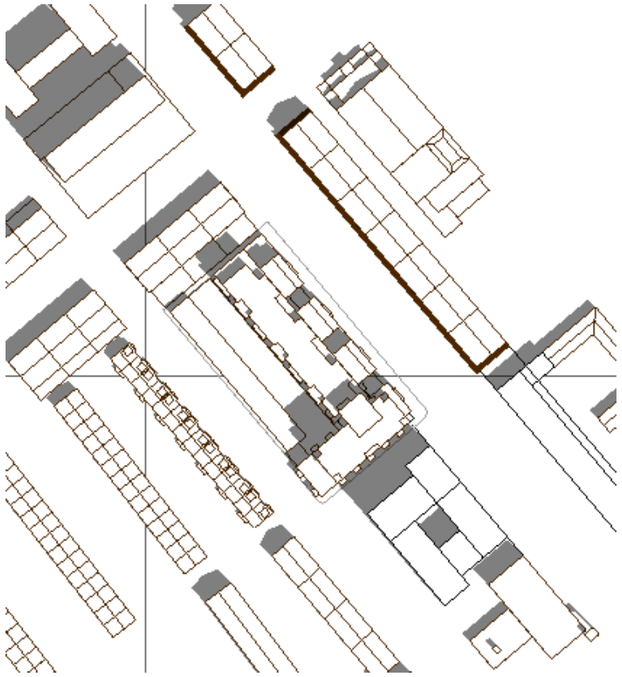
21 juni 9.00 uur



21 juni 10.00 uur

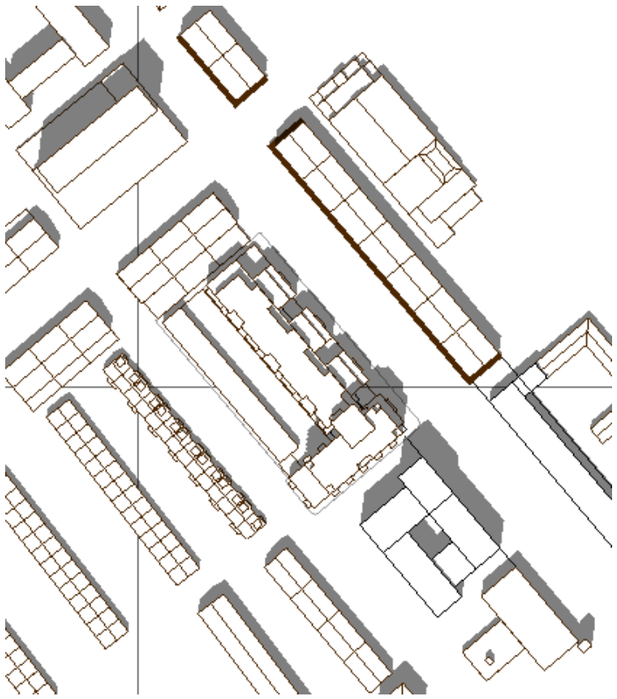


21 juni 11.00 uur



21 juni 12.00 uur

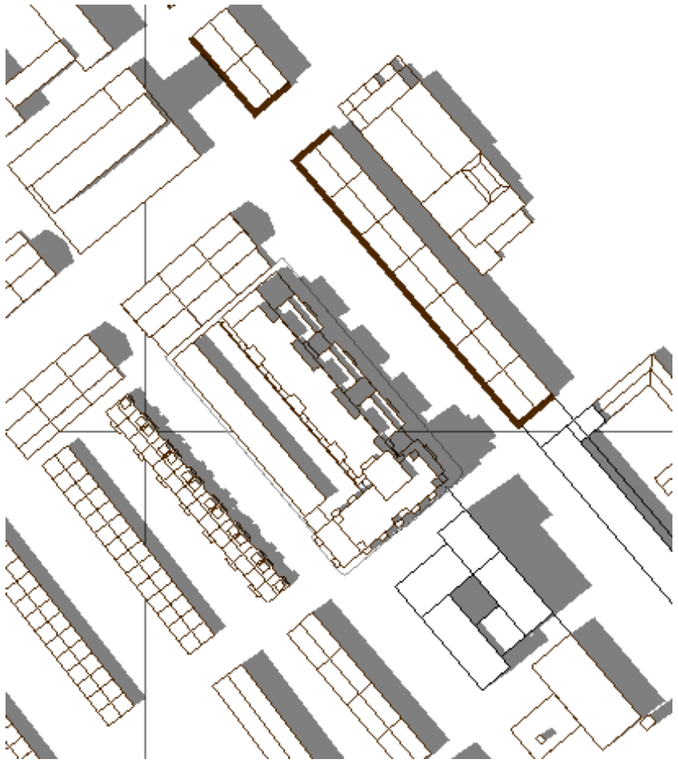
21 juni 13.00 uur



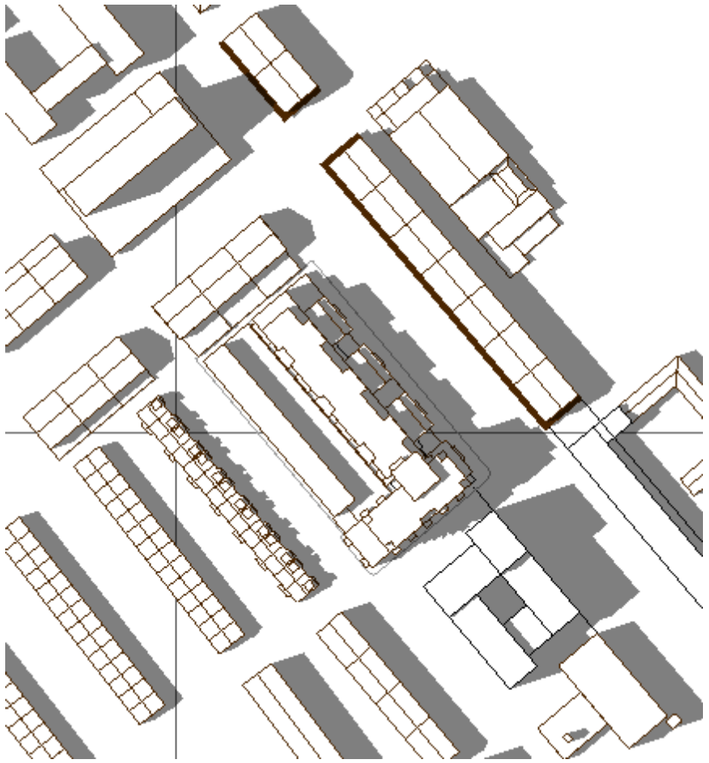
21 juni 14.00 uur

# Bezonning 21 juni

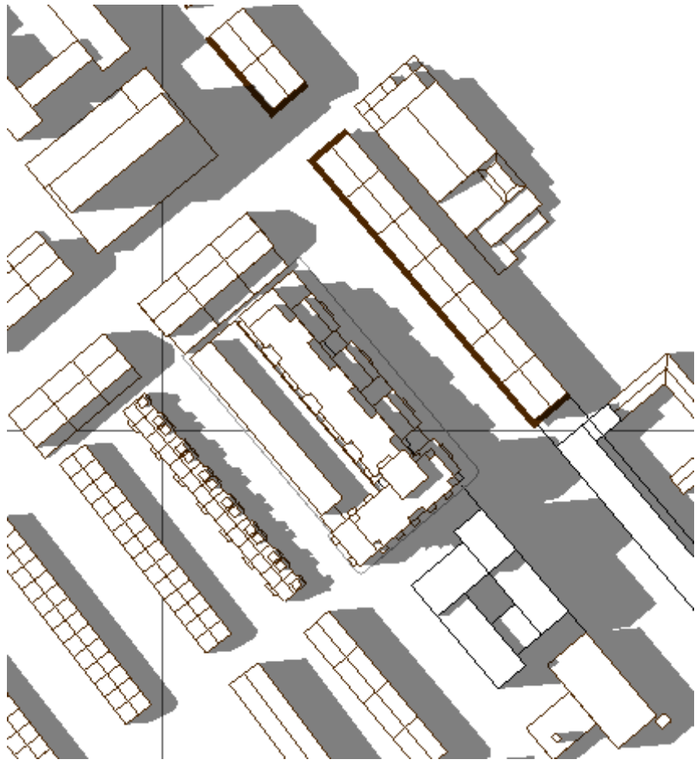
21 juni 15.00 uur



21 juni 16.00 uur

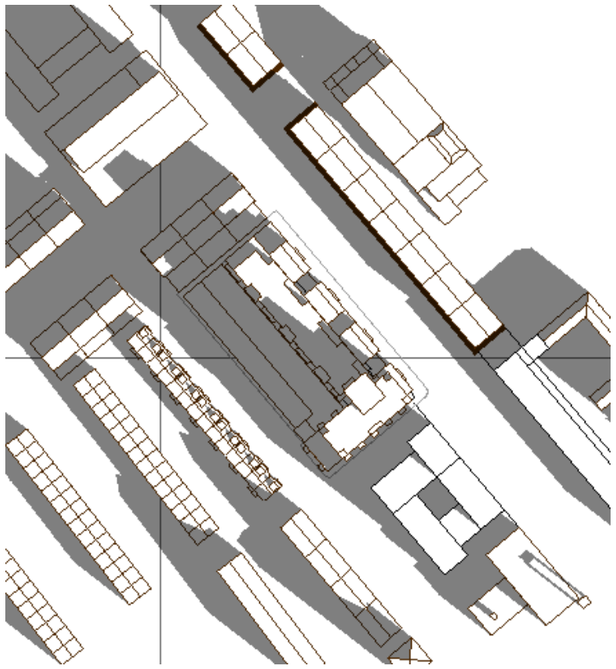


21 juni 17.00 uur

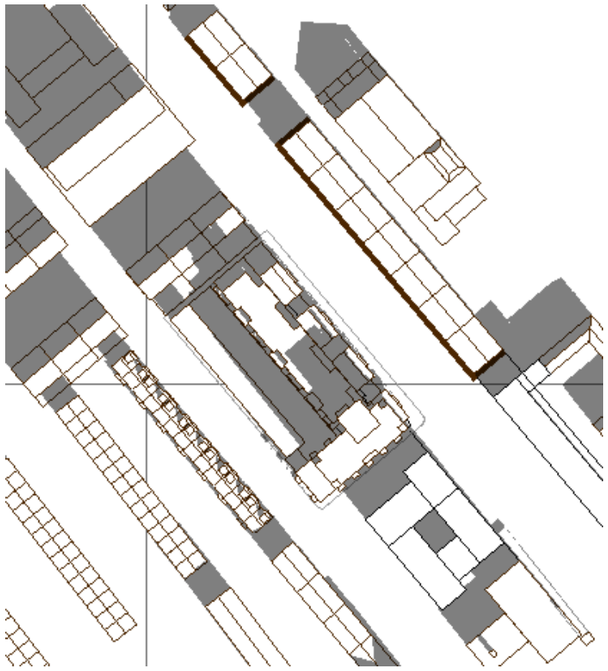


# Bezonning 21 oktober

21 oktober 9.00 uur



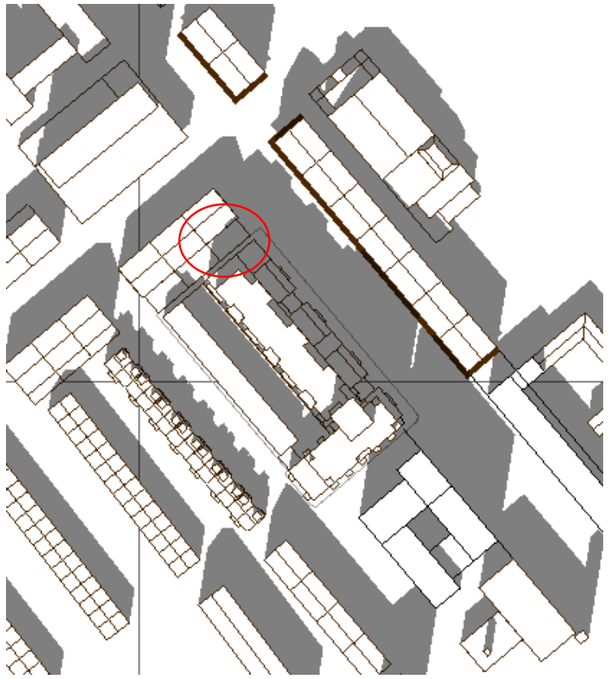
21 oktober 10.00 uur



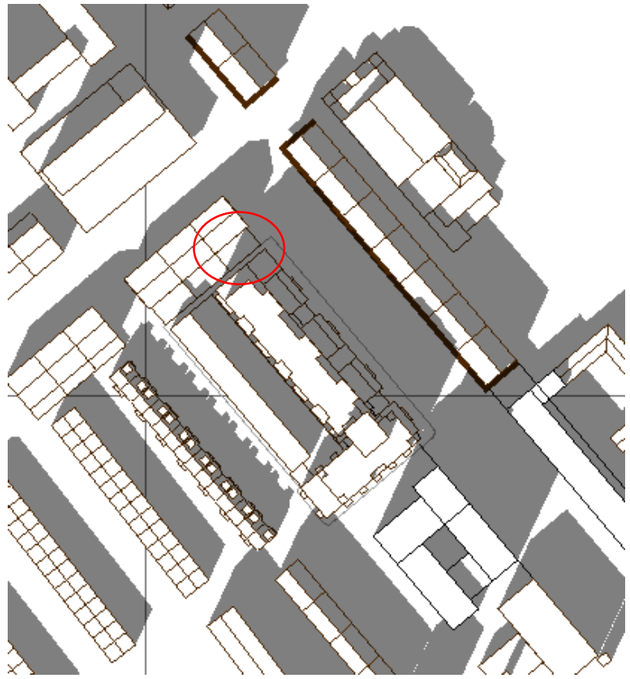
21 oktober 11.00 uur

21 oktober 12.00 uur

21 oktober 13.00 uur

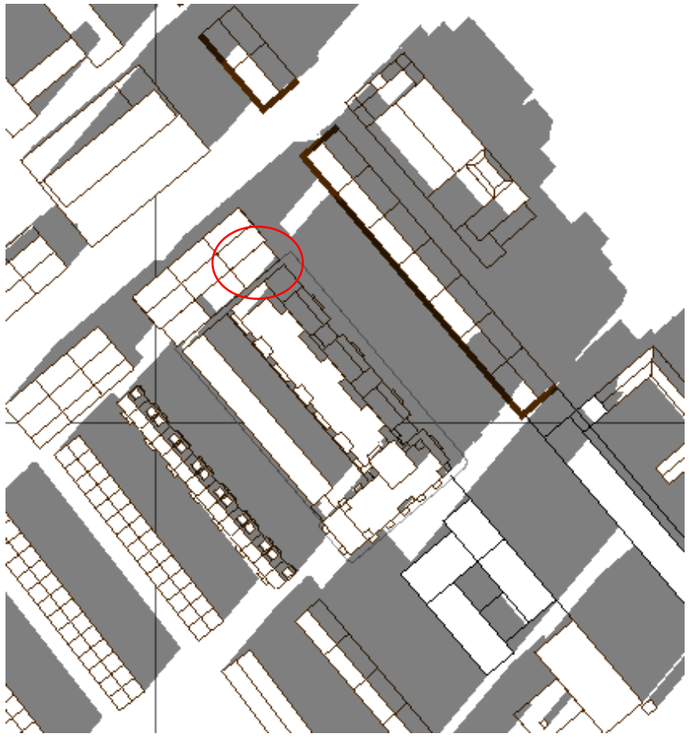


21 oktober 14.00 uur

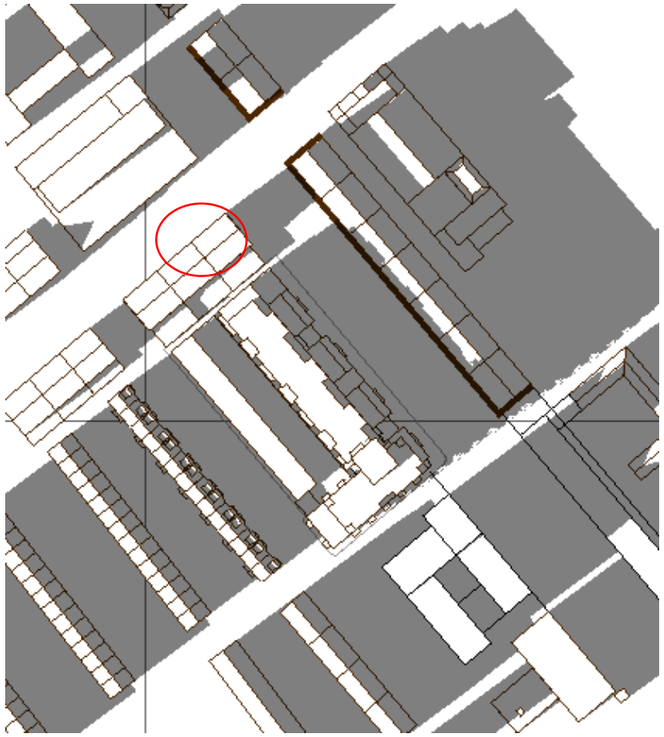


# Bezonning 21 oktober

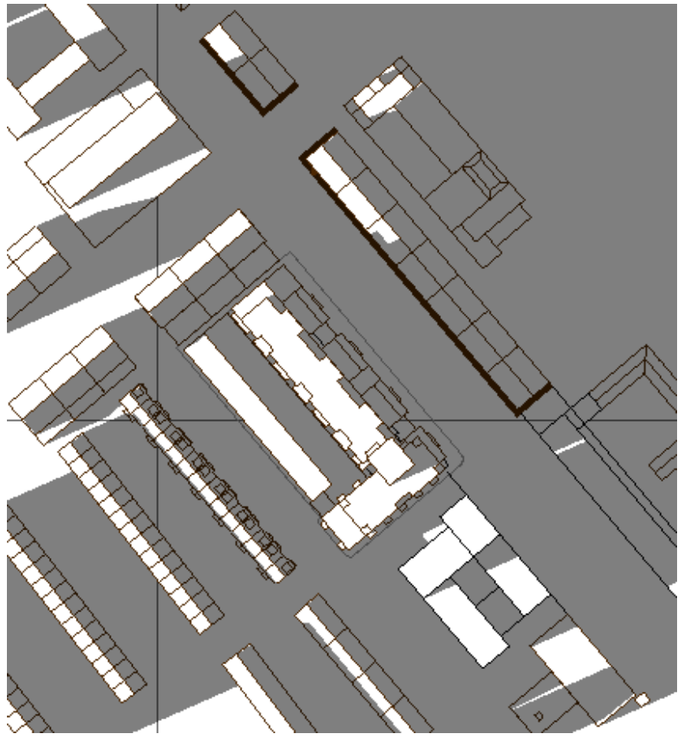
21 oktober 15.00 uur



21 oktober 16.00 uur



21 oktober 17.00 uur



**Toelichting Afvalinzameling**
v.2016

**Laadkisten(rolcontainers) ten behoeve van inpandige opslag.**

Hieronder een aantal aandachtspunten op een rij ten behoeve van inpandige opslag in gestapelde bouw met meer dan 20 wooneenheden.
Voor de eisen op bouwkundig gebied kunt contact opnemen met Dienst Stedelijke Ontwikkeling afdeling Bouwen & Wonen.

**Doeltreffende inrichting(en) in een gebouw**
Uit ervaring is gebleken dat een inpandige ruimte, voorzien van laadkisten welke door de inzameldienst beschikbaar worden gesteld, de voorkeur verdient. Dit omdat er geen invloeden van buitenaf mogelijk zijn, zoals onbevoegd gebruik door buurtbewoners. Ook straatvervuiling ten gevolge van huisvuil wordt hiermee voorkomen.

**Opstelruimte**
Het verdient aanbeveling de ruimte in het gebouw zodanig te situeren dat de toegangsdeur aan de openbare weg is gelegen.

**Toegangsdeur**
Bij geopende stand van de toegangsdeur wordt een doorrijdruimte geadviseerd van ca. 150 cm. De breedte van de laadkist is 73 cm.

**Vloer**
De vloer moet op straatniveau liggen. In verband met het gewicht van de laadkist (gevuld met huisvuil ca. 350 kilo), is het raadzaam een ziekenhuisdorpel aan te brengen.

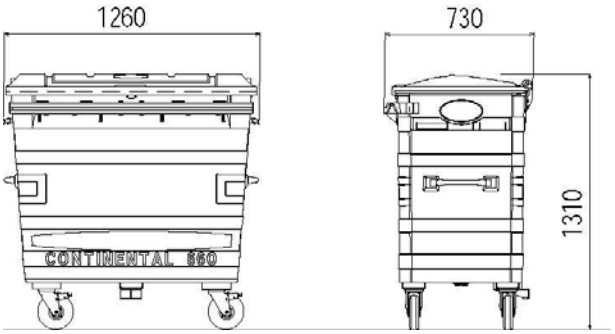
**Stootrand/metalen plaat**
Om beschadiging van de muren te voorkomen is het gewenst om op 122 cm hoogte (hardmaat), gerekend vanaf de afdekvloer een 20 cm brede stootrand aan te brengen. Tevens dienen de deur en het kozijn voorzien te zijn van metaal.

**Verdere aandachtspunten**
Een tappunt (boven 135 cm) en waterafvoer ten behoeve van de schoonmaak.
Tevens is een ventilatiesysteem noodzakelijk. Zie voor deze en meer technische eisen de bijlage.

**Benodigd materiaal**
De ledigingsfrequentie van de laadkisten is 1 keer per week. Voor 15 één/tweepersoonshuishoudens zijn 3 laadkisten met een inhoud van 660 liter voldoende. Voor meerpersoonshuishoudens geldt de norm van 10 woningen per 3 laadkisten van 660 liter.

**De maten van de 660 liter kunststof laadkist zijn:**

-lengte 126 cm
-breedte 73 cm
-hoogte 131 cm




**Doeltreffende inrichting(en) nabij een gebouw**
Voor het opstellen van laadkisten nabij een gebouw dient op eigen terrein een ruimte te worden gecreëerd. Een open opstelplaats blijkt in de praktijk veel zwerfvuil te veroorzaken. Dit komt vooral doordat de bewoners de deksels van de laadkisten open laten staan waardoor vogels en katten erbij kunnen. Ook de wind veroorzaakt zwerfvuil.
Om de vervuiling van het eigen terrein te voorkomen is het aan te bevelen voor een geheel afgesloten opstelruimte met toegangsdeur te kiezen.

**Het aanbieden van de laadkisten aan de inzameldienst**.
In beide situaties moeten de laadkisten op de ophaaldagen **zelf** worden aangeboden en na het legen weer worden teruggezet. Meestal worden deze werkzaamheden door een huismeester of een schoonmaakdienst verricht. Het aanbieden moet 's-morgens vòòr 07.45 uur geschieden op een zodanige wijze zo dicht mogelijk bij de rijbaan dat de laadkisten onbelemmerd door de inzameldienst kunnen worden geleegd (dus geen geparkeerde auto's en/of obstakels).

**Materiaal**
Bij ruimte inpandig of nabij een gebouw worden laadkisten voor de restfractie door de inzameldienst beschikbaar gesteld.

**Onderhoud (schoonhouden) van de laadkisten en de ruimte voor huishoudelijk afval**.
Het onderhoud van de opstelruimte en de laadkisten geschiedt ten laste van de beheerder/eigenaar. Het technisch onderhoud aan de laadkisten komt ten laste van de gemeentelijke inzameldienst.

**Oplevering woningen en leveren van inzamelmiddelen.**
Minimaal 8 weken voor de vermoedelijke oplevering van de woningen aan de bewoners, dient de verwachte datum te worden gemeld aan het gemeentelijk ContactCentrum (tel: 353 3000).

- Bijlage -

**PROGRAMMA VAN EISEN VOOR INPANDIGE VOORZIENINGEN**
**TECHNISCH DEEL**
**Bouwbesluit is leidend!**

algemeen:
deuren en muren uitvoeren in 60 minuten brandvertragend materiaal.

vloerafwerking:
dubbel hard gebakken tegels van 100 x 100 mm.

wandafwerking:
rondom geglazuurde tegels van 150 x150 mm tot en met de plafondafwerking.

deuren, uitpandig:
vol multiplex, afgewerkt met roestvrijstalen schopplaten kozijnhoeken rondom beschermen met aluminium profielen tot op een hoogte van 160 mm hang en sluitwerk minimaal SKG-norm deurdrangers dorma, alsmede deurvasthouder op vloer of wand ronde hardglazen ruitje(s) in deur, andere ruiten per sé niet op de deur aanbrengen een Resopal tekstbord van 200 x 100 mm met de tekst "containerruimte" in zwarte letters, hoog 30 mm, beenbreedte 3 mm.

doorgang:
minimaal 150 cm.

deuren, inpandig:
normale dagmaat.

wandbescherming:
rondom in de containerruimte met de bovenkant op een hoogte van 1220 mm, respectievelijk .. mm uit de vloer een stootrand aanbrengen van kokerprofiel van 100 x 50 x 40 mm op afstandhouders van 70 mm bevestigd met keilbouten.

brandveiligheid:
aanbrengen van één of meer sprinklers in de containerruimte, afhankelijk van het vloeroppervlak de afsluiter dient in deze ruimte te worden aangebracht.

afvoerput:
in de vloer dient een afvoerput te worden aangebracht van 200 x 200 mm met een gietijzeren deksel.

tappunt:
aanbrengen van een 3/4 tappunt met sleutelbediening, zodanig te plaatsen dat beschadigingen als gevolg van verrijden van containers is uitgesloten.

verlichting:
aanbrengen van een spatwaterdichte Niko- tijdschakelaar, 0 t/m 15 minuten, op een hoogte van 1500 mm, direct te plaatsen naast de twee ontsluitingen van de containerruimte armaturen: (Philips) 2 x 40 Watt, tld, in spatwaterdichte uitvoering te monteren aan het plafond.
ventilatie:
ventilatie-eis: 4 keer per uur het luchtvolume van de ruimte verversen door middel van mechanisch afzuigen met buitendakse afvoer indien er ventilatiekanalen door woningen lopen dienen er in de kanalen brandkleppen te worden aangebracht luchttoevoer geschiedt met buitenlucht via de gevel de werkschakelaar aanbrengen in de ruimte.

**TIP: bespreek de inrichting van de containerruimte vooraf met de Brandweer.**

Den Haag

# **Bouwen:** communiceer op tijd met de buurt

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor een particulier bouwplan. Een bouwplan kan invloed hebben op de omgeving en de buurt. Bewoners, bezoekers en bedrijven in Den Haag hebben doorgaans begrip voor bouwplannen. Maar alleen als zij tijdig en goed geïnformeerd zijn en weten waar ze terecht kunnen met vragen. Het is daarom belangrijk dat u op tijd de buurt informeert over uw plan.

Onderstaande stappen helpen u bij het communiceren met de buurt. Het geeft aan waar u aan moet denken wanneer u start met bouwen.

## Stap1: Bepaal vooraf wie uw doelgroep is

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente. Het is nu een goed moment om na te denken wie u moet informeren over uw bouwplan.

**Kleine bouwplannen**

Een klein bouwinitiatief zoals een dakkapel, dakopbouw of erker geeft in veel gevallen weinig overlast. Toch is het verstandig om de direct omwonenden te informeren wanneer u start met de werkzaamheden en denkt klaar te zijn.

**Middelgrote tot grote bouwplannen**

Bij middelgrote tot grote bouwinitiatieven zoals het bouwen van een woning of het ombouwen van een kantoor naar woningen, bepaalt u:

- of de parkeerdruk in de buurt of straat door uw bouwplan toeneemt;
- of toekomstige bewoners straks meer fietsen op straat parkeren;
- wie door het bouwplan straks een ander uitzicht krijgt (in negatieve zin) door vorm en/of hoogte van het gebouw;
- gaat het om één of om meerdere bouwblokken dan moet u ook meer belanghebbenden in de omgeving informeren;
- of er al een planning bekend is;
- of de buurt inspraak heeft op uw plannen en in welke vorm.

Als u antwoorden heeft op bovenstaande vragen dan kunt u dit in een brief opnemen en de omgeving en direct belanghebbenden over uw plannen informeren.

## Stap 2: Informeer de omgeving voordat de bouw start

Informeer de omgeving zo vroeg mogelijk over uw plannen. Vooral als het om een groot bouwplan gaat is het goed als de omgeving het nieuws van u hoort. Ook kunt u zelf bepalen hoe uw plan gecommuniceerd wordt.

**Welk communicatiemiddel zet u in?**

1. *Brief*
   - U kunt een brief sturen aan de omwonenden of een inloop- of informatieavond organiseren. Wat u doet hangt af van de grootte van uw bouwplan. Bij een groot bouwplan is een brief en inloop- of informatieavond om uw plannen toe te lichten wel belangrijk.
   - Gaat u een dakkapel of erker bouwen dan is een brief of even aanbellen bij de direct omwonden om uw plannen toe te lichten voldoende.
   - Vermeld altijd uw telefoonnummer en e-mailadres in de brief.

2. *Inloop- of informatiebijeenkomst*
   - Bij een inloopbijeenkomst kunnen omwonenden op een door hen gekozen tijdstip langskomen. Zo heeft u ook gelegenheid om individuele gesprekken te voeren. U kunt direct reageren op vragen en eventuele kritiek.
   - Bij een informatiebijeenkomst krijgen alle aanwezigen hetzelfde verhaal te horen en kunnen na uw presentatie vragen stellen.

3. *Social media*
   Facebook en Twitter zijn middelen om snel te kunnen reageren op onjuiste berichtgeving over uw project. Ook kunt u monitoren hoe de omwonenden over uw plannen denken.

**Wijk- of buurtcentrum**
Als u kiest voor een inloop- of informatiebijeenkomst dan is een wijk- of een buurtcentrum in de buurt van uw bouwplan een goede plek. Zorg bij de ingang voor een intekenlijst en geef aan wat u met deze informatie gaat doen. Op de lijst kunnen de aanwezigen naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres invullen. Ook is het goed een verslag te maken, zodat u die kunt toesturen aan de aanwezigen die hun naam op de lijst hebben gezet. Bij een informatiebijeenkomst is het goed als er een (onafhankelijk) voorzitter aanwezig is. U heeft dan meer tijd voor de presentatie en eventuele discussies tussen u en de aanwezigen.

**Presentatiemateriaal en planning**
Zorg bij een inloop- of informatiebijeenkomst voor duidelijk beeldmateriaal, voorkom het gebruik van te technische tekeningen, dit roept vaak meer vragen op dan dat ze antwoorden geven. Zorg ook voor een (globale) planning van de werkzaamheden, zodat de omwonenden zicht hebben op de duur en impact van de werkzaamheden.

## Stap 3: Starten met de bouwwerkzaamheden

Wanneer uw omgevingsvergunning is verleend en uw bouwplan definitief is informeert u de buurt.
U stuurt een (nieuws)brief aan alle omwonenden en betrokkenen (dezelfde doelgroep als in stap 2) met informatie over:
- wanneer de werkzaamheden starten
- de eventuele fasering in de bouw
- datum verwachte afronding van de werkzaamheden
- de verwachte overlast (zoals geluid door heiwerkzaamheden, kranen op openbare weg en afsluitingen)
- contactgegevens bij overlast en vragen.

**Klankbordgroep**
Bij grote bouwplannen kunt u een klankbordgroep met vertegenwoordigers uit de buurt samenstellen. U kunt dan met een zekere regelmaat over de werkzaamheden in gesprek gaan. Bij langdurige en complexe werkzaamheden valt te overwegen om nog een keer een informatiebijeenkomst te organiseren, dit biedt de mogelijkheid om wat meer in te gaan op de bouwwerkzaamheden.

**Vragen over communicatie met de buurt**
Heeft u nog vragen dan kunt u contact opnemen met de projectinspecteur (de behandelaar van uw aanvraag) via telefoonnummer (070) 353 43 40.