



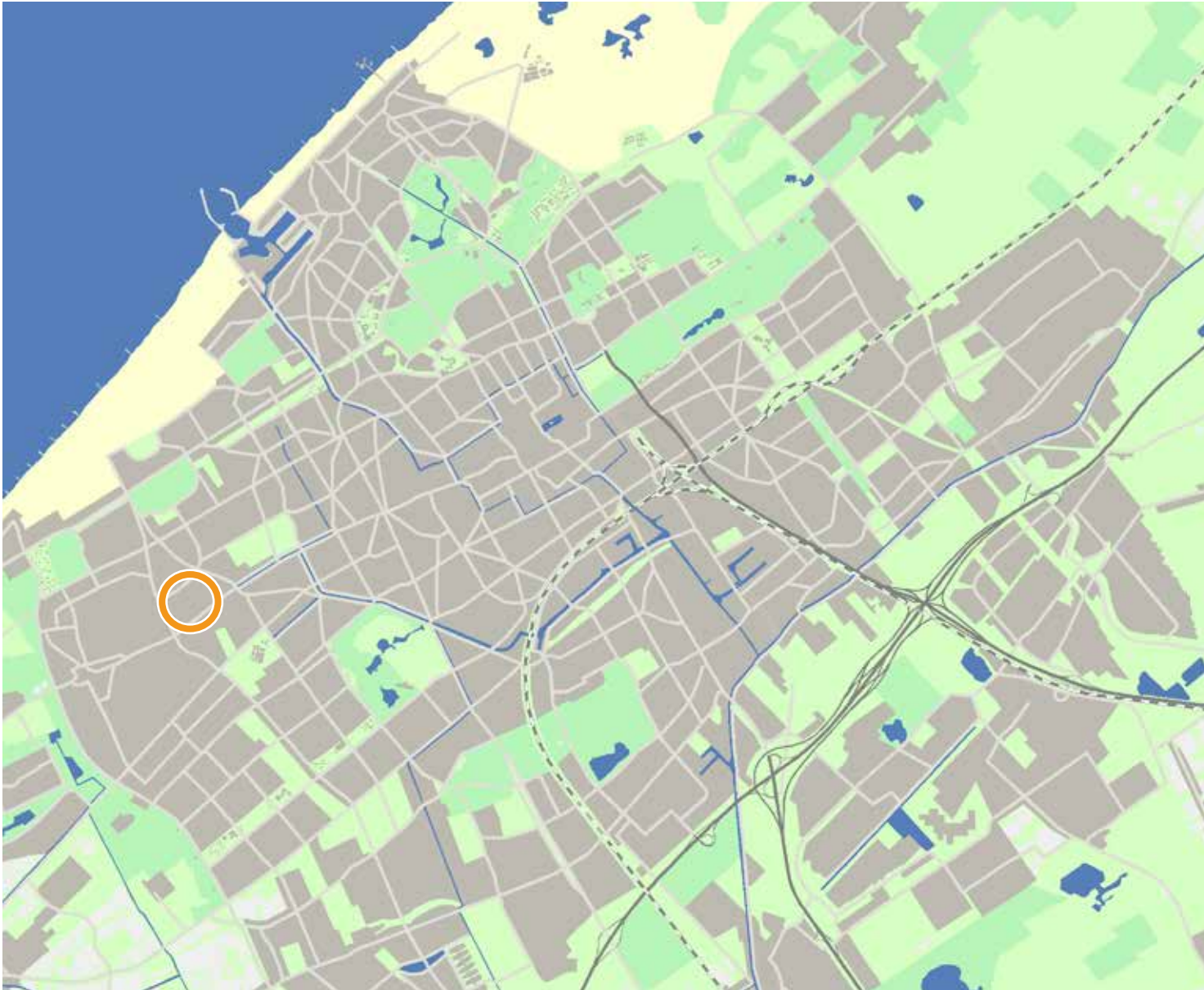
Den Haag

# PUK PARNASSIA ROSENBURG

december 2019







*Ligging landgoed Rosenberg in Den Haag*

# INHOUD

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| 1. INLEIDING                                       | 5  | 6.7 Milieuaspecten                                  | 31 |
| 1.1 Aanleiding                                     | 5  | 6.7.1 Lucht en geluidkwaliteit                      |    |
| 1.2 Status en doel                                 | 5  | 6.7.2 Bodem   |    |
| 1.3 Opgave   | 5  | 6.7.3 Water   |    |
| 1.5 Leeswijzer                                     | 5  | 6.8 Welstandbeleid en monumenten                    | 32 |
| 2. COMMUNICATIE                                    | 7  | 6.9 Cultuurhistorie                                 | 32 |
| 2.1 Communicatie met omwonenden en belanghebbenden | 7  | 6.10 Externe veiligheid                             | 33 |
| 2.2 Input en reacties stakeholders                 | 7  | 6.11 Ondergrond (kabels en leidingen)               | 33 |
| 2.3 Vervoltraject communicatie Rosenberg           | 7  | 7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN              | 37 |
| 3. LOCATIE   | 9  | 7.1 Financiering                                    | 37 |
| 3.1 Positie in de stad                             | 9  | 7.2 Juridische planologische procedure              | 37 |
| 3.2 Historie                                       | 11 | 7.3 Planning en fasering                            | 37 |
| 3.3 Actuele ontwikkelingen en kansen               | 13 | BIJLAGE 1 - COMMUNICATIEPLAN                        | 39 |
| 4. RUIMTELIJKE VISIE                               | 15 | - Communicatie met omwonenden en belanghebbende     | 39 |
| 4.1 Verbinden                                      | 15 | - Participatie                                      | 39 |
| 4.2 Verdichten en vergroenen                       | 15 | - Gevoeligheden                                     | 39 |
| 4.3 Verduurzamen                                   | 15 | - Start bouw/herontwikkeling                        | 39 |
| 4.4 Visiekaart                                     | 17 | BIJLAGE 2 - BOOMINVENTARISATIE                      | 41 |
| 5. UITWERKING / RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN         | 19 | BIJLAGE 3 - OPPERVLAKTE HUIDIGE EN NIEUWE BEBOUWING | 43 |
| 6. SECTORALE KADERS                                | 29 | BIJLAGE 4 - NATUURINCLUSIEF BOUWEN                  | 45 |
| 6.1 Vigerend Juridisch kader                       | 29 | - Tabel Natuurinclusief Bouwen                      | 45 |
| 6.2 Stedenbouw & Planologie                        | 29 |   |    |
| 6.3 Economie                                       | 30 |   |    |
| 6.4 Mobiliteit en (fiets)parkeren                  | 30 |   |    |
| 6.5 Wonen  | 30 |   |    |
| 6.6 Duurzaamheid en groen                          | 30 |   |    |
| 6.6.1 Flora en fauna                               |    |   |    |
| 6.6.2 Natuurinclusief bouwen                       |    |   |    |
| 6.6.3 Klimaatbestendig gebouw en gebied            |    |   |    |
| 6.6.4 Microklimaat (zon, schaduw, wind)            |    |   |    |





# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Vorig jaar heeft Parnassia in overleg met de gemeente (OCW) besloten het volledige landgoed Rosenberg te willen behouden voor zorg, of wonen met zorg. Parnassia had eerder nog ideeën om het terrein af te stoten ten behoeve van reguliere woningbouw. Het behoud van voldoende zorg- en wonen met zorgfuncties in de stad is een belangrijke reden voor de genomen koerswijziging van Parnassia.

## 1.2 Status en doel

Het doel van dit Planuitwerkingskader is om het initiatief van Parnassia publiek rechtelijk te faciliteren ten behoeve van de herontwikkeling van het landgoed Rosenberg en zal tevens dienen als ruimtelijke onderbouwing bij afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor zijn in dit document alle juridisch/planologische, ruimtelijke en eventuele uitvoeringstechnische randvoorwaarden beschreven waaraan het planinitiatief dient te voldoen. Het document is afgestemd met Parnassia en vervolgens bestuurlijk vastgesteld.

## 1.3 Opgave

Parnassia heeft op het terrein aan de Alberdastraat in Den Haag een gevarieerd zorgaanbod. Naast een klinisch centrum voor ouderen en een psychiatrisch verpleeghuis, is er een klinisch centrum voor Acute Psychiatrie. In de afgelopen jaren zijn veel oude gebouwen vervangen door nieuwbouw. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor nieuwbouw. Parnassia wil hier graag aanbod voor wonen voor cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen ontwikkelen. In plaats van reguliere beschermde woonvormen wil zij sociale woningbouw ontwikkelen waarin binnen een beschutte omgeving behandeling en begeleiding aan deze doelgroep gegeven kan worden. Door realisatie van deze woonvoorziening in de nabijheid van bestaande zorgvoorzieningen, kan deze doelgroep, die intensieve begeleiding nodig heeft, zo zelfstandig mogelijk wonen met ondersteuning van ambulante medewerkers en van de zorginfrastructuur die aanwezig is op het terrein. Daarbij is de locatie ingebed in een reguliere woonwijk met winkels en openbaar vervoer op loopafstand.

Het ontwikkelen van een dergelijke woonvoorziening voor cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen past binnen de visie van de gemeente op wonen voor deze doelgroep en draagt bij aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor zorgdoelgroepen en de diversiteit hiervan.

Het initiatief behelst ontwikkeling van sociale woningbouw voor zorgdoelgroepen. Het programma bestaat uit drie woonblokken met in totaal 100 tot 150 woningen in een beschutte omgeving voor cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen, inclusief een nieuw bestuurscentrum. Met deze nieuwe woonvoorzieningen wordt cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen de gelegenheid geboden zelfstandig te wonen en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Daar hoort naast woonruimte ook dagbesteding/werk bij, en een eigen inkomen. Dit kan met een betaalbare woning en voldoende begeleiding en behandeling in de nabije omgeving. Begeleiding die flexibel kan worden ingezet, dus op afstand als het kan en intensiever als het nodig is. De omgeving van de beoogde locatie is om die reden goed geschikt.

Hiernaast dient het bouwprogramma gekoppeld te worden aan thema's als verbinden, vergroenen en verduurzamen in relatie tot het karakter van het landgoed Rosenberg.

## 1.5 Leeswijzer

Het Planuitwerkingskader bevat 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding van de ontwikkeling, geeft een beknopte beschrijving van het planinitiatief en het doel van dit planuitwerkingskader. Hoofdstuk 2 gaat in op de wijze waarop met belanghebbenden is gecommuniceerd over dit initiatief en hoe is omgegaan met hun eventuele reacties. Hoofdstuk 3 gaat in op de locatie van het planinitiatief en eventuele context die bij deze locatie van belang is. Hoofdstuk 4 beschrijft het bestaande relevante beleid en de overwegingen van de gemeente om het initiatief te faciliteren. Hoofdstuk 5 behandelt de ruimtelijke kaders waar de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen. Hoofdstuk 6 gaat in op de sectorale kaders zodat het leidt tot een goede ruimtelijke ordening en gebaseerd is op een goede ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk 7 behandelt de financiële uitvoerbaarheid, planschade en eventuele uitvoeringsaspecten.



*Bijeenkomst Driehoek Loosduinen*



# 2. COMMUNICATIE

## 2.1 Communicatie met omwonenden en belanghebbenden

Het landgoed Rosenberg is een belangrijk onderdeel van de Ruimtelijke Verkenning Driehoek Loosduinen (RIS299347). De gemeente heeft samen met bewoners, ondernemers en zorginstellingen in 2017 en 2018 de eerste stap gemaakt om tot deze Ruimtelijke Verkenning te komen. De eerste stap naar het maken van de verkenning was dan ook het betrekken van de buurt. Buurtbewoners, ondernemers en belanghebbenden zijn gevraagd actief mee te denken over de Driehoek Loosduinen.

Hieronder zijn de belangrijkste momenten weergegeven:

- 4 april 2017 – 1e bijeenkomst
- 18 april 2017 – 2e bijeenkomst
- 23 augustus 2017 – 3e bijeenkomst
- 28 september 2017 – 4e bijeenkomst
- 2 juli 2019 – Presentatie Commissie Loosduinen

## 2.2 Input en reacties stakeholders

Zorginstelling Parnassia heeft actief meegedaan om samen met de buurt mee te denken over vergroening, verdichting en verduurzaming binnen de Driehoek Loosduinen. In vier avonden is de buurt gevraagd om samen met de gemeente Den Haag mee te denken over de deze belangrijke thema's binnen de driehoek Loosduinen.

Als uitkomst van de vier avonden is er een Ruimtelijke Verkenning gemaakt, waarin de ideeën en wensen van de buurt zo goed mogelijk zijn gebundeld, samengevat en verwoord.

In de verkenning is een analyse van het landgoed Rosenberg opgenomen, een beschrijving van de identiteit en het groene ruimtelijke raamwerk waarbinnen verdicht kan worden is opgetekend. Tot slot is er voor het deelgebied landgoed Rosenberg de opgave en uitgangspunten voor een toekomstige ontwikkeling beschreven. De Driehoek Loosduinen kan aan samenhang en identiteit winnen door een sterk ruimtelijk raamwerk waaraan nieuwe en bestaande kwaliteiten gekoppeld worden. De verkenning is dan ook de onderlegger geweest tot het maken van dit Planuitwerkingskader (PUK).

## 2.3 Vervolgtraject communicatie Rosenberg

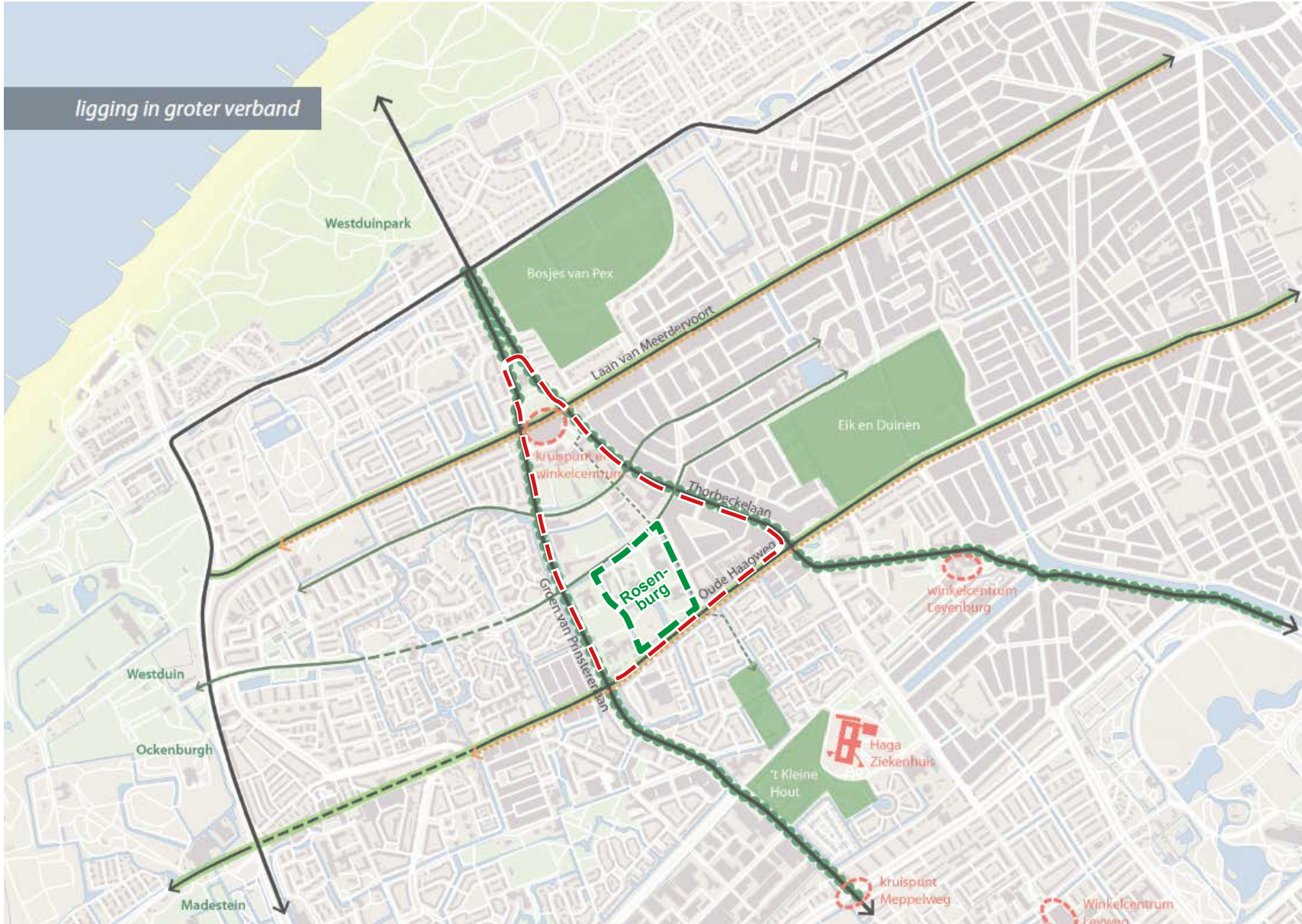
In het kader van de herontwikkeling van het landgoed Rosenberg heeft Parnassia het initiatief genomen om op 2 juli 2019 een presentatie te geven aan de Commissie Loosduinen. Hierbij is gelegenheid gegeven om te reageren en ideeën en aandachtspunten in te brengen in het plan.

Na afronding en vaststelling van het PUK zal Parnassia nog eenmaal een inloopavond voor buurtbewoners organiseren om de laatste stand van zaken toe te lichten. Bij de verdere uitwerking van de verschillende gebouwen op de locatie zullen de omwonenden vanuit de projectteams op regelmatige basis geïnformeerd worden.



*Driehoek Loosduinen*







# 3. LOCATIE

## 3.1 Positie in de stad

De locatie ligt in de gelijknamige wijk Rosenberg in het stadsdeel Loosduinen en valt binnen het bestemmingsplan Rosenberg (2014). Tevens valt de locatie binnen de Driehoek Loosduinen. De Driehoek ligt op de overgang tussen de voor- en naoorlogse bebouwing van dit deel van Den Haag.

Voor de Driehoek is een Ruimtelijke verkenning opgesteld (zie paragraaf 3.3). Dit gebied wordt begrensd door doorgaande hoofdwegen, te weten de Thorbeckelaan, de Oude Haagweg, de Groen van Prinstererlaan en de Laan van Meerdervoort. Het gebied kent een zeer divers gebruik en een open ruimtelijke structuur. Kenmerkend is het groene binnengebied met de sportvelden en het landgoed Rosenberg en de bebouwde randen langs de hoofdwegen.

Binnen de Driehoek zijn zes sfeergebieden onderscheiden: de gesloten bouwblokken van de Notenbuurt en langs de Thorbeckelaan, het landgoed Rosenberg, het groene veld met de sportvelden en voorzieningen, het winkelcentrum De Savornin Lohmanplein en het langgerekte plantsoen van de Savornin Lohmanlaan (overzijde Laan van Meerdervoort).

Landgoed Rosenberg ligt aan de 'onderkant' van de Driehoek naast de Notenbuurt en ten noorden van de Oude Haagweg. De locatie bestaat uit het landgoed en een strook langs de Groen van Prinstererlaan waar Parnassia ook zorggebouwen heeft staan. Deze strook is niet onderdeel van dit Planuitwerkingskader.

Het landgoed heeft een klassieke opzet met veel groen en in het midden een landhuis, van waaruit vier zichtassen een kruis vormen en het gebied in vier kwadranten opdelen. Deze opzet is momenteel nog maar gedeeltelijk intact. De ontsluiting vindt plaats via twee entrees aan de Albardastraat en is verder niet toegankelijk langs de andere randen. De meeste parkeervoorzieningen zijn gelegen bij de entrees, maar verschillende gebouwen op het terrein zijn ook te bereiken met de auto. Vrijwel alle gebouwen op het terrein staan in dienst van de zorg die hier wordt verleend door Parnassia.







1712



1811-1832





### 3.2 Historie

Uit de hiernaast afgebeelde kaartenreeks komt goed naar voren hoezeer het landgoed in de 20e eeuw is veranderd.

Aanvankelijk ontstond een gebouwstructuur die recht deed aan het landgoed. De zorggebouwen uit de eerste helft van de vorige eeuw vormden als grote kloosterachtige complexen een statige achtergrond voor het oude landhuis. De verschillende naoorlogse vernieuwingen zijn echter zeer uiteenlopend van vorm, hoogte, bouwstijl en oriëntatie.

Hierdoor is veel van het ruimtelijke raamwerk van het landgoed verloren gegaan. De hoofdassenstructuur met de vier kwadranten, de zichtassen en de toegankelijkheid is nog maar ten dele herkenbaar.





Visiekaart Driehoek Loosduinen

### 3.3 Actuele ontwikkelingen en kansen

#### ***Ruimtelijke Verkenning Driehoek Loosduinen***

De verkenning biedt een samenhangende aanpak op gebiedsniveau voor het toevoegen van woningen door transformatie van locaties van bestaand vastgoed. Tegelijkertijd kan het groen versterkt worden door de versnippering hiervan aan te pakken. Dit wordt gedaan door laanprofielen te versterken, doorgaande wandel- en fietsroutes te herstellen en een aaneengesloten, groen binnengebied tot stand te brengen. De grandeur van het voormalige landgoed Rosenberg kan in ere worden hersteld.

De duurzaamheidsagenda voor de gebiedsontwikkeling kan worden uitgewerkt met een sterke OV-oriëntatie, tegengaan van hittestress, vergroten van het groenoppervlak voor waterberging en aansluiting op het warmtenet.

De verkenning vertaalt beleidsuitgangspunten naar deze locatie, waarin het ruimtelijk raamwerk en de sfeer en identiteit van de verschillende deelgebieden worden benoemd. Gecombineerd met de ruimtelijke wensen van de bewoners biedt dit stuk een toekomstbeeld met draagvlak uit de buurt.

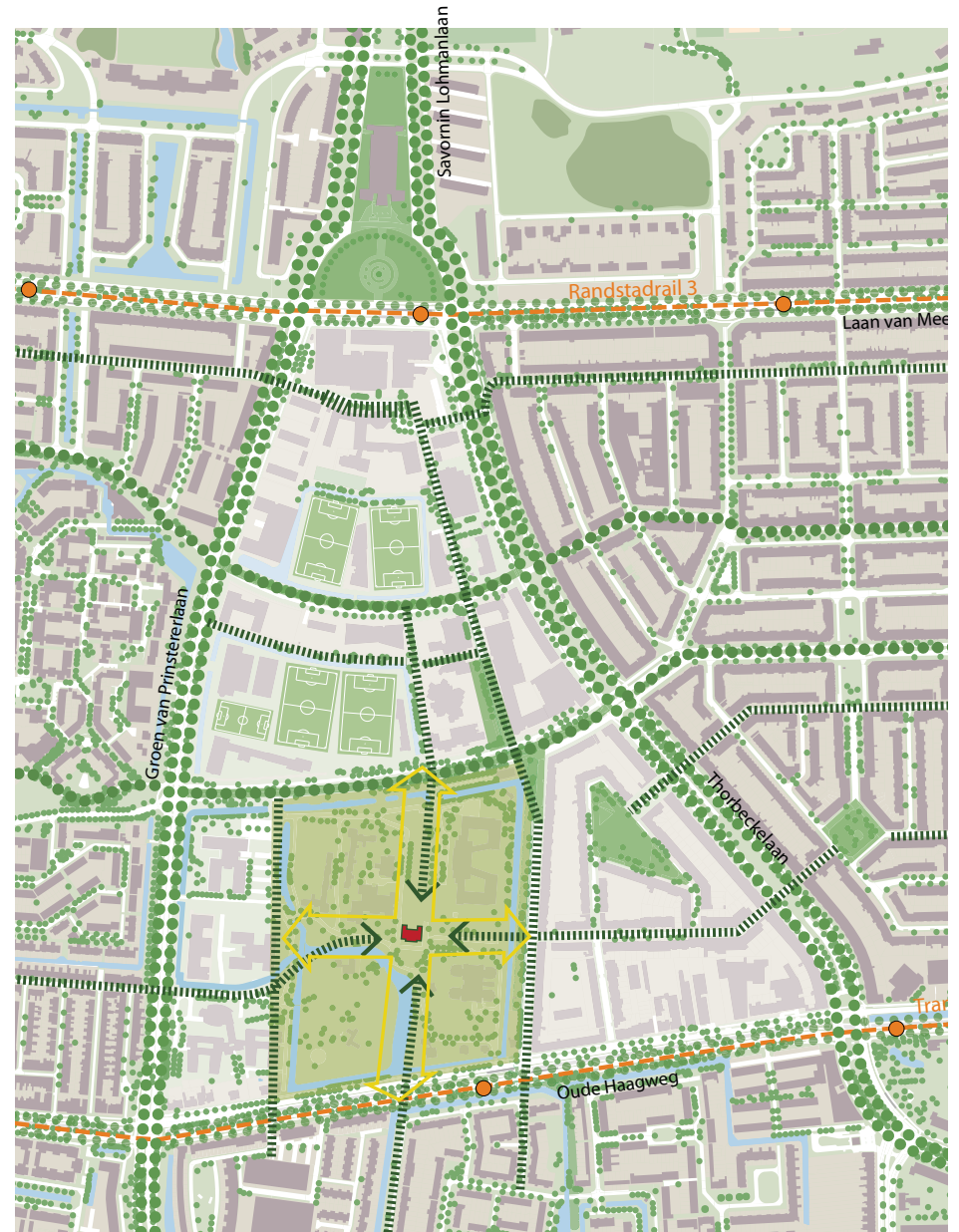
#### ***Belangrijkste kansen bij herontwikkeling van Landgoed Rosenberg***

- Versterken van het karakter en de ruimtelijke structuur van het landgoed.
- Realiseren van samenhang in bebouwing door herontwikkeling van het zorgvastgoed.





Sfeergebieden in de Driehoek Loosduinen



Raamwerk voor de Driehoek Loosduinen met daarin de positie van landgoed Rosenberg

# 4. RUIMTELIJKE VISIE

## 4.1 Verbinden

Het landgoed Rosenberg is onderdeel van de Driehoek Loosduinen. Ondanks de interne verschillen is de driehoek als geheel een onderscheidend deel van de stad met een eigen identiteit. Deze identiteit wordt vooral gevormd door het cultuurhistorische verleden met landgoed Rosenberg en door een unieke menging van wonen, bijzondere functies en werken. Door de historische groei en ligging van de driehoek kan het gebied getypeerd worden in zes sfeergebieden met een eigen identiteit;

1. De Savornin Lohmanlaan
2. Winkelcentrum De Savornin Lohman – Colijnplein
3. Notebuurt/Thorbeckelaan
4. Groen veld
5. Landgoed Rosenberg
6. Groen van Prinstererlaan

De stevige randen worden gevormd door het winkelcentrum De Savornin Lohman – Colijnplein, de Notebuurt /Thorbeckelaan en de Groen Van Prinstererlaan. De Notebuurt heeft een sterke architectonische samenhang door de bouwblokken met de jaren 30 architectuur. Op de kop van de Notebuurt ligt het winkelcentrum met een jaren 60 architectuur en een hoogteaccent. Het landgoed Rosenberg en het groene veld vormen samen de groene binnenwereld. De Savornin Lohmanlaan is de groene opmaat richting de kust en de bossjes van Pex.

## 4.2 Verdichten en vergroenen

Een groen ruimtelijk raamwerk met een heldere structuur is de onderlegger van landgoed Rosenberg waarbinnen verdicht kan worden. Dit ruimtelijk raamwerk bestaat uit het landhuis met de zichtassen, de parkinrichting in Engelse landschapstijl (romantische inrichting, niveauverschillen, waterpartijen, doorkijkjes) en de begrenzing met een boom- en singelstructuur. Bij herontwikkeling van landgoed Rosenberg is het van belang dat verdichting gepaard gaat met een kwaliteitsslag waarbij de oorspronkelijke opzet van het landgoed, in vier kwadranten en met zichtassen, weer beter leesbaar wordt. De ruimtelijke samenhang van het gebied kan vergroot worden door de leesbaarheid van het landschap te verbeteren en door meer ruimtelijke samenhang te creëren in de bebouwing. Nieuwe bebouwing moet één samenhangend geheel vormen met de cultuurhistorische bebouwing en de ontsluiting en parkeervoorzieningen dienen ook op een zorgvuldige manier ingepast te worden, passend bij het groene karakter van het landgoed.

Landgoed Rosenberg is het belangrijkste onderdeel van de groene binnenwereld van de Driehoek Loosduinen. Door het landgoed publiek toegankelijk te maken en goed te verbinden met de omgeving krijgt Rosenberg weer een centrale plaats in de driehoek en kunnen omwonenden weer goed gebruik kunnen maken van het landgoed. De toegankelijkheid wordt verbeterd door een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer vanaf de Albardastraat, voor de Walnootstraat wordt een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer onderzocht. Zo wordt Rosenberg verbonden met de Notebuurt, Vruchtenbuurt, de Binnentuinen, Houtwijk en de Wandelgangen.

## 4.3 Verduurzamen

Iedere verdichting of herontwikkeling moet bijdragen aan een duurzamere en levendige buurt. Door verdichten en vergroenen wordt de driehoek een duurzame buurt met een hoge ambitie zowel in het openbaar gebied als op gebouwniveau. Verdichten en vergroenen levert daarmee een aantrekkelijk en levendig gebied op met meer bewoners en tegelijkertijd met toegankelijker en kwalitatiever groen. Alle verdichtingsopgaven moeten aan de

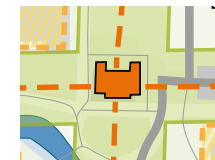
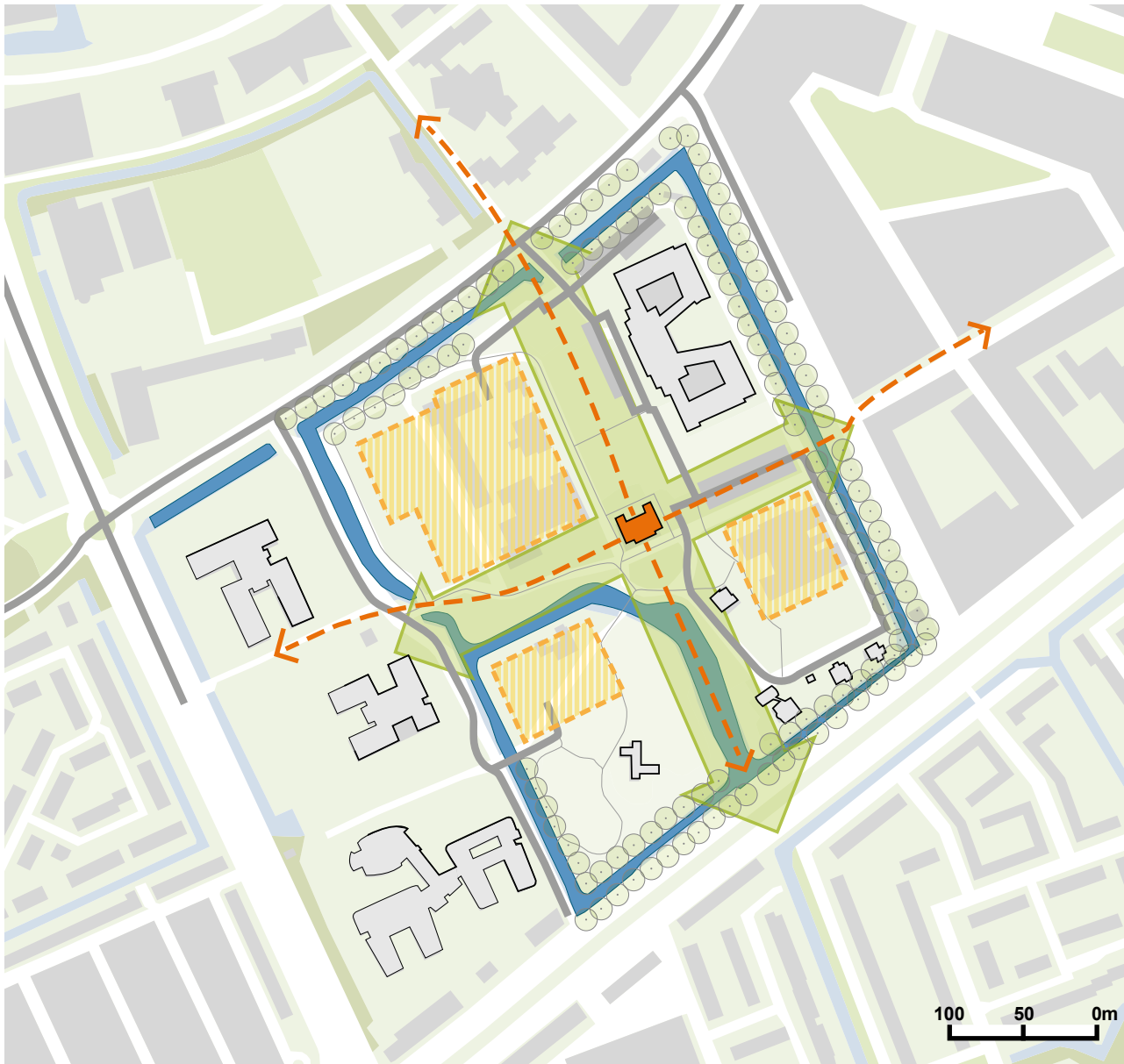
onderstaande duurzaamheidsdoelstellingen voldoen:

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

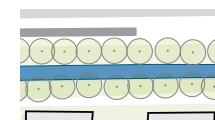


Maatregelen voor het vergroenen van het ruimtelijk raamwerk

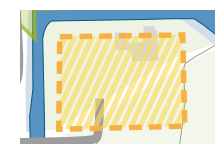




*Herstellen zichtassen en verbinden met de omgeving*



*Versterken van groen blauwe rand rondom Landgoed*



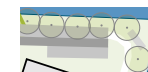
*Bouvvelden voor herontwikkeling 40% bebouwingspercentage*



*Ontsluiting voor auto*



*Paden in het landgoed*



*Maaiveld parkeren groen ingepast*

Visiekaart



#### 4.4 Visiekaart

In de hiernaast getoonde visiekaart worden de twee belangrijkste thema's afgebeeld:

##### 1. Versterken karakter en ruimtelijke structuur van Landgoed Rosenberg

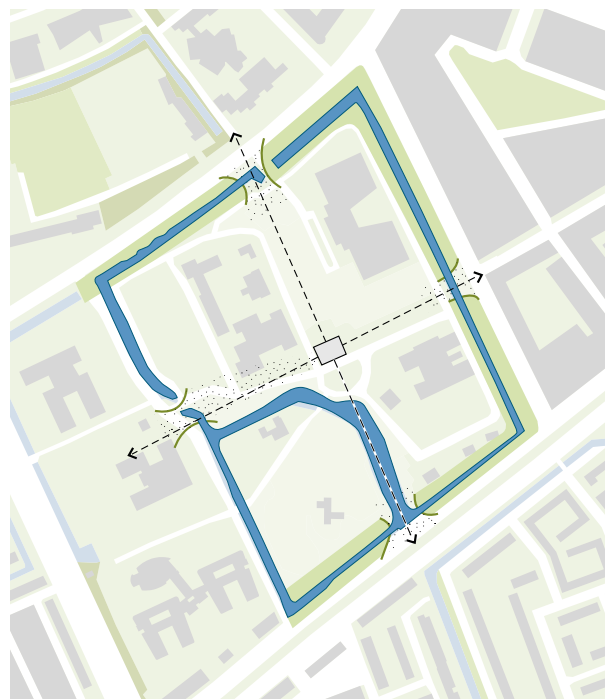
- Herstel van de oorspronkelijke opzet van het landgoed, met centraal het landhuis, vier kwadranten en de zichtassen, waardoor deze opzet weer duidelijk afleesbaar wordt.
- Toegankelijk maken van het landgoed door nieuwe langzaam verkeersverbindingen vanaf de Albardastraat. Voor de Okkernootstraat wordt dit onderzocht.
- Het zichtbaar maken van de groene sfeer van het landgoed vanaf de omliggende wegen het weghalen van onderbegroeiing en het doortrekken van zichtassen.
- Parkinrichting vergroenen door autotoegankelijkheid te verkleinen en parkeerplaatsen uit het zicht, bij voorkeur inpandig, op te lossen.
- De inrichting van het maaiveld is zo groen mogelijk met zo min mogelijk verharding.

##### 2. Samenhang in bebouwing door herontwikkeling van zorgvastgoed

- De bouwvelden van de drie te ontwikkelen kwadranten mogen maximaal **40%** bebouwd worden.
- Bouwhoogtes in relatie tot de bestaand bebouwing in de omgeving en de bomenstructuur.
- De bebouwing is alzijdig en staat direct met de voeten in het groen.
- Meer samenhang in de bebouwing door de nieuwbouw in een samenhangende architectuurstijl toe te voegen.
- Vriendelijke en toegankelijke architectuur passend bij de landschappelijke setting, de architectuur kan aansluiten bij de cultuurhistorisch bebouwing of hiermee juist contrasteren.



Huidige situatie



Versterken van het landgoed



Ontwikkelen van de kwadranten



## Functies en programma

Het geplande programma van Parnassia bestaat uit sociale woningbouw in een beschutte omgeving voor cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen. Een deel hiervan zal op korte termijn worden gerealiseerd, zoals de drie woonblokken (100 tot 150 eenheden) en een kantoorfunctie van 10.000 m<sup>2</sup> BVO. In het oude landhuis is de Parnassia Academie gevestigd; de eigen opleidings-, onderzoeks- en kennisorganisatie.

De invulling van de vervolgfases staat nog open. De geplande nieuwbouw biedt een totale vloeroppervlakte van 36.500 m<sup>2</sup> BVO. Daarvan is 10.000 m<sup>2</sup> benodigd voor de kantoorfunctie en ca. 12.500 m<sup>2</sup> voor de maximaal 150 woningen in de eerste fase. De resterende 14.000 m<sup>2</sup> kan ten goede komen aan andere zorgfuncties in de vervolgfases.

Programma zoals voorgesteld door Parnassia

afbeelding Vollmer & Partners



# 5. UITWERKING / RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

## Bouwregels

### Typologie en ruimtelijke oriëntatie

Nieuwbouw dient ingepast te worden op een manier die aansluit bij de typologie en het karakter van het landgoed. Nieuwe bebouwing staat 'in het groen' en dit is van alle kanten waar te nemen is. Dit betekent dat bebouwing zich oriënteert op het landgoed, alzijdig wordt ontworpen en dat er aandacht wordt besteed aan een heldere en goede overgang tussen park en gebouw. Zaken die hierbij een belangrijke rol spelen zijn de situering van entrees, buitenruimtes en logistieke functies.

### Bebouwingsvlak en bebouwingspercentage

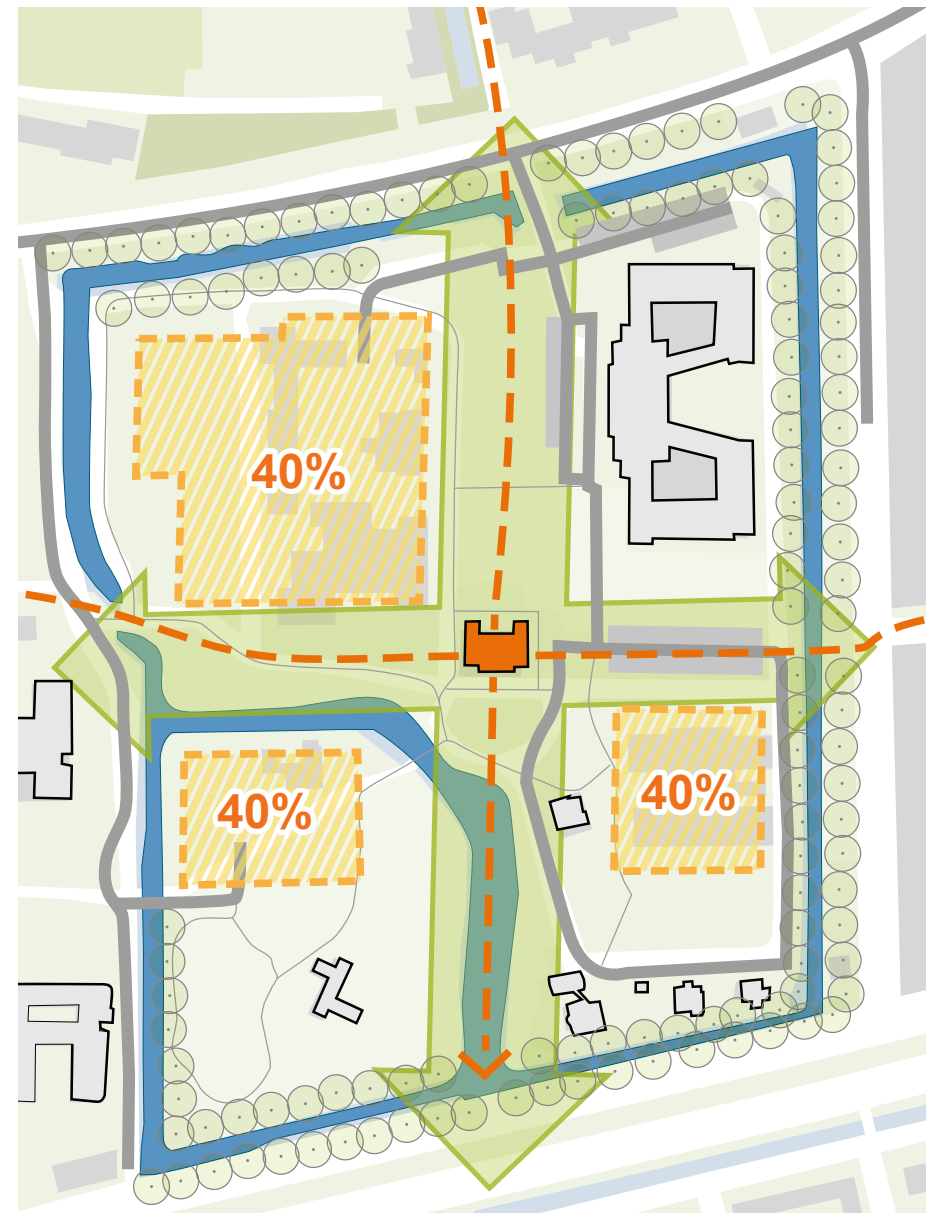
Nieuwe bebouwing kan op drie plekken op het landgoed worden gerealiseerd. Hiervoor zijn bouwvelden aangegeven waarbinnen de bebouwing geplaatst kan worden. Het bebouwingspercentage voor deze velden is 40%.

### Hoogtes

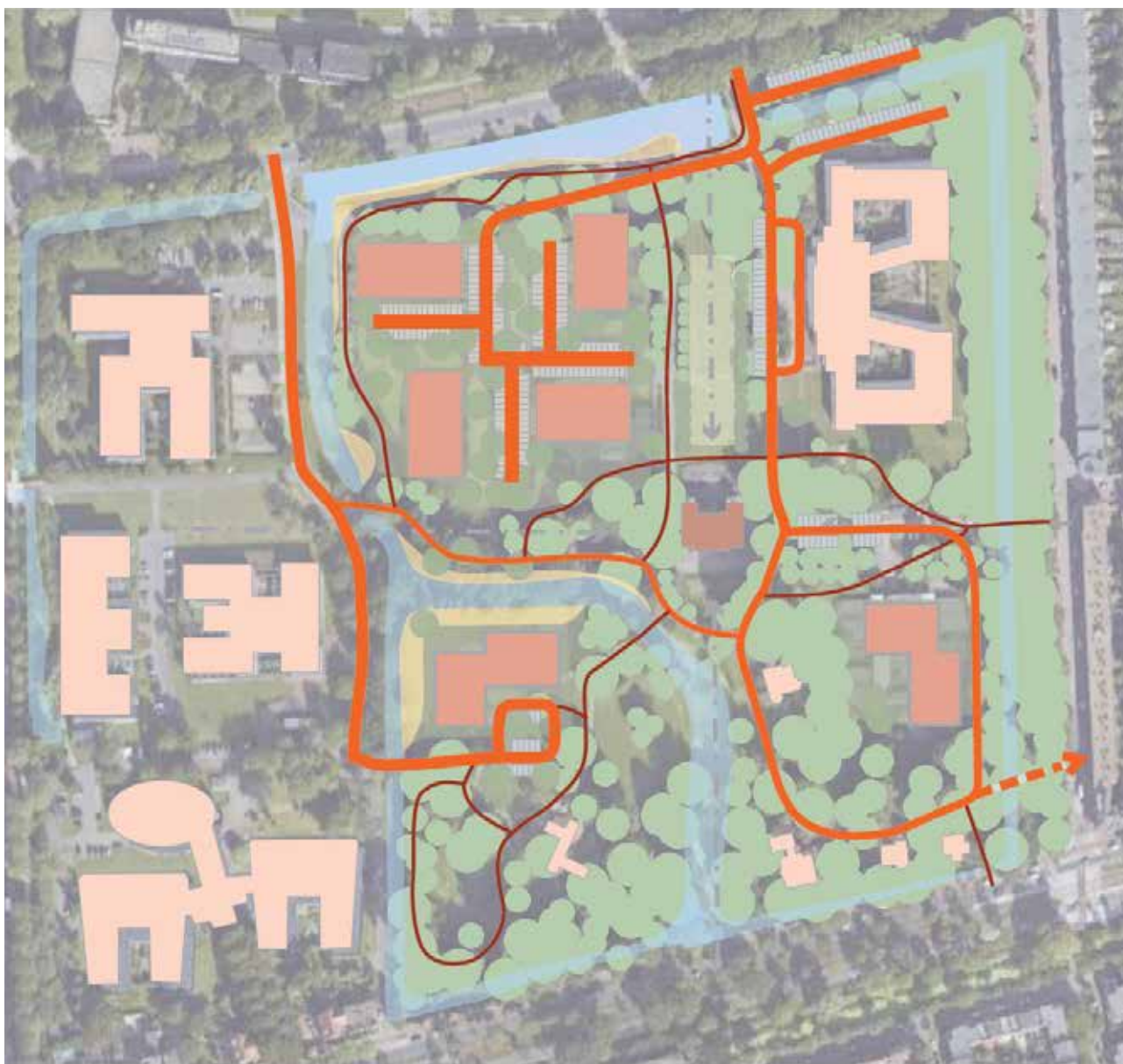
De hoogtes van de nieuwe bebouwing worden gerelateerd aan de bestaande bebouwing op het landgoed en de directe omgeving in de Driehoek Loosduinen. Dit betekent dat dichter bij de bestaande bebouwing op het landgoed de hoogte van de nieuwbouw niet veel hoger kan zijn dan de bestaande bebouwing, 3 a 4 lagen. Wat verder uit de buurt van de bestaande bebouwing kan wel hoger worden gebouwd. Dit betekent in het noordwestelijke kwadrant maximaal 6 lagen met een accent van 9 lagen, vergelijkbaar met de hogere accenten die al in de driehoek te vinden zijn.

### Ontsluiting en logistiek

De ontsluiting van het landgoed met de auto moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd. Dit betekent parkeren op eigen terrein en zo dicht mogelijk bij entrees van het landgoed of de bouwvelden, zodat er zo min mogelijk rijbewegingen plaats hoeven te vinden op het park. De rest van het park heeft een fijnmazige padenstructuur voor wandelaars en fietsers. Afvalinzameling en de daarbij behorende logistiek moeten op eigen terrein worden opgelost. Hetzelfde geldt voor het (fiets) parkeren.



Bouwvelden



Ontsluitingsstructuur

## Bereikbaarheid

### Ontsluiting

De locatie wordt op twee plaatsen ontsloten via de Albardastraat. Hierdoor zijn de parkeervoorzieningen direct bereikbaar, waardoor de rest van de parkomgeving zo min mogelijk belast wordt met rijbewegingen. De gebouwen in de zuidelijke kwadranten zijn wel bereikbaar voor hulpdiensten, taxi's en bezorgdiensten. De paden die naar deze gebouwen leiden zijn breder en berijdbaar. Ze zijn in uitstraling echter niet te onderscheiden van de voetpaden in het park, waardoor ze opgaan in de parkomgeving.

Er worden nieuwe voetpaden aangelegd langs de singels en rond de nieuwbouw. Deze paden meanderen langs de oevers en tussen de bestaande en nieuwe bomen door. Ze functioneren als shared space.

Vanaf de Okkernootstraat wordt de toegankelijkheid van het terrein onderzocht door middel van een langzame verkeersverbinding.

### Wegen en paden

- Aansluiting omgeving*
-  *Wegen*
-  *Berijdbare paden*
-  *Paden*
-  *Onderzoeken aansluiting*

afbeeldingen Vollmer & Partners



### **Parkeren**

Het parkeren dient opgelost te worden op een manier die past bij het landschappelijke karakter van het landgoed. Dit betekent bij voorkeur inpandig en geclusterd, zodat het landgoed zoveel mogelijk van rijbewegingen wordt ontzien. Indien inpandige oplossingen niet haalbaar blijken en daarom gekozen wordt voor parkeren op maaiveld, moet dit worden gedaan op een manier waarbij de auto's uit het zicht en in het groen worden ingepast. Dit betekent zo min mogelijk verharding, inpassen van voldoende bomen tussen de parkeerplaatsen en het inpakken met groene taluds, zodat de auto's niet zichtbaar zijn. Er ontstaat hierdoor een glooiend maaiveld dat vloeiend overgaat in het parklandschap.

Met het oog op de toekomst dient nader te worden onderzocht of in de openbare ruimte rekening gehouden dient te worden met het achteraf aanleggen van extra parkeerplaatsen in het groen. Dit met het oog op mogelijk omzetten van de woningen naar reguliere (sociale) woningbouw.



*Parkeeroplossing zoals voorgesteld door Parnassia*



### **Groenstructuur**




Om de groenstructuur van het landgoed te versterken zullen zoveel mogelijk waardevolle bomen behouden blijven. Hier en daar zal een enkele boom moeten wijken de realisatie van de nieuwbouw, maar dat zullen niet de grote waardevolle bomen zijn die het hart van het terrein kenmerken. De nieuwbouw zoekt de open plekken op in de groenstructuur.

Langs een deel van de singel bevindt zich een dichte groep met weinig waardevolle soorten als populier en grove den. Deze dichte groep wordt verwijderd om plaats te maken voor een open parkruimte met gras, natuurlijke oevers en een meanderend voetpad.

In het plan worden de zichtlijnen naar het landhuis geopend, mede door de groenstructuren aan de randen aan te pakken. Aan de dichte zuid- en oostkant wordt daartoe opschot verwijderd en fraaie bomen vrijgezet en opgekroond. Aan de noord- en westzijde wordt daarnaast de Singel verbreed.

Parkeerplaatsen en dicht bosplantsoen maken daar plaats voor een open parkinrichting met een brede waterpartij en natuurlijke oevers.

#### Bomen

-  *Handhaven*
-  *Nieuwe aanplant van bomen*
-  *Te kappen bomen*
-  *Opkronen bomen en terugzetten opschot*

Versterken groenstructuur

afbeeldingen Vollmer & Partners



### **Waterstructuur**

In het plan wordt ook de waterstructuur versterkt. De mooiste delen blijven gehandhaafd en de samenhang wordt vergroot. Hiervoor wordt het noordelijke deel van de singel aangeheeld en verbreed waardoor ook het doorzicht vanaf de Albardastraat naar het landhuis ruimer wordt. Samen met de maatregelen voor de groenstructuur ontstaat een samenhangende parkomgeving, consequent uitgevoerd in een (actuele interpretatie van) de Engelse landschapsstijl.

Ook wordt de singel op een aantal plekken voorzien van natuurlijke oevers en wordt een wadi gerealiseerd. Hemelwaterinfiltratie past bij het streven naar een duurzame, klimaatbestendige omgeving.

#### Water

-  *Singel, open water*
-  *Verruiming water*
-  *Natuurlijke oevers*



*Versterken waterstructuur*

## Duurzaamheid

Op het vlak van duurzaamheid moet rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

### Energie gebouw

- Toepassen BREEAM-NL, GPR of vergelijkbare prestatie-instrumenten.
- Bij de nieuwbouw aandacht voor oriëntatie op zon (energiebesparing).
- Inzet op energieneutraal bouwen en bij nieuwbouw gasloos en verwarming met lage temperatuur.
- Gebruik duurzame bouwmaterialen, denk aan isolerend, reflecterend, waterdoorlatend, energieopwekkend.
- Houdt rekening met circulair bouwen en hergebruik bouwmaterialen.
- Aandacht voor flexibiliteit, combinatie functies en overmaat.

### Energie gebied

- Toepassen BREEAM-NL of GPR Stedenbouw.
- Aansluiting op collectieve duurzame warmte/koude-infrastructuur.
- Zorg in de openbare ruimte voor voldoende ruimte voor inpassing van ondergrondse collectieve warmte- en koudenetten.
- Aandacht voor 'Energieplekken': gebruik van duurzame energie (zon en wind).
- Maak systemen voor energieopwekking en distributie zichtbaar.

### Klimaatbestendige stad

- Nieuwe ontwikkelingen moeten waterneutraal worden aangelegd.
- Multifunctionele inrichting: verdichting en herontwikkeling combineren met vergroening (landschapsontwikkeling, recreatie) en waterbuffering.
- Vasthouden regenwater op eigen terrein en in de directe omgeving (voorbeeld: tijdelijke waterberging in plantsoenen, aanleg waterpleinen).

### Mobiliteit en bewegen

- Fijnmazigheid langzaam verkeerroutes (fietsen en wandelen) om autoverkeer te beperken.
- Scheiding doorgaande autoroutes en 'luwe' langzaam verkeerroutes.
- Voldoende voorzieningen voor het stallen van fietsen.
- Parkeren, het parkeren van auto's moet op het eigen terrein worden opgelost, bij voorkeur ondergronds of in het talud.

## **Huidige duurzaamheidsmaatregelen in relatie tot de beeldkwaliteit in de voorstellen van Parnassia**

*In het plan voor Rosenberg speelt duurzaamheid op alle schaalniveaus een rol. Bestaande kwaliteiten van het landschap, van gebouwen en waar mogelijk van de infrastructuur onder en boven de grond worden zoveel mogelijk benut. Het landgoed wordt als biotoop met natuurwaarden versterkt. Routes zijn zorgvuldig doordacht, waarbij de verharding tot een minimum beperkt is. De waterinfiltratie is daarbij zorgvuldig in het plan geïntegreerd. Duurzame materialen worden toegepast in gebouwen en bij de inrichting van de buitenruimte. De landschappelijke kwaliteit wordt duurzaam gewaarborgd door erfafscheidingen integraal in het ontwerp op te nemen. Voor de bebouwing geldt dat groen- en natuurinclusief gebouwd wordt: de natuur wordt waar mogelijk geïntegreerd in de bouw.*

*Sommige duurzame maatregelen kunnen beeldbepalend zijn:*

### Bebouwing

- Zonnecollectoren worden mee-ontworpen in het dakvlak en in een evenwichtige compositie met de gevel en dakopeningen opgenomen.
- Nieuwe en toekomstige duurzame voorzieningen, zoals bijv. zonnecellen op leien of een econok moeten ook een geheel vormen met het dakvlak en in een evenwichtige compositie worden geplaatst.
- PV cellen in de gevel zijn alleen mogelijk als ze geïntegreerd zijn in het ontwerp. Geen technische gevel.
- Individuele warmtepompen worden geïntegreerd in de bebouwing.
- Indien voor een collectieve voorziening wordt gekozen (bijv. een collectieve warmtepomp) dan dient deze vanaf de start integraal in het plan te worden geïntegreerd en te worden opgenomen in de bebouwing, dan wel passend worden ingepast in de buitenruimte.
- Elementen zoals vogelpannen, neststenen en vogelvides die bijdragen aan de nestelmogelijkheden van vogels en vleermuizen maken deel uit van het gevelontwerp.
- Groene daken op vrijstaande bergingen.
- Mooie veroudering van materialen is het uitgangspunt bij de toepassing van duurzame materialen. Gerecycled materiaal sluit aan bij de circulaire intenties én bij de beeldkwaliteit.

### Landschap

- De groene dooradering van het landgoed moet de natuurwaarden versterken en waarborgen.
- Regenwater wordt in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd en wordt daarmee niet afgevoerd op het riool.
- Voor de infiltratie worden wadi's aangelegd.
- Volwassen bomen en bosvakken worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Op het terrein komen diverse monumentale bomen voor, zoals oude lindes, eiken en groene en bruine beuken.
- Erfafscheidingen in de vorm van takkenrillen worden van lokaal snoeiafval samengesteld.
- Biodiversiteit wordt verder versterkt door toepassing van zachte oevers, bloemenweides en door bloemenmengsel mee te zaaien met reguliere gazongrasmengsels.







*Voorstel Parnassia voor referenties voor de nieuwbouw*

*afbeeldingen Vollmer & Partners*



## Beeldkwaliteit

### Bebouwing

In relatie tot de beeldkwaliteit is het van belang dat herontwikkeling van landgoed Rosenberg er voor zorgt dat er een samenhangend beeld van het landgoed ontstaat. Hierbij dient gezocht te worden naar een manier waarbij nieuwe bebouwing aansluiting kan vinden bij de huidige beeldbepalende bebouwing op het landgoed, zodat de totale bebouwing tezamen een duidelijk ensemble vormt wat helpt bij de herkenbaarheid van de typologie van het landgoed.

### Landschap

Het zoeken naar samenhang speelt ook op het vlak van de ingrepen in het landschap. Ook deze ingrepen dienen de typologie van het landgoed te versterken, zowel op het landgoed zelf als vanuit de omgeving, door het verbinden en zichtbaar maken van dit gebied met de directe omgeving. Het parklandschap dient hierbij verder te worden uitgewerkt als een actuele interpretatie van de Engelse landschapsstijl.

Maatregelen die hierbij helpen zijn bijvoorbeeld het weghalen van onderbegroeiing op strategische plekken, de padenstructuur ontwerpen met meanderende parklijnen en het uit het zicht houden van het parkeren.



*Voorstel Parnassia voor referenties voor de landschappelijke ingrepen*







# 6. SECTORALE KADERS

## 6.1 Vigerend Juridisch kader

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is Rosenberg (27-6-2013). Hierin heeft het plangebied de bestemmingen Maatschappelijk en Tuin. De gewenste ontwikkeling is niet passend binnen deze twee bestemmingen. Om het voorliggende plan planologisch-juridisch mogelijk te maken, zal een procedure worden doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij is het voor de omgeving en belanghebbenden mogelijk om een zienswijze op het plan in te dienen (zie paragraaf 7.2 voor een nadere toelichting).

## 6.2 Stedenbouw & Planologie

### Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

Historische landgoederen in Zuid-Holland zijn van grote betekenis voor de omgeving. Ze vormen met hun groene en statige karakter rustruimten in het stedelijk gebied. Om er voor te zorgen dat dit unieke culturele erfgoed niet verloren gaat, heeft de provincie een zogeheten 'landgoedbiotoop' ingesteld. Een landgoedbiotoop bestaat uit:

- de kern van het landgoed: huis met tuin en/of park;
- een bufferzone hierom heen: het zogenaamde blikveld;
- waardevolle elementen zoals: zichtlijnen, panorama's, weg of waterloop waaraan het landgoed ligt.

### Landgoedbiotoop Rosenberg

Vroeg 18e eeuwse buitenplaats, waarvan het huis begin 19e eeuw een neoclassicistisch uiterlijk kreeg. Van oorsprong bestond het terrein niet alleen uit park, maar ook uit bos, akkerland en weide. Veel van de landschappelijke aanleg is verdwenen toen de buitenplaats in 1898 psychiatrische inrichting werd. Diverse paviljoens zijn gebouwd, maar een deel van het park met slingeriviers, weiden, hertenkamp en oude boomgroepen is bewaard. Op het hele terrein is het historische slotenpatroon aanwezig.

De waarden van historische landgoederen en kastelen moeten integraal meewegen in ruimtelijke ordenings- en ontwikkelingsprocessen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden voor zover:

- a) geen aantasting plaatsvindt van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop, of
- b) de ontwikkeling is gericht op verbetering en versterking van de waarden van de landgoed- en kasteelbiotoop.

Voor de ontwikkeling moet een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld zijn, waarin het effect van deze ontwikkeling op het landgoed wordt beschreven. Naast de analyse van de cultuurhistorische kwaliteiten en waarden van het landgoed gaat deze paragraaf in op de wijze waarop de kenmerken en waarden van de landgoed- of kasteelbiotoop beschermd of versterkt worden. Het gaat in ieder geval om de volgende kenmerken en waarden:

- a) de buitenplaats, bestaande uit het hoofdhuis met bijgebouwen en het bijbehorende park of tuin, alsmede de functionele en visuele relaties tussen de verschillende onderdelen;
- b) de basisstructuur waaraan het landgoed bewust direct is gekoppeld: een weg, een waterloop, of beide of in geval van een buitenplaats ook indirect door middel van zichtlijnen;
- c) het blikveld: de vrije ruimte die nodig is om de historische buitenplaats in het landschap te herkennen.

### Structuurvisie 2020

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

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

### Collegeakkoord Den Haag, Stad van Kansen en Ambities

Het coalitieakkoord stelt integrale gebiedsontwikkeling voorop, zodat het toevoegen van woningen ook resulteert in een verbetering van de kwaliteit en het functioneren van een gebied. Hierbij valt te denken aan woningbouw met aantrekkelijke groene buitenruimten, loop- en fietsroutes, ontmoetingsplekken en met inachtneming van beeldbepalende monumentale panden. Deze onderwerpen zijn relevant voor de herontwikkeling van Parnassia Rosenberg en uit de plannen moet blijken dat initiatiefnemer hier een geschikte visie over heeft.

### Ruimtelijke verkenning driehoek Loosduinen

De Ruimtelijke verkenning driehoek Loosduinen is een uitwerking van de Agenda Ruimte voor de Stad; de onderlegger voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. In de Agenda wordt de driehoek Loosduinen, waar Rosenberg onderdeel van is, aangeduid als potentiële plek voor stedelijke verdichting door de combinatie van OV verbindingen direct naar het centrum een

hoogwaardig voorzieningenniveau (het winkelcentrum aan het S. Lohmanplein, de nabijheid van het Haga Ziekenhuis en het stadsdeel winkelcentrum Leyweg).

In de verkenning is opgenomen dat voor de driehoek Loosduinen gestreefd wordt naar een gemengd woonmilieu. De verkenning biedt een samenhangende aanpak op gebiedsniveau voor het toevoegen van een substantieel aantal woningen door transformatie van locaties van bestaand vastgoed en tegelijkertijd het versterken van het groen. Hierin is nadrukkelijk ruimte en aandacht voor de sociale huursector, de betaalbaarheid van huren, de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningen en meer middeldure huurwoningen. Er moet een divers aanbod komen in alle segmenten, huur/koop, sociaal en commercieel.

Door de historische groei en ligging van de driehoek kan het gebied getypeerd worden in zes sfeergebieden met een eigen identiteit. De locatie ligt binnen sfeergebied "landgoed



Landgoedbiotoop

Rosenburg". Het gebied is het belangrijkste onderdeel van de groene binnenwereld, waarbij het belangrijk is dat het openbaar groen voor iedereen toegankelijk is. Door het landgoed toegankelijk te maken en goed te verbinden met de omgeving krijgt landgoed Rosenberg weer een centrale plaats in de driehoek.

Bij herontwikkeling van landgoed Rosenberg is het de ambitie om het landgoed toegankelijk te maken door openstelling van het terrein en nieuwe langzaam verkeersverbindingen vanaf de Albardastraat, en voor de Okkernootstraat wordt dit onderzocht. Bij de herontwikkeling moet een kwaliteitsslag gemaakt worden waarbij de oorspronkelijke opzet van het landgoed, in vier kwadranten en met zichtassen, weer beter leesbaar wordt. De ruimtelijke samenhang van het gebied kan vergroot worden door de leesbaarheid van het landschap te verbeteren en door meer ruimtelijke samenhang te creëren in de bebouwing. Nieuwe bebouwing moet één samenhangend geheel vormen met de cultuurhistorische bebouwing. Vanaf de omliggende wegen moet de groene sfeer van het landgoed zichtbaar blijven. De zone met zorggebouwen langs de Groen van Prinstererlaan blijft een zorgfunctie behouden. Mocht dit in de toekomst veranderen dan kan de zone bij het landgoed gevoegd worden met dezelfde kwalitatieve uitgangspunten of de zone kan als opzichzelfstaande zone langs de Groen van Prinstererlaan gezien worden.

### 6.3 Economie

Gezien de economische realiteit is het maken van scherpe keuzes over de hoeveelheid en omvang van winkels en winkelgebieden belangrijk. In de Kadernota Detailhandel (RIS 300626) wordt bepaald waar winkels zich wel en niet kunnen vestigen. Daarom werkt de gemeente Den Haag met de Hoofdwinkelstructuur (HWS). Het principe minder maar kwalitatief betere winkelgebieden wordt hier gehanteerd. Er geldt restrictief beleid voor winkels buiten deze hoofdwinkelstructuur. Hierdoor hebben we sterke winkelgebieden die interessant zijn voor de lokale ondernemers, maar ook voor de grote retailers en de consument die hier voldoende winkelaanbod vindt. Landgoed Rosenberg valt buiten deze hoofdwinkelstructuur, waardoor detailhandel in de plint niet mogelijk is. Afhankelijk van de concrete plannen zijn andere kleinschalige, wijkgerichte commerciële voorzieningen wel mogelijk. Hierbij kan gedacht worden aan maximaal 250 vierkante meter lichte (dag)horeca of dienstverlening in de plint van één van de nieuwe woongebouwen en bijvoorbeeld lichte horeca in het oude landhuis.

### 6.4 Mobiliteit en (fiets)parkeren

#### Wegontsluiting

Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Albardastraat. De parkeeroplossing (parkeergarage) dient binnen het plangebied te worden opgelost. In het plangebied wordt uitgegaan van een 30 km/uur regime.

#### Langzaam verkeer

Er dient aandacht te worden besteed aan langzaam verkeer binnen het plangebied. Het is daarbij wenselijk om een langzaam verkeersbrug op te nemen die het plangebied ontsluit op de Walnootstraat.

#### Parkeren

Het plan dient te voldoen aan het vigerend beleid voor parkeernormen (RIS181571) inclusief wijzigingen /aanvullingen op de nota parkeernormen (RIS291425) en fietsparkeernormen (RIS294386). Indien wordt afgeweken van de geldende parkeernormen zal via een mobiliteitsvisie moeten worden aangetoond of een afwijking parkeerbalans acceptabel is voor dit plan.

### 6.5 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.

| Soort woning             | Centrum | Stad | Rand | Toevoegen tbv bezoek |
|--------------------------|---------|------|------|----------------------|
| <b>Eengezinswoningen</b> |         |      |      |                      |
| <70m <sup>2</sup>        | 0,4     | 0,6  | 0,8  | 0,3                  |
| 71-100m <sup>2</sup>     | 0,6     | 0,9  | 1,0  | 0,3                  |
| 101-160m <sup>2</sup>    | 0,9     | 1,1  | 1,3  | 0,3                  |
| >161m <sup>2</sup>       | 1,1     | 1,3  | 1,5  | 0,3                  |
| <b>Appartementen</b>     |         |      |      |                      |
| <70m <sup>2</sup>        | 0,2     | 0,4  | 0,6  | 0,3                  |
| 71-100m <sup>2</sup>     | 0,4     | 0,7  | 0,8  | 0,3                  |
| 101-160m <sup>2</sup>    | 0,7     | 0,9  | 1,1  | 0,3                  |
| >161m <sup>2</sup>       | 0,9     | 1,1  | 1,3  | 0,3                  |
| <b>Overig</b>            |         |      |      |                      |
| Zorg- en aanleunwoningen | 0,3     | 0,3  | 0,3  | -                    |
| Studenten eenheden       | 0,1     | 0,1  | 0,1  | -                    |

Parkeernormen, Rosenberg valt in het gebied Stad



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.

### **Woonagenda 2019-2023**

Het Haagse Woonbeleid is vastgelegd in de Woonagenda 2019-2023. Het woonprogramma van nieuwbouwwontwikkelingen moet hier aan voldoen. Er heerst in Den Haag een grote druk op de woningmarkt. In de Woonagenda worden maatregelen genomen om deze druk te verlichten. De Woonagenda is ingedeeld in vier thema's die elk eisen en wensen bevatten met betrekking tot nieuwbouw.

20% van de woningen heeft een middeldure huur tussen de liberalisatiegrens en de €950. Hiervan ligt de helft tussen de liberalisatiegrens en €850 en de andere helft tussen €850 en €950. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd aan de hand van CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2019=100 + 1%. De huur mag jaarlijks stijgen met dezelfde indexatiemethode. De middeldure huurwoningen worden minimaal 20 jaar verhuurd met een middeldure huur, ook na mutatie. De gemeente wordt gedurende deze 20 jaar jaarlijks ingelicht over de huurprijzen.

30% van de woningen is een sociale huurwoning. Woningcorporaties hebben het primaat in sociale woningbouw. Daarom moet een initiatiefnemer in het beginstadium een samenwerking aangaan met een in Den Haag actieve woningcorporatie. Het is niet mogelijk om het aandeel sociale huur af te kopen. Door in een vroeg stadium een woningcorporatie te betrekken kan er nog invloed uitgeoefend worden op het sociale programma, de kosten en het beheer. Als blijkt dat geen van de woningcorporaties capaciteit heeft om de woningen tegen een sociale prijs af te nemen moet een andere verhuurder de 30% sociaal op zich nemen. Hierbij gelden voorwaarden. Er is voldoende diversiteit in woningtypen/groottes. De sociale huurwoningen worden minimaal 20 jaar verhuurd met een huur onder de liberalisatiegrens conform 'regels voor toewijzing naar inkomen' die jaarlijks door de Rijksoverheid worden gepubliceerd, ook na mutatie. De gemeente wordt gedurende deze 20 jaar jaarlijks ingelicht over de huurprijzen. De woningen worden verhuurd via het regionale woonruimteverdeelsysteem, in beheer van de Sociale Verhuurders Haaglanden.

Bij een te eenzijdig aanbod van kleine woningen bestaat het risico dat bewoners hier passanten worden zonder binding met

de omgeving. Om dit te voorkomen geldt dat maximaal 20% van de woningen een kleine woning mag zijn met een woonoppervlak van maximaal 40m<sup>2</sup> (CID) 50m<sup>2</sup> (rest van de stad). Uitzondering hierop is mogelijk voor studentenhuysvesting, zorgwoningen en bijzondere concepten.

### **Planontwikkeling**

Bij nieuwbouw en verdichting hanteren we een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad. De gebieden Zuidwest, de Schilderswijk, Transvaal, Mariahoeve, Kompasbuurt, Waldeck, Kom-Loosduinen, Spoorwijk en de Molenwijk kennen een hoog aandeel sociale woningbouw en zullen daarom als er verdichting plaatsvindt zoveel mogelijk worden gediversifieerd. Dat wil zeggen dat we er in deze wijken naar streven het totale (relatieve) aandeel sociale woningbouw niet te laten stijgen. Als er sociale woningen worden gesloopt komt wel minstens hetzelfde aantal terug.

### **Plan**

Op het terrein van Parnassia zullen kleine zelfstandige, sociale huurwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met een corporatie. Er is dus sprake van sociale woningbouw. Echter, deze woningen zullen niet verhuurd worden via het woonruimteverdeelsysteem maar zijn 100% bestemd voor cliënten met een ernstige psychiatrische aandoening die de gelegenheid wordt geboden om zelfstandig te wonen en volwaardig deel te nemen aan de samenleving. Binnen de beschutte omgeving kan behandeling en begeleiding aan deze doelgroep gegeven worden. Verdeling van de woningen wordt gedaan via de dienst OCW van de gemeente.

Het ontwikkelen van een dergelijke woonvoorziening voor cliënten met ernstige psychiatrische aandoeningen past binnen de visie van de gemeente op wonen voor deze doelgroep en draagt bij aan de beschikbaarheid van voldoende woningen voor zorgdoelgroepen en de diversiteit hiervan.

Tevens komt deze ontwikkeling tegemoet aan het streven uit de woonagenda om afspraken te maken met particuliere partijen over de realisatie van woningen voor zorgdoelgroepen.

## **6.6 Duurzaamheid en groen**

Den Haag voert duurzaam bouwen beleid met integrale prestatie-instrumenten als GPR en BREEAM. De ambitie is minimaal een 8 of vier sterren. Veel nieuwbouw in Den Haag en Nederland laat zien dat dit gangbaar is. Deze instrumenten helpen om duurzaam te bouwen met een maximale vrijheid voor ontwikkelaars. Bij een hogere prestatie kan op legeskosten gekort worden.

### **6.6.1 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.

De vergroening van daken en natuurinclusief bouwen draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied. De initiatiefnemer dient een quickscan flora en fauna uit te voeren.

Het behouden van monumentale bomen is in Den Haag het uitgangspunt. Het toevoegen van halfverdiepte parkeerterreinen, glooiingen, taluds en wadi's kunnen grote gevolgen hebben voor deze oude exemplaren en zijn onwenselijk in de directe omgeving van bomen. Ook het ophogen, vernatten en andere plannen die de wortels schaden zijn meestal desastreus voor bomen. Wanneer dit soort plannen worden uitgewerkt, dan dient dat te gebeuren op basis van een gedegen onderzoek en advies, zodat bomen bewaard blijven.

Behalve monumentale bomen staan er nog veel andere bomen op het terrein. Ook voor deze bomen is behoud het uitgangspunt. Indien dit echt niet kan, dan is verplaatsing een mogelijke oplossing. Wanneer een voorstel wordt gedaan om bomen te kappen, moet een vergunning aangevraagd worden. Bij de aanvraag moet een groencompensatieplan en een

boominventarisatie worden aangeleverd. De inventarisatie moet door een extern bureau worden uitgevoerd. Als bomen worden gekapt en er kan geen herplanting plaatsvinden volgt een storting in het bomenfonds.

#### **Natura 2000 / stikstofdepositie**

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. De initiatiefnemer is verplicht om de stikstofeffecten van het project door te laten rekenen. Indien sprake is van significante effecten op Natura 2000 gebieden, is een zogenoemde passende beoordeling noodzakelijk.

### **6.6.2 Natuurinclusief bouwen**

Het college van B&W wil groen- en natuurinclusief bouwen (NIB) in de stad bevorderen. Het levert een bijdrage aan de instandhouding van soorten, aan de klimaatopgave door vermindering van hittestress en wateroverlast, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Conform het besluit over het Puntensysteem Groen- en natuurinclusief bouwen (RIS 301953) geldt voor de ontwikkeling van deze locatie dat er in totaal 16 punten behaald moeten worden. Deze punten kunnen behaald worden met de maatregelen uit de tabel in Bijlage 3. Voor uitleg over de maatregelen zie bijlage C van het rapport: <https://denhaag.raadsinformatie.nl/modules/13/Overige%20bestuurlijke%20stukken/499196>.

Algemene aanbevelingen:

- samenwerking met een ecooloog en/of landschapsarchitect gedurende het hele bouw(plan)proces;
- zorg voor robuust groen;
- raadpleeg Natuurkaart Den Haag;
- koppel meerdere doelen mee;
- maak een plan voor meerjarig beheer en onderhoud;
- zorg voor borging behoud van het groen bij verkoop pand.

### **6.6.3 Klimaatbestendig gebouw en gebied**

- Inzet op infiltratie van regenwater en geen afvoer via riool past uitstekend bij Haagse ambitie van vasthouden-bergen-afvoeren.
- Verken op basis van de beschikbare stresskaarten of er nog

specifieke maatregelen nodig zijn om negatieve effecten van extreme neerslag te voorkomen (<https://denhaag.klimaatatlas.net>).

- De uitgevoerde modelberekeningen voor extreme neerslag (100 mm/2 uur, zie kaart wateroverlast) tonen aan dat delen van de locatie mogelijk gevoelig zijn. Nader onderzoek is nodig om te verkennen hoe het precies zit en of de ontwikkelaar maatregelen noodzakelijk vindt om overlast en schade te voorkomen (bijv. verhoogde gebouwtoegangen).
- Pas groene daken toe op de hoofdgebouwen in combinatie met zonnepanelen. Dit past ook uitstekend bij het puntensysteem NIB. Voordeel is dat groene daken ook zorgen voor extra waterbuffering en vermindering van opwarming. De gemeente Den Haag heeft een subsidieregeling: <https://www.denhaag.nl/nl/subsidies/subsidies-wonen-en-bouwen/subsidie-groene-daken-aanvragen.htm>.
- Het gebied kent t.o.v. het centrum een beperkte opwarming/hitte eiland effect (hittestress). Door het huidige groen te behouden en nieuw groen op en rondom gebouwen te ontwikkelen kan deze kwaliteit worden behouden.
- Onderzoek of de inzet om regenwater vast te houden (infiltratie) in het gebied ook echt past bij de huidige opzet of dat er extra maatregelen nodig zijn zoals bijvoorbeeld groene daken voor waterbuffering.
- Neem tijdig contact op met het Hoogheemraadschap van Delfland over deze ontwikkeling.
- Voor klimaatbestendigheid kan worden gekeken naar het Convenant Klimaatbestendig Bouwen dat de gemeente gesloten heeft met anderen partijen in Zuid-Holland.

### **6.6.4 Microklimaat (zon, schaduw, wind)**

#### **Bezonnig**

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

#### **Windklimaat**

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

## **6.7 Milieuaspecten**

### **6.7.1 Lucht en geluidkwaliteit**

#### **Luchtkwaliteit**

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

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

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

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

#### **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. Gezien het feit dat er nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van de verschillende wegen rondom het landgoed, is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï nodig. Dit onderzoek dient door een akoestisch adviesbureau te worden opgesteld.

#### Procedure hogere waarden

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

### 6.7.2 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 bodemverontreiniging, 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:

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

### 6.7.3 Water

#### **Watertoets**

Eén van de instrumenten om het waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van het boezemgebied, het vastgestelde waterpeil is NAP -0,43 meter. Er bevinden zich geen waterkeringen binnen het plangebied.

### 6.8 Welstandbeleid en monumenten

Voor ontwikkelingen op het landgoed is een welstandstoets verplicht. De Welstandscommissie heeft in de Welstandsnota vastgesteld dat van de architect een analyse van omliggende gebied wordt verwacht. Het landgoed is niet gelegen in een beschermd stadsgezicht.

### 6.9 Cultuurhistorie

#### **Archeologie**

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

De archeologische waarde van het plangebied is laag, er is daarom geen dubbelbestemming Waarde–Archeologie van toepassing in het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat er vanuit de archeologische monumentenzorg geen extra 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, waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

#### **Historie**

De locatie Albardastraat van Parnassia is gerealiseerd op de oude buitenplaats Rosenberg. Deze buitenplaats is ontstaan in een gebied vrij dicht achter de jonge duinen. Strandwallen met bewoning en bebossing wisselden af met ertussen gelegen strandvlakten, waar zich weidegebieden bevonden met meertjes en drassige gronden. Het patroon van wegen laat de ligging van de strandwallen zien.

De Oude Haagweg maakt deel uit van de middeleeuwse verbindingsweg tussen 's-Gravenzande, Loosduinen en 's-Gravenhage. Langs deze weg waren aanvankelijk boerderijen gevestigd en sinds de zeventiende eeuw ook buitenplaatsen. Rosenberg is, in vergelijking met de buitenplaatsen in de omgeving, een betrekkelijk laat aangelegde buitenplaats.

Op de kaart van Cruquius uit 1712 is de hofstede 'Rust Hoeve' duidelijk herkenbaar. Iets ten oosten daarvan ligt een eenvoudige hofstede met agrarische bebouwing. In 1721 wordt de hofstede aangekocht door jonkheer Hendrik Hoof, in de periode daarop wordt de waterpartij aangelegd, die in de as van het huis liep en wordt een nieuw landhuis gebouwd. In 1821 wordt de buitenplaats verkocht aan jonkheer Quarles van Ufford Het buitenhuis wordt dan ingrijpend verbouwd en de tuinen worden verlandschappelijkt. De rechte lijn wordt zoveel mogelijk uitgebannen. Het water is nog altijd in dezelfde vorm aanwezig. In 1877 wordt het naburige herenhuis van de buitenplaats Rusthoek gesloopt en wordt de grond verkocht als tuinbouwgrond

Een gedeelte van de buitenplaats Rosenberg wordt in 1895 verkocht aan het 'Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen' te 's-Gravenhage. Later zou de rest van het uitgestrekte landgoed volgen. Direct na de overdracht wordt gestart met de bouw van twee grote paviljoens aan weerszijden van het landhuis. Rond 1912 werden nog twee paviljoens in gebruik genomen. Rond 1920 wordt het westelijk deel, voormalig tuinbouwgebied,

aangekocht en in gebruik genomen. Op een gedeelte van het voormalige landgoed Rusthoek wordt woningbouw gerealiseerd (ter hoogte van de Houttuinen). Verder is de omgeving nog grotendeels in gebruik als tuinbouwgebied. Deze situatie blijft min of meer bestaan tot in de jaren '70 van de twintigste eeuw.

In de jaren '70 en '80 verandert het nodige op het terrein. De opening van de Torenvalk in 1976 betekent een omwenteling in de zorg. De grote paviljoens aan weerszijden van het hoofdgebouw worden gesloten en begin jaren '80 verrijzen drie nieuwe paviljoens.

In dezelfde tijd krijgen de nieuwe gebieden een nieuwe ontsluiting door de aanleg van de Albardastraat aan de noordzijde van het terrein en de aanleg van de Groen van Prinstererlaan aan de westzijde. De ingang wordt verplaatst van de Oude Haagweg naar de hoek Albardastraat/Groen van Prinstererlaan. Deze ingang is veiliger en biedt ruimte voor een grote parkeerplaats

Door het verplaatsen van de medische en financiële administratie raakt het landhuis zowel ruimtelijk als functioneel op de achtergrond en het gebouw raakt in verval. Eind jaren '90 van de twintigste eeuw wordt het landhuis gerestaureerd. Het betreft een rijksmonument.



Monumenten op Landgoed Rosenberg

### Monumenten

Landgoed Oud Rosenberg is geen (onderdeel van een) beschermd stadsgezicht, wel staan er meerdere beschermde monumenten op het landgoed.

Op het landgoed is één **rijksbeschermd monument** gelegen:

**1. Dadelplein 1** – Huis Rosenberg, neoclassicistisch buitenhuis uit de eerste helft van de 19e eeuw.

Daarnaast staan er vier **gemeentelijke monumenten** op het landgoed. De bescherming van de volgende vier gemeentelijke monumenten betreft een zogenaamde “vanwege bescherming” waarbij de te beschermen monumentale waarde is beperkt tot het exterieur van de panden.

**2. Kiwistraat 30** – Voormalige portierswoning uit circa 1910 van het “Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen Oud-Rosenburg”, gebouwd langs de oprijlaan van landgoed Oud-Rosenburg.

**3. Kiwistraat 32** – Voormalige dokterswoning, in 1927 naar ontwerp van de Amsterdamse architect B.J. Ouëndag gebouwde dokterswoning van het “Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen Oud-Rosenburg”, gebouwd langs de oprijlaan van landgoed Oud-Rosenburg.

**4. Kiwistraat 36** – Voormalige directeurswoning, in 1909-1910 als directeurswoning gebouwde villa van het “Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen Oud-Rosenburg”, gebouwd langs de oprijlaan van landgoed Oud-Rosenburg. De in 1989 nieuw gebouwde vleugel aan Kiwistraat 36 en niet nader genoemde opstallen op het terrein vallen buiten de bescherming van het gemeentelijk monument.

**5. Kiwistraat 43** – Voormalige dokters/directeurswoning, rond 1910 als dokterswoning gebouwde villa van het “Geneeskundig Gesticht voor Krankzinnigen Oud-Rosenburg”, gebouwd langs de oprijlaan van landgoed Oud-Rosenburg.

Wijzigingen van beschermde monumenten zijn vanuit de ‘Erfgoedwet’ en de ‘Monumentenverordening Den Haag 2010’ vergunningsplichtig. Voor zowel rijks- als gemeentelijke monumenten is de gemeente het bevoegd gezag. De Welstands- en Monumentencommissie wordt bij een vergunning gevraagd te adviseren. Bij ingrijpende wijzigingen aan een rijksmonument zal ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies gevraagd worden. Vooroverleg met de afdeling Monumentenzorg en Welstand is bij plannen voor de bovenstaande panden aan te raden.

### 6.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on) mogelijkheden.

Er zijn geen risicobronnen aanwezig of geprojecteerd waarvan de veiligheidscontouren op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling geheel of gedeeltelijk in het plangebied zijn gelegen. Er hoeft geen nader onderzoek naar groepsrisico uitgevoerd te worden.

### 6.11 Ondergrond (kabels en leidingen)

Wettelijk is het verplicht om vooraf aan graafwerkzaamheden een KLIC-melding te doen, zodat duidelijk is waar eventuele kabels en leidingen liggen en hiermee rekening gehouden kan worden bij de graafwerkzaamheden.









# 7. FINANCIERING EN UITVOERINGSASPECTEN

## 7.1 Financiering

De locatie is volledig privaat eigendom en de ontwikkeling vindt volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats.

Voor deze ontwikkeling worden in het gebied aanpassingen gedaan om de openbare toegankelijkheid, de groenstructuur en de waterstructuur te verbeteren. Deze aanpassingen vinden op eigen terrein plaats en de kosten hiervoor komen voor rekening van de ontwikkelaar. Mocht het landgoed openbaar gebied worden dan is het wenselijk om aante sluiten op het Handboek openbare ruimte.

Daarnaast zullen er (plan)kosten worden gemaakt voor de noodzakelijke ambtelijke inzet in verband met de beoordeling van dit privaatrechtelijke initiatief. Ook zal een eventuele planologische inpassing kunnen leiden tot voor vergoeding in aanmerking komende schade ex artikel 6.1 Wro (planschade).

### **Kostenverhaal**

Om het planinitiatief mogelijk te maken, moet een uitgebreide Wabo-procedure (omgevingsvergunning) doorlopen te worden. Voor een particuliere ontwikkeling dient de gemeente te borgen dat de (toerekenbare) kosten die de gemeente maakt voor o.a. de plankosten en de (mogelijke) onder- en bovengrondse infrastructuur en planschade worden verhaald op de initiatiefnemer (afd. 6.4 Wro).

Dit initiatief betreft een sloop-nieuwbouw ontwikkeling, bestaande uit sociale woningbouw in een beschutte omgeving en een nieuw bestuurscentrum met kantoorfuncties. De ontwikkeling is hiermee een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro. Hiermee is afdeling 6.4 Wro van toepassing. Omdat het bij deze ontwikkeling private percelen betreft en er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het kostenverhaal nog niet anderszins verzekerd.

De gemeente is verplicht het kostenverhaal te verzekeren. Het betreft hierbij zowel gemeentelijke plankosten, uitvoeringskosten en toe te rekenen bovenwijkse kosten die zij maakt om het gebied te transformeren zodat de ontwikkeling mogelijk wordt. Bovendien zullen we bijzondere afspraken willen maken met de initiatiefnemer waaronder het afwentelen van planschade.

De gemeente kan deze kosten verhalen door een exploitatieplan op te stellen, maar het sluiten van een anterieure overeenkomst geeft vooraf zekerheid voor alle partijen en heeft sterk de voorkeur. Hierover is reeds gesproken in de overleggen tussen gemeente en ontwikkelaar.

Dit betekent dat een anterieure (voor vaststelling bestemmingsplan of voor verlening van de omgevingsvergunning indien er een uitgebreide Wabo procedure gevoerd gaat

worden) exploitatieovereenkomst zal worden gesloten met de initiatiefnemer waarin voor de niet gedekte kosten een exploitatiebijdrage zal worden overeengekomen, door initiatiefnemer te voldoen aan de gemeente. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is noodzakelijk voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Als deze afspraken gemaakt zijn is het kostenverhaal vooraf volledig verzekerd en kan het besluit worden genomen om geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Vervolgproces**

Het PUK geeft de kaders om het plan verder te ontwikkelen. Voor de uiteindelijke realisatie van het plan dient de initiatiefnemer de verdere procedure te volgen via het Omgevingsloket. Er dient dan een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan te worden. De aanvraag wordt vervolgens beoordeeld op een goede ruimtelijke onderbouwing, de aanpassing van het bestemmingsplan en de bijbehorende verzekering van het kostenverhaal. De gemeente brengt hiervoor separaat de kosten in rekening bij de initiatiefnemer.

De verzekering van het kostenverhaal is de verrekening van kosten voor het mogelijk maken van de ontwikkeling. De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht deze kosten bij het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader bij de initiatiefnemer in rekening te brengen.

Het uiteindelijke bedrag van de te verhalen kosten legt de gemeente – zoals hierboven is beschreven - met de initiatiefnemer vast in een anterieure overeenkomst.

Indien de gemeente niet met de initiatiefnemer tot overeenstemming komt over het sluiten van een anterieure overeenkomst, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen op grond waarvan de exploitatiekosten bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht.

### **Voorbehoud gemeente**

Wij benadrukken dat tegen vaststelling van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en alle andere besluiten in de zin van de Algemene wet bestuursrecht belanghebbenden bestuursrechtelijke rechtsmiddelen van bezwaar en/of beroep kunnen instellen. Eventuele gerechtelijke procedures, (gewijzigd) bestuurlijk besluitvormingsproces en externe omstandigheden kunnen, ondanks de ambtelijke inspanningen ten behoeve van uw planvorming, de totstandkoming en de inwerkingtreding van het nieuwe juridisch-planologische regime beïnvloeden. Hiervoor is de gemeente nimmer aansprakelijk.

## 7.2 Juridische en planologische procedure

Op basis van dit PUK kan de initiatiefnemer zijn planvoorstel verder uitwerken. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk dat zijn planuitwerking voldoet aan de kaders uit het PUK en voor het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemer blijft ook zelf verantwoordelijk voor al die aspecten die niet in het PUK zijn geregeld. De vigerende wet- en regelgeving zijn van toepassing.

Om het planinitiatief mogelijk te maken, moet een uitgebreide Wabo-procedure (omgevingsvergunning) doorlopen te worden.

## 7.3 Planning en fasering

Na het vaststellen van de PUK door het college, wordt het plan door de initiatiefnemer verder uitgewerkt.





# BIJLAGE 1 - COMMUNICATIEPLAN

Bij het uitwerken en realiseren van bouwinitiatieven is goede communicatie met de omgeving erg belangrijk. Dit document geeft aan waar u allemaal bij stil moet staan om die communicatie goed vorm te geven. Hebt u plannen voor het uitwerken van een bouwinitiatief dan ligt de verantwoordelijkheid voor de communicatie met omwonenden en belanghebbenden en de gevolgen daarvan bij u als de particuliere initiatiefnemer. Het is van belang dat de communicatie met belanghebbenden goed gebeurt. Zoals een oud Hollands spreekwoord zegt: "Beter een goede buur, dan een verre vriend". Een open en transparante communicatie met de omgeving vergroot de kans op een breder draagvlak voor uw plan. Wanneer u het niet of niet goed doet is er een grote kans dat u overvallen wordt door de reactie van de omgeving en ontstaat er weerstand tegen het initiatief. Het gaat erom dat u vertrouwen wint in de buurt. Dit document is geen blauwdruk, maar geeft aan bij welke zaken u als initiatiefnemer stil moet staan om tot een goede communicatie aanpak te komen.

## **Start communicatie**

Wanneer de gemeente uw initiatief kansrijk acht en u besluit uw plan verder uit te werken, is het moment aangebroken om de communicatie met de omgeving en met de belanghebbenden op te starten. Om te inventariseren hoe de omgeving op uw initiatief reageert en te peilen of er draagvlak is, is het van belang om (direct) belanghebbenden in een vroegtijdig stadium te informeren. Omdat uw initiatief nog (lang) niet is uitgewerkt, is de informatieverstrekking natuurlijk nog onvolledig. Wel is het mogelijk om eventuele weerstand tegen of verbeterpunten voor uw initiatief in een vroeg stadium te traceren. Verder is het van groot belang goed op de hoogte te zijn van de voorgeschiedenis van de omgeving: wat heeft er gespeeld en wat speelt er momenteel. Hoe kijkt de buurt aan tegen veranderingen in de wijk. Bespreek deze punten ook met uw contactpersoon bij de gemeente. En voorkom misverstanden door helder en open te communiceren en duidelijkheid te verschaffen. Het is noodzakelijk inzicht te krijgen welke belangengroepen/verenigingen en -organisaties er zijn. Wie zijn de hoofdrolspelers in de wijk. Breng daarom in kaart wie de belanghebbenden zijn zoals de wijkvereniging, bewoners, ondernemers etc. En bepaal welk(e) belang(en) zij hebben bij het plan. De belangen van bewoners kunnen haaks staan op die van winkeliers of bedrijven. Het stadsdeel kan u hierbij helpen. U kunt hierover contact opnemen met uw contactpersoon bij de gemeente. Benader het bestuur van de wijk- of bewonersvereniging, wijkberaad en/of de directe bureaus om het initiatief toe te lichten. Zij zijn dan niet verrast wanneer de informatie over de plannen hen via een ander kanaal bereikt. Al

snel zal duidelijk worden hoe uw initiatief 'landt' in de wijk.

## **Gevoeligheden**

Een initiatief kan ook weerstanden oproepen. Breng de gevoeligheden zo duidelijk mogelijk in kaart. En bedenk of communicatie kan bijdragen aan een mogelijke oplossing. Indien de weerstand tegen het plan groot is, koppel dit dan terug met uw contactpersoon bij de gemeente. Bepaal vervolgens de inzet van communicatiemiddelen. Afhankelijk van de impact van het plan en de belangen die er spelen, is in het ene geval een informatieve brief voldoende, in het andere geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten een gepaster middel. Bedenk bij de organisatie van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is.

## **Participatie**

Omdat uw initiatief zich nog in de uitwerkfase bevindt en het plan binnen de randvoorwaarden van de gemeente nog diverse kanten op kan, kunt u er voor kiezen de omgeving bij de verdere planvorming te betrekken. Bepaal in deze fase of en zo ja, hoe u belanghebbenden (wijkvereniging of -organisaties) wilt laten participeren bij de uitwerking van het plan. Ideeën en voorstellen van belanghebbenden kunnen het draagvlak voor een plan vergroten, knelpunten oplossen en zelfs een plan verbeteren. Ga dus goed na of er ruimte is voor participatie en wees duidelijk over hoe groot die ruimte is. Hier valt veel winst te behalen. Denk ook na of het mogelijk is om met verschillende alternatieven te werken, waarbij de keuze voor één van de alternatieven bij de belanghebbenden ligt. Dit vergroot het draagvlak voor het gekozen alternatief.

## **Start Bouw**

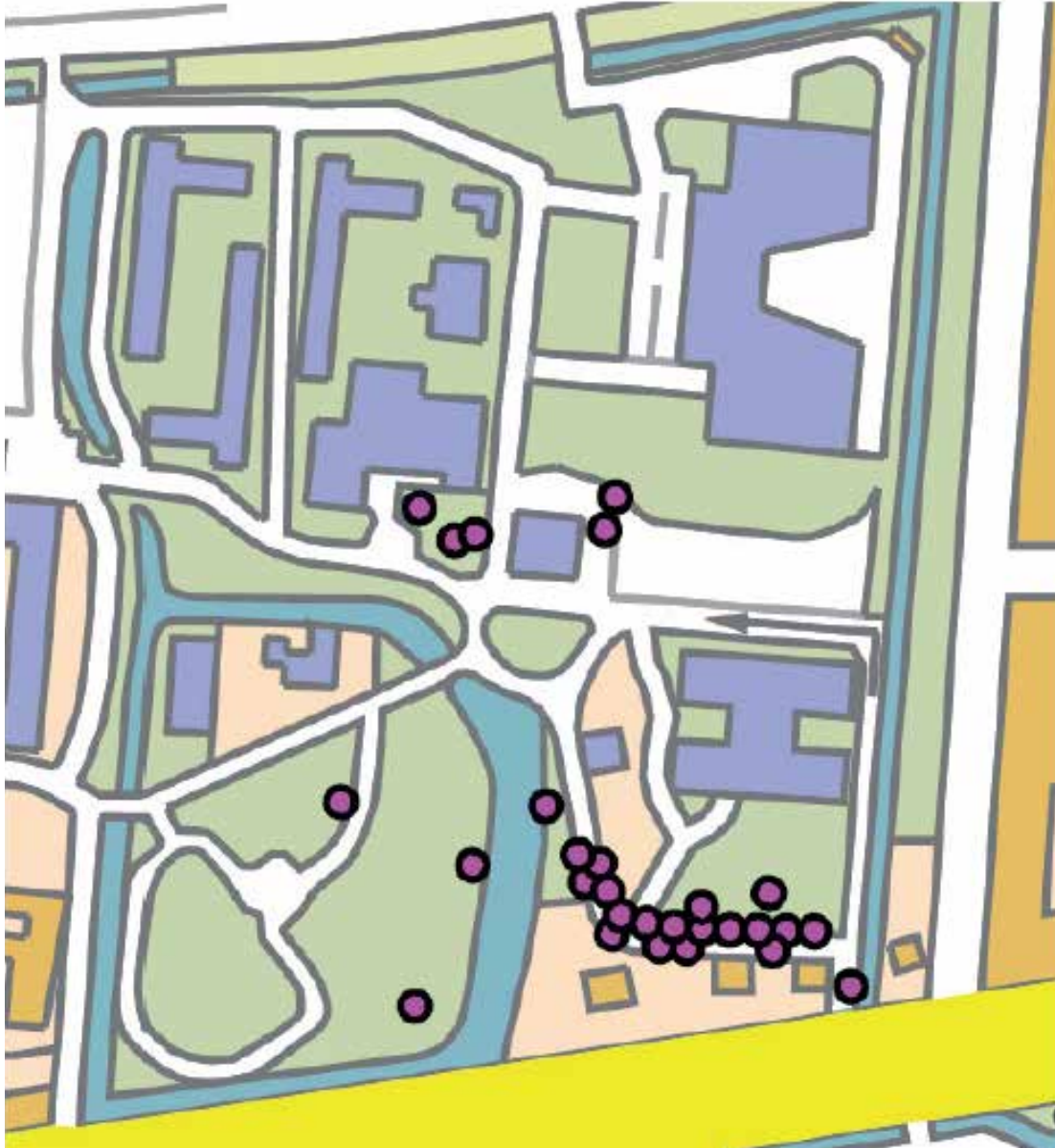
Gedurende de bouw informeert u de omgeving regelmatig over de voortgang van het project. Dit kan door middel van bijvoorbeeld een bewonersbrief, een Nieuwsbrief of een informatiebijeenkomst voor de bewoners. Los klachten en vragen tijdens de bouw zo spoedig mogelijk op. Stel hiervoor een klachtennummer beschikbaar en stel een aanspreekpunt voor de wijk aan. Overweeg de mogelijkheid van installatie van een bouwbegeleidingsgroep ofwel 'burenoverleg' om met regelmaat de voortgang van de bouw te bespreken.

Samengevat de stappen in de communicatie aanpak:

- Breng alle belanghebbenden in kaart en inventariseer welk(e) belang(en) zij hebben bij het project? Op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) vindt

u per stadsdeel een overzicht van organisaties in de wijken. Bedenk of u aan bepaalde belangen tegemoet wilt komen door uw plan aan te passen.

- Zoek eerst contact met de direct belanghebbenden zodat zij niet verrast zijn. Dit kunnen toekomstige bureaus, de wijkvereniging of de ondernemersvereniging zijn. Informeer ze over uw plan en peil hun reacties en vraag naar de (te verwachten) reacties van de wijk.
- Breng in kaart wat mogelijke gevoeligheden in het project zijn en bepaal hoe communicatie een bijdrage kan leveren om deze op te lossen. Bespreek uw bevindingen met uw contactpersoon bij de gemeente.
- Sta van te voren uitvoerig stil bij de vraag of de doelgroep mag meedenken of eventueel zelfs mag meebeslissen in de uitwerking van het project? Is er ruimte voor participatie? Kan men kiezen uit verschillende alternatieven? Vormen van participatie kunt u nalezen in de participatieverordening van de gemeente. U kunt deze verordening vinden op [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl) via de zoekterm 'participatieverordening'.
- Bepaal uw strategie op basis van voorgaande stappen. Afhankelijk van de impact van het project en de belangen die er spelen kan in het ene geval een informatieve brief aan belanghebbenden toereikend zijn. In een ander geval zijn één of meerdere informatiebijeenkomsten of een participatietraject gepaste middelen.
- Bedenk vooraf bij het organiseren van een informatiebijeenkomst of een bijeenkomst met plenaire presentaties en vragenronde de voorkeur heeft, of dat juist een inloopbijeenkomst met informatiepanelen en meer 1-op-1 contact met de doelgroep handiger is. Bij 1 op 1 contact is meer tijd voor uitleg en individuele vragen. Bij plenaire sessies hebt u te maken met een groepsproces, waarbij niet altijd iedereen aan het woord komt. Zorg in ieder geval bij plenaire sessies voor een goed gekwalificeerde gespreksleider.
- Betrek belanghebbenden bij de voortgang van het bouwproces en los overlast zo snel mogelijk op.
- Neem bij vragen over het communicatietraject contact op met uw contactpersoon bij de gemeente.



*Monumentale bomen*

afbeeldingen Vollmer & Partners



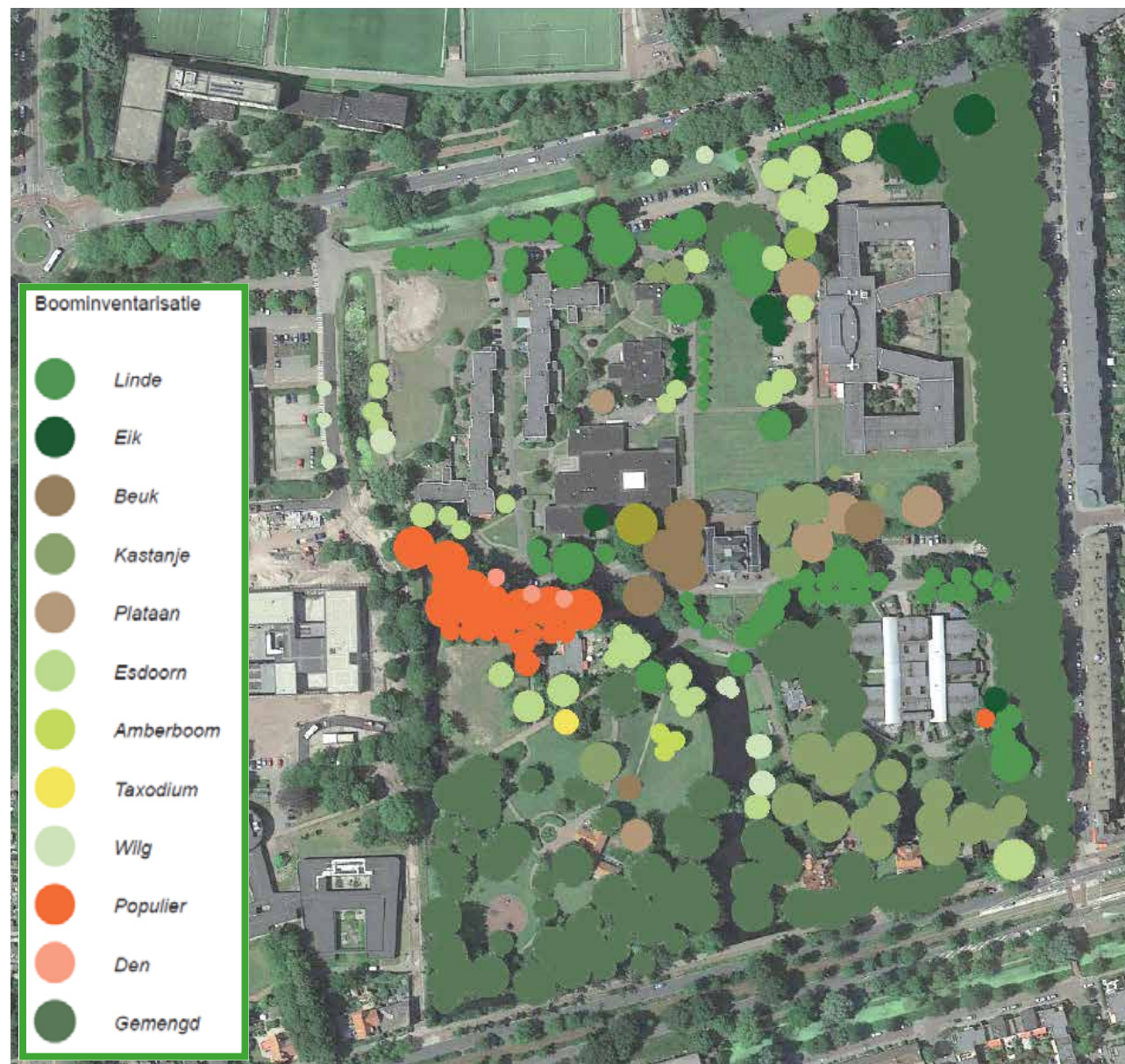
# BIJLAGE 2 - BOOMINVENTARISATIE

Ondanks de vrij omvangrijke zorggebouwen heeft de locatie Albardastraat een groene uitstraling. In sommige delen heeft het een open parkachtig karakter, maar in andere delen een vrij besloten karakter door dichte begroeiing en/of bouwmassa. Met name de karakteristieke assenstructuur komt daardoor onvoldoende uit de verf.

De locatie kent enkele zeer fraaie en omvangrijke solitaire en boomgroepen. Direct rond het landhuis staan imposante beuken, kastanjes, lindes en een breed uitstotelende vleugelnoot. Langs de zuidrand bevinden zich minder forse, maar toch zeker waardevolle parkbomen, met name rond het dierenverblijf en bij de villa's aan de zuidoostzijde. Aan de Singel aan de noordoostzijde staan eveneens enkele fraaie bomen, met name lindes.

De locatie kent ook zeker mindere delen. Ten westen van het landhuis bevindt zich rond de singel een dichtgegroeid geheel van populieren, wilgen en opvallend genoeg ook enkele dennen. De groenstructuur aan de oostzijde is zeer dicht, waardoor de Singel nauwelijks zichtbaar is en onvoldoende licht krijgt. Tussen de begroeiing bevinden zich interessante bomen zoals enkele grote eiken, maar ook verwilderde bamboe en rododendron.

In de afgelopen jaren zijn bomen bijgeplant die als toekomstboom kunnen dienen, met name lindes. Onder andere is getracht de hoofdstructuur meer naar voren te halen, iets wat door het gemis aan omvang nog onvoldoende is gelukt. Alleen voor een geoeftend oog zullen de rudimenten van oude laanstructuren herkenbaar zijn.



Boominventarisatie



*Gesloopte en te slopen bebouwing*

afbeeldingen Vollmer & Partners



# BIJLAGE 3 - OPPERVLAKTE HUIDIGE EN NIEUWE BEBOUWING

|            | <b>Huidige situatie</b> | <b>Nieuw plan</b>    | <b>Vershil</b>              |
|------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Verharding | 15.711m <sup>2</sup>    | 12.734m <sup>2</sup> | 2.977m <sup>2</sup> afname  |
| Gebouwen   | 8.283m <sup>2</sup>     | 7.161m <sup>2</sup>  | 1.122m <sup>2</sup> afname  |
| Water      | 12.616m <sup>2</sup>    | 14.160m <sup>2</sup> | 1.544m <sup>2</sup> toename |



## Legenda

- Bebouwing**  
(gesloopt / te slopen)
- Nieuwbouw**
- Verharding**  
(wegen/paden/parkeerplaatsen)
- Watergang bestaand**
- Watergang toevoeging**

*Nieuwe bebouwing*



# BIJLAGE 4 - NATUURINCLUSIEF BOUWEN

## Tabel Natuurinclusief Bouwen

Tabel met maatregelen voor Natuurinclusief bouwen. Voor deze locatie geldt dat er in totaal minimaal 16 punten moeten worden behaald (6+4+6).

| Ambitie te behalen punten-score | Punten   | Aspect  | Maatregel   |
|---------------------------------|----------|---|---|
| 6                               | 1        | gevel/dak                                       | Geveltuin   |
|                                 | 1        | gevel/dak                                       | Geen lichtuitstraling vanuit gebouw   |
|                                 | 1        | gevel/dak                                       | Groen dak met sedum (> 5 – 7 cm) /30%   |
|                                 | 2        | gevel/dak                                       | Groen dak met sedum, grassen, kruiden (7 - 15 cm) /30%  |
|                                 | 3        | gevel/dak                                       | Groen dak met (sedum), grassen, kruiden, dwergheesters (15 - 30 cm) /30%  |
|                                 | 4        | gevel/dak                                       | Groen dak met (grassen), kruiden, dwergheesters en struiken (30 - 50 cm) /30%   |
|                                 | 4        | gevel/dak                                       | Groen dak met kruiden, dwergheesters, struiken en bomen (> 50 cm) /30%  |
| 4                               | 2        | gevel/dak                                       | Gevelgroen  |
|                                 | 4        | gevel/dak                                       | Alleen bij hoogbouw (>50m) verplicht: minimaal 100% van de footprint van de stedelijke laag komt terug als horizontale buitenruimte zoals daktuinen. Daarvan moet minimaal 40% ingericht worden met groen dat een bijdrage levert aan biodiversiteit. |
|                                 | 1        | verblijf  | Insectenstenen  |
|                                 | 1        | verblijf  | Nestplaatsen voor gierzwaluwen  |
|                                 | 1        | verblijf  | Nestplaatsen huismus bij groene tuinen/pleinen  |
| 6                               | 1        | verblijf  | Zomerverblijfplaats voor vleermuizen  |
|                                 | 1        | verblijf  | Winterverblijfplaats voor vleermuizen   |
|                                 | 1        | omgeving  | Geen buitenverlichting bij groen  |
|                                 | 1        | omgeving  | Cluster van 3 inheemse bomen  |
|                                 | 1        | omgeving  | Cluster van inheemse struiken 50m2  |
|                                 | 1        | omgeving  | Groene tuin met aansluiting op ecologische structuur  |
|                                 | 1        | omgeving  | Insectenhotel   |
|                                 | 1        | omgeving  | Voor vlinders geschikte struiken  |
|                                 | 1        | omgeving  | Droog bloemrijk grasland > 10m2   |
|                                 | 1        | omgeving  | Faunapassage onder hekwerk  |
|                                 | 2        | omgeving  | Natuurlijke haag > 25 meter   |
|                                 | 2        | omgeving  | Natuurlijke verharding 25% areaal   |
|                                 | 2        | omgeving  | Boomgaard met > 10 fruitbomen   |
|                                 | 2        | omgeving  | Grasland met inheems bloemenmengsel > 500 m2  |
|                                 | 2        | omgeving  | Groen >25% onbebouwde areaal  |
|                                 | 2        | omgeving  | Zoomvegetatie langs perceelsranden  |
|                                 | 3        | omgeving  | Natuurlijke poel  |
|                                 | 3        | omgeving  | Pocketpark (minipark)   |
|                                 | 1        | omgeving  | Muurplanten in oude (kade)muur  |
|                                 | 1        | omgeving  | Doorstroming van open water   |
| 1                               | omgeving | Rustzone fauna langs waterover                  |   |
| 2                               | omgeving | Rij van >10 inheemse bomen (zo mogelijk gemixt) |   |
| 2                               | omgeving | Natuurvriendelijke of drijvende oever > 10 m    |   |
| 2                               | omgeving | Ecologische wadi                                |   |



## Colofon

Gemeente Den Haag  
Dienst Stedelijke Ontwikkeling  
Afdeling Stedenbouw & Planologie

december 2019