

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201500348/5778431
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit Waldorpstraat ongenummerd ter hoogte van nummer 475, kavel LW-c02 en LW-c03

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 29 december 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 96 appartementen en een stallingsgarage Waldorpstraat ongenummerd ter hoogte van nummer 475, kavel LW-c02 en LW-c03 (project Waldo Twins en Waldo Park) ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure met daarin de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 13 oktober 2015 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakhaven - west', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde doeleinden 5' is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijn de bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van een op grond van artikel 11, lid 2, onder 1. Hier wordt de maximale toegestane bouwhoogte van 11 meter overschreden tot een hoogte van 14,70 meter. Hierdoor ontstaat er een extra bouwlaag met extra woningen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 17 september 2015 heeft de raad verklaart (RIS285272) geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor het bouwen van een appartementencomplex met 96 appartementen, 4 bedrijfsruimte's en een stallingsgarage aan de Waldorpstraat

Kostenverhaal

De grond wordt in het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap overgedragen. Alle gemeentelijke kosten worden verhaald via de uitgifteprijs van de grond. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en stellen wij geen exploitatieplan vast.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakhaven - west', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Gemengde doeleinden 5' is opgenomen.
- de Welstandsnota.

strijdigheid bestemmingsplan

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft , waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen adviezen

Welstand

Op 29 juli 2015 is het project beoordeeld of het voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota en positief beoordeeld:

“De commissie constateert dat de kavels deel uitmaken van het project ‘Kleinschalig opdrachtgeverschap’. Voor gebouwen die in dit kader en op deze locatie gebouwd worden, worden geen eisen aan het uiterlijk gesteld. Het akkoord van de commissie is een formaliteit.”

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 mei 2015 verklaard dat op basis van dit onderzoek het volgende geconcludeerd:

De locatie wordt als onverdacht beschouwd. Met het voorgaande bodemonderzoek en het actualiserend onderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd.

Wij nemen de beide adviezen over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 201500348;

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatskening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;

- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een hijsplan voor sloop- en bouwwerkzaamheden met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten;
noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.
 - indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen en personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de vereiste maatregelen te treffen.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: Voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleefbelasting uit de diepere lagen volledig op de palen te worden meegerekend.
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden; voor de berekening van de constructies dient een grondwaterstandsverlaging te worden aangehouden tot 4 meter minus NAP (4 meter minus maaiveld in geval van een polder); de hierbij optredende belastingen moeten worden betrokken in de fundamentele belastingcombinaties;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies voor balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen en metselwerk;
noot: De stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Nadere aanwijzingen**Peilhoogtetekening**

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Grondverzet

Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Concept Ruimtelijke onderbouwing

project: Waldorpstraat ter hoogte van 475
omschrijving: Het bouwen van een appartementencomplex met 96 appartementen, 4 bedrijfsruimte's en een stallingsgarage aan de Waldorpstraat.

1. Inleiding

Dit project wordt, net als andere projecten in de directe omgeving, uitgevoerd in het kader van Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Het Kleinschalig Opdrachtgeverschap biedt de burger en de ondernemer meer ruimte om aan hun initiatief een eigen invulling te geven. Het project wordt gerealiseerd in de 2^e fase van de Spoorzone, waarin het van belang is om op deze locatie woningen te realiseren. Door op deze locatie woningen te realiseren wordt er een bijdrage geleverd aan een beter woon- en leefklimaat. Aangesloten wordt op eerdere vergunde initiatieven in de spoorstrook waarin wonen en bedrijven worden gecombineerd. De locatie is opgenomen in het Programma voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap 2014 (RIS 267851).

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk en functioneel

Het project is opgedeeld in drie bouwblokken (genaamd 'Waldo Park' en 'Waldo Twins'). De begane grond van de bouwblokken is voor een groot gedeelte bestemd voor parkeergelegenheid ten behoeve van de bovengelige woningen en de aan de overzijde gelegen vergunde woontoren ('Waldo Tower', Laakhaven-West blok C). In 'Waldo Twins' komen er op de begane grond een viertal bedrijfsruimte's met een totale oppervlakte van 225 m². Het project wordt omsloten door de ventweg die naast de Waldorpstraat loopt.

Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Laakhaven-West Petroleumhaven', waarin voor onderhavige locatie de bestemming 'Gemengd 5' is opgenomen.

Het plan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de overschrijding van de voorgeschreven bouwhoogte. De voorgeschreven bouwhoogte in het bestemmingsplan (en in het kavelpaspoort) varieert van 8 tot 11 meter. De voorgestelde bouwhoogte voor 'Waldo Park' is 14,7 meter en voor 'Waldo Twins' 12,65 meter.

3. Vigerend ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bouwplan is getoetst aan de hieronderstaande regels die de beleidsruimte van andere overheden weergeven en de inhoud van dit bouwplan kan inperken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

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

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

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

Thema's

In de VRM zijn vier thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Gemeentelijk beleid

Wereldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

De 'Structuurvisie Den Haag 2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2005, is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

Den Haag is volop in ontwikkeling. Meer inwoners kiezen voor de stad, er komen meer bedrijven en daarmee groeit de werkgelegenheid. Ook maken mensen meer gebruik van voorzieningen. In de Structuurvisie komt ten aanzien van wonen naar voren dat enerzijds een grote vraag naar betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt is. Anderzijds bestaat de vraag naar ruime woningen, naar bouwen-op-maat (volgens individuele wensen), naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Gemeente Den Haag wil dat de stad een brede groep mensen aanspreekt en ruimte biedt: mensen met een smalle beurs en met een midden- of hoog inkomen. Dat betekent dat extra woningen gebouwd moeten worden.

Voor 2020 wordt uitgegaan van een doorgroei naar 515.000 inwoners. Den Haag telt nu 470.000 inwoners. Een flink deel van de toename is de autonome bevolkingsgroei: de bevolking groeit autonoom door naar ongeveer 504.000 inwoners. Om nieuwe groepen aan te kunnen trekken, wordt ingezet op extra woonruimte voor 10.000 inwoners. De toename van de bevolking (van 470.000 naar 515.000) en afname van de gemiddelde huishoudensgrootte (van 2,04 naar 1,9) leiden samen tot een behoefte aan 41.000 extra woningen. Een deel van die woningen zat ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie al in de pijplijn. Realisatie van 8.500 woningen stond op het programma, onder andere in de Vinexwijken Ypenburg, Leidschenveen en Wateringseveld. Aan de andere kant waren ook herstructureringsgebieden waar ca. 5.000 woningen verdwenen. In totaal is in de stad nog voor 37.500 woningen ($41.000 - 8.500 + 5.000 = 37.500$) ruimte nodig.

Beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan extra woningen binnen gemeente Den Haag. Hierdoor ligt het initiatief in lijn met de Structuurvisie Den Haag 2020.

Woonvisie Den Haag 2009 – 2020

De Haagse Woonvisie is het nieuwe beleid voor wonen in Den Haag. Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad dit beleid vastgesteld.

Het uitgangspunt van de Woonvisie is om tot en met 2020 de groei van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

De Woonvisie heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma voor 25.000 woningen. De productie op de Vinex-locaties is ten tijde van de vaststelling van deze Woonvisie bijna afgerond. Het merendeel van de benodigde woningen zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd.

De discrepantie in het aantal benodigde extra woningen aangegeven in de Structuurvisie Den Haag 2020 en de Woonvisie Den Haag 2009 – 2020 is gelegen in de afronding van woningbouw op de Vinex-locaties en overige realisatie van nieuwbouw in de periode tussen 2005 (vaststelling Structuurvisie) en 2009 (vaststelling Woonvisie). Tot 2020 is conform de Woonvisie echter nog behoefte aan 25.000 woningen, waardoor beoogde ontwikkeling in lijn is met dit vigerende beleid.

Conclusie beleid

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen Rijksbelangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geschaad. Met andere restricties vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Daarnaast blijkt uit provinciaal beleid dat behoefte is aan extra woningen binnen de provincie Zuid Holland. Daarbij is ook aangegeven dat niet alleen behoefte bestaat aan extra woningen, maar ook dat deze woningen zo veel mogelijk gerealiseerd dienen te worden binnen bestaand stads- of dorpsgezicht. Dezelfde doelstellingen zijn terug te vinden in het gemeentelijk beleid van Den Haag. Aangetoond is dat behoefte is aan 25.000 extra woningen en dat deze binnen de bestaande stad gerealiseerd dienen te worden. Met de realisatie van dit project met in totaal 96 woningen in dit deel van Den Haag wordt invulling gegeven aan deze doelstellingen. Voorgenomen initiatief is derhalve in lijn met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing

Het initiatief betreft de bouw van appartementen, een stallingsgarage en bedrijfsruimte op de begane grond, zoals is vastgelegd in de regels van het kavelpaspoort. De bebouwing is hoger dan toegestaan in het bestemmingsplan, maar in het kavelpaspoort is meegegeven dat de gemeente wil meewerken aan een hogere bouwhoogte ten behoeve van woningbouw. Het initiatief voldoet hieraan. De bebouwing moet tot een hoogte van 8 meter in de achtererfgrens worden gebouwd. Dit is in het plan niet het geval, maar wel akkoord aangezien in het diepere deel van het bouwblok, daar waar aansluiting moet worden gevonden met het geluidsscherm, de bebouwing wel in de achtererfgrens ligt. Bovendien is dit een vrij diep blok waardoor het logisch is dat de woningbouw op de verdieping in de voorgevelrooilijn ligt.

Aandachtspunt zijn de ramen aan de zijde van het spoor. De initiatiefnemer dient hier met een goede oplossing te komen voor het onderhoud. De ramen kunnen niet van buitenaf worden bereikt en mogen in principe niet als te openen ramen worden uitgevoerd.

5. Verkeer en infra

In het bouwplan 'Waldo Tower', die al vergund is onder nummer 201500385/5654635, is een integrale berekening gemaakt, waarbij deze twee projecten tegelijk worden meegenomen. Uit deze berekening blijkt dat voor beide plannen ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

6. Milieu-/Bouw fysische aspecten

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie' is de verwachting dat er geen indicatoren aangetroffen worden die de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats aannemelijk maken. De locatie wordt dan ook door dit bestemmingplan niet aangemerkt met een bepaalde waarde.

Flora en Fauna wet

Er is bij de aanvraag een flora en Fauna onderzoek bijgevoegd (opgesteld door adviesbureau Tauw, met kenmerk N001-1231506JNA-EFMV01-NL van 18 juni 2015). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen vanuit de Flora- en faunawet zijn voor de bouw van het appartementencomplex op het huidige braakliggende terrein. Wel kunnen algemeen beschermde diersoorten voorkomen (zoals mol of gewone pad) waarvoor de zorgplicht geldt. Dit betekent dat dieren niet onnodig mogen worden gedood of moeten lijden. Voor de bouw betekent dit dat voorafgaand moet worden gecheckt op diersoorten aanwezigheid en deze de kans moet worden geboden om te vluchten.

Geluid

Er zijn bij de aanvraag een tweetal geluidsonderzoeken bijgevoegd (opgesteld door adviesbureau Wolf Dikken, met kenmerk R814071aaA0 en R814072aaA0 van 14 januari 2015). Deze nieuwe onderzoeken moeten leiden tot een nieuwe ontheffing hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarden worden hier dus overschreden. Doordat het bouwplan niet binnen het bestemmingsplan past en het aantal woningen vermeerderd, moet voor dit project opnieuw een procedure ontheffing hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder worden doorlopen. Deze loopt parallel aan de procedure omgevingsvergunning.

Het bouwplan moet verder voldoen aan de geluidseisen als gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Bodem

In opdracht van de Gemeente Den Haag is er een actualisatie onderzoek uitgevoerd (opgesteld door adviesbureau Buro S/L, met kenmerk 2015012/Rap01 van 7 april 2015).

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 mei 2015 verklaard dat op basis van dit onderzoek het volgende geconcludeerd:

De locatie wordt als onverdacht beschouwd. Met het voorgaande bodemonderzoek en het actualiserend onderzoek is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd.

Externe veiligheid

Het bij de aanvraag bijgevoegde onderzoek t.b.v. externe veiligheid (opgesteld door adviesbureau Tauw, met kenmerk L001-1231762MIVV-BOM-V01-NL van 12 juni 2015)

In voornoemd rapport wordt aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) nagegaan of nader onderzoek (QRA) noodzakelijk is vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. De gehanteerde personendichtheden zijn veel te laag. Zoals in het rapport staat vermeld, vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor Den Haag-Leiden plaats, behoudens uitzonderlijke gevallen (brief van ProRail d.d. 17 oktober 2011).

Vanwege dit uitgangspunt heeft AVIV, in opdracht van de gemeente Leidschendam-Voorburg, een QRA uitgevoerd voor het vervoeren van 50 ketelwagens per jaar, met steeds een andere categorie gevaarlijke stof. Uit het rapport van 17 januari 2012, kenmerk 112138, blijkt dat het groepsrisico voor de stofcategorieën A (propan), B2 (ammoniak), B3 (chloor) en D4 (acroleïne) maximaal 0,001 maal de oriëntatiewaarde bedraagt. De berekeningen voor stofcategorie 03 (pentaan) en D3 (acrylnitril) hebben niet geleid tot een groepsrisico. Dit wil zeggen dat de kans op 10 of meer slachtoffers kleiner is dan 10⁻⁶ per jaar. Er is aangenomen dat het transport voor 33% gedurende de dag en voor 67% gedurende de nacht plaatsvindt. In het onderzoeksgebied is sprake van een zeer hoge populatiedichtheid.

De extra wooneenheden in het voorliggende plan leveren geen bijdrage aan het groepsrisico. Een kwantitatieve risicoanalyse kan inderdaad achterwege blijven. In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet ingegaan op de eventuele aanwezigheid van andere risicobronnen zoals de opslag van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. In de nabijheid van het plan ligt een buisleiding van de Gasunie. Het plan ligt buiten het invloedsgebied van deze leiding (zie gele arcering in figuur 1).

Verdere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Het plan ligt ook niet ver van het LPG-tankstation aan de Neherkade 2980. Het plan ligt buiten het invloedsgebied (rode arcering) zodat verantwoording van het groepsrisico achterwege kan blijven. De locatie ligt ook net buiten de effectafstand 1 %-letaliteit van het LPG-vulpunt van dit tankstation (rode stippellijn) zodat verder geen aandacht aan de mogelijkheden voor zelfredzaamheid hoeft te worden besteed. De woningen liggen ook buiten het invloedsgebied van de ontheffingsroute voor het bevoorraden van dit LPG-tankstation.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2007 en Stb. 434, 2007). De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat de artikelen van dat besluit, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan dat tijdstip, van toepassing blijven op een vóór dat tijdstip met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld besluit of ontwerpbesluit.

Voor het voorliggende plan is geen (ontwerp)besluit in het kader van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

In een aantal gevallen hoeft niet aan de grenswaarden, bedoeld in bijlage 2 van titel 5.2 van de Wet milieubeheer, te worden getoetst. Hiervan is sprake wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer en volgens de bepalingen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Deze nieuwbouwlocatie behoort tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Gelet op artikel 4, lid 2, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende bijlage 3B wordt de tijdelijke 1% grens niet overschreden. Conform de bovenstaande systematiek draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden vindt daardoor niet plaats.

Bezonnig

Omdat er tussen de bouwblokken voldoende ruimte is en de overschrijding van de maximaal toegestane hoogte gering is een bezonningsonderzoek hier niet noodzakelijk.

Windhinder

Gezien de beperkte bouwhoogte zal de realisatie van het wooncomplex in vier lagen geen windhinder tot gevolg hebben.

Watertoets

Het verharde oppervlak zal door dit bouwplan niet verder toenemen dan in het vigerend bestemmingsplan 'Laakhaven-West Petroleumhaven' is opgenomen. Er is dus geen sprake van een negatieve invloed op de waterhuishouding, daarom wordt er in dit geval geen compensatie gevraagd.

Klimaatverandering brengt vaker langdurige hevige regen met zich mee, waarvoor extra berging in de waterhuishouding nodig is om overlast te voorkomen. Daarom is er verzoek uitgegaan aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen waardoor het regenwater langer wordt vastgehouden (begroeide daken, bergingskelder) of in de bodem kan infiltreren.

7. Belemmeringen***Privaatrecht***

Het gehele bouwplan wordt gerealiseerd op nog door de gemeente uit te geven eigen terrein.

8. Motivatie vrijstelling

Gezien de verbetering van het woon- en leefklimaat en het creëren van parkeervoorzieningen binnen dit gebied wordt het initiatief, met afwijking van het bestemmingsplan, gezien als een positieve ontwikkeling.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

n.v.t.

10. Bedenkingen/zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief de concept ruimtelijke onderbouwing, moet nog ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen.

11. Conclusie

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is functioneel en ruimtelijk inpasbaar. Het bouwplan past in de stedenbouwkundige opzet van de wijk, sluit goed aan op eerder verleende initiatieven en vormt hiermee een gewenste ontwikkeling in dit gebied.

Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijke relevante aspecten (zoals parkeren, water, geluid- en luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur, bezonning, windhinder en externe veiligheid) geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Het bouwplan is voorts maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

6 oktober 2015