

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201607193/6016532
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit 1e Van der Kunstraat ongenummerd tegenover Calandstraat nummer 50

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 mei 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 116 studentenappartementen aan de 1e Van der Kunstraat ongenummerd tegenover Calandstraat nummer 50 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 bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden is 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 25 juli 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

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

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

wabo978

Bijlage 1

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 20 , sectie AC, nr(s) 3806,3807 en 3808 .

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

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 2' is opgenomen.
- de Welstandsnota.

strijdigheid bestemmingsplan

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, 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 advies

Welstand

In het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap heeft de gemeente bouwkeizers met minimale bouwregels aan particulieren uitgegeven.

Op 30 mei 2013 heeft de Raad gebieden, die deel uitmaken van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap, vast gesteld waarvoor op grond van artikel 12 lid 2 Woningwet geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De betreffende gebieden zijn als bijlage toegevoegd aan de Welstandsnota 2004. Dit bouwplan maakt hiervan onderdeel uit en is om die reden niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

Bodem

De dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken heeft op 10 september 2012 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Geluid

Er is bij de aanvraag een geluidonderzoek bijgevoegd (opgesteld door adviesbureau Wolf Dikken, met kenmerk R812040acA1 van 24 maart 2016). De Omgevingsdienst Haaglanden heeft geoordeeld dat dit bouwplan op het Haags ontheffingenbeleid na binnen een ontheffing hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder past.

Het bouwplan moet verder dus voldoen aan de geluidseisen als gesteld in het Bouwbesluit 2012 en het Haags ontheffingen beleid wat onderdeel is van de ontheffing hogere waarden involge de wet Geluidshinder.

Wij nemen deze adviezen van de omgevingsdienst Haaglanden 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'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften: Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (MOR)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nadere indieningvereisten**

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 per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl (U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend,) onder vermelding van ons kenmerknummer **201607193**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapport over het geluidsniveau bij 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 bouwplaatstekening 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; hierbij dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen kleine, lichtere voorwerpen en middelzware of zware voorwerpen en rekening te worden gehouden met de mogelijke valhoogte en de afmetingen van de voorwerpen; voor het ontwerp van beschermingsconstructies dienen duidelijke analyses en berekeningen te worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen;
 - 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 peilbuizen, hoogtébouten en 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.
 - De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en 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 vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
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, gevelelementen 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, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de detaillering en sterkteberekening van de gevelbekleding, inclusief de verankeringen, uitgevoerd in natuursteen, steenachtige materialen, composiet materialen, aluminium, hout, glas en/of aanverwante materialen;
noot: De bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal. Voor de beplating geldt dat er altijd een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij de toepassing van composiet materialen dienen minimaal de volgende gegevens te worden overlegd:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten met betrekking tot de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.
 - de gegevens van het bouwsysteem van een in prefab beton uitgevoerde draagconstructie; er dient rekening te worden gehouden met buitengewone ontwerpsituaties en beperking van de mogelijkheid van bezwijken door een onbekende oorzaak volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB;
 - 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;

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Afdeling 4.4

De hoogte van de onderdorpel mag overal maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05 m).

Afdeling 8.1

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

- 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;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de belendingen;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- 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.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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. 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.

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 2’ is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak, het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte, het niet voldoen aan de eisen uit de parkeernota, en het bouwplan valt niet binnen de huidige beschikking in het kader van de geluidshinderwet op grond van artikel 23, lid 11 en artikel 8, lid 2, onder a en b

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 2 onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Met het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad voor het bouwen van een appartementencomplex met 116 studentenappartementen, ongenummerd tegenover de Calandstraat

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’

Bijlage 2

Concept Ruimtelijke onderbouwing

project: 1e Van der Kunstraat ongenummerd tegenover Calandstraat nummer 50
omschrijving: Het bouwen van een appartementencomplex met 116 appartementen voor studenten.

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 1^e fase van dit project op bouwveld A, 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 op dit bouwveld waarin wonen wordt mogelijk gemaakt. De locatie is opgenomen in het Programma voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap 2011 (RIS 176693).

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk en functioneel

Het project bestaat uit een bouwblok met daarin 116 studentenwoningen waarbij de begane grond voor een groot gedeelte bestemd voor parkeergelegenheid ten behoeve van de bovengelegen studentenwoningen, een algemene fietsenberging en een gemeenschappelijke buitenruimte. Het project wordt omsloten door een mandelige binnenstraat en de 1e Van der Kunstraat.

Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Laakhaven-West Petroleumhaven', waarin voor onderhavige locatie de bestemming 'Gemengd 2' is opgenomen. Het plan is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak, het overschrijden van de maximaal toegestane hoogte, het niet voldoen aan de eisen uit de parkeernota, en het bouwplan valt niet binnen de huidige beschikking in het kader van de geluidshinderwet op grond van artikel 23, lid 11 en artikel 8, lid 2, onder a en b.

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 bouwplan wijkt in hoogte- en dieptemaat af van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden om het bouwvolume te vergroten:

- Afwijkingsregel om de bouwhoogte te verhogen met maximaal 15% tot 29.90 meter;
- Afwijkingsregel om de diepte van het bouwvlak met maximaal 3.00 meter te vergroten;
- Algemene bouwregel die de mogelijkheid biedt voor ondergeschikte bouwdelen met een diepte van maximaal 1.00 meter.

De bouwhoogte van 29.90 meter is, met de toepassing van de afwijkingsregel voor het verhogen van het bouwblok, akkoord. De afwijking van de diepte van het bouwblok verdient nog een nadere toelichting.

Gezien de ontwikkeling van deze locatie zeer gewenst is, wordt flexibel omgegaan met de toepassing van de afwijkingsregels en algemene bouwregels. Daarom is bij verdere toetsing geen onderscheid gemaakt tussen uitbreiding van het bouwvolume en ondergeschikte bouwdelen. Dit biedt de mogelijkheid om de diepte van het bouwvolume te vergroten met maximaal 5.00 meter – te weten 3.00 meter (afwijkingsregel) plus tweemaal 1.00 meter (algemene bouwregel). Dit komt neer op een maximale diepte van 17,50 meter. Het bouwplan bestaat uit een getrappt bouwvolume met haakse hoeken terwijl het bouwvlak uit het bestemmingsplan een schuine rooilijn heeft. Hierdoor zijn de uitbreidingen van het volume wat ingewikkelder te meten. De 17.50 meter is gebruikt als maatgevend maat om te toetsen,

ongeacht of er massa aan de voor- of achterzijde wordt toegevoegd. Het bouwplan past binnen dit toetsingskader en is hiermee akkoord.

5. Verkeer en infra

In het bouwplan zijn in totaal 13 parkeerplaatsen meegenomen. Het bouwplan kan wel voldoen aan de eisen uit het bestemmingplan mits het in aanmerking komt voor de parkeernorm van 0,1 pp per appartement wat geldt voor studentenwoningen. De aanvrager heeft hiervoor een verklaring overlegd dat hij de woningen alleen gaat verhuren aan studenten.

6. Milieu-/Bouwfysische-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 N001-123996JJA-KMIV02-NL van 15 juni 2016). 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 broedvogels) 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 is bij de aanvraag een geluidonderzoek bijgevoegd (opgesteld door adviesbureau Wolf Dikken, met kenmerk R812040acA1 van 24 maart 2016). 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.

Het bouwplan moet verder voldoen aan de geluidseisen als gesteld in het Bouwbesluit 2012 en het Haags ontheffingen beleid wat onderdeel is van de ontheffing hogere waarden involge de wet Geluidshinder.

Bodem

In opdracht van de Gemeente Den Haag is er een actualisatie onderzoek uitgevoerd (opgesteld door adviesbureau Buro S/L, met kenmerk 2012031/BRF01 van 6 juli 2012).

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 september 2012 verklaard dat op basis van dit onderzoek het volgende geconcludeerd:

Met het voorgaande bodemonderzoek voldoende inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit.

Externe veiligheid

Het bouwplan past binnen de vrijstellingsbevoegdheden van het bestemmingsplan. Hierdoor volstaat het onderzoek uit het vigerend bestemmingsplan waarin het onderzoek t.b.v. externe veiligheid (opgesteld door adviesbureau AVIV BV, met kenmerk 122362 van 13 september 2012) hier kan worden toegepast.

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 (propaan), 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 10⁻⁸ 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.

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 behoeft 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 behoeft 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.

Bezonning

Het bouwplan past binnen de vrijstellingsbevoegdheden van het bestemmingsplan. Hierdoor volstaat het onderzoek uit het vigerend bestemmingsplan waarin door onderzoek (opgesteld door adviesbureau Peutz, met kenmerk WB 1002-1-RA-001 van augustus 2012) is aangetoond dat:

- De bezonning in de directe omgeving van het stedenbouwkundig plan blijft na realisatie van de nieuwbouw voldoen aan de gemeentelijke bezonningsnorm. Op enkele plaatsen waar de bezonning in de bestaande situatie al niet voldoet treedt er geen verdere verslechtering op. De bezonning in de stedenbouwkundige geplande situatie voldoet hiermee aan de gemeentelijke normstelling.
- Doordat nieuwbouw vrijgesteld is van de gemeentelijke bezonningsnorm wordt er behalve een markering bij minder dan 2 uur zon geen beoordeling gegeven van de bezonningssituatie bij de nieuwbouw.

Windhinder

Het bouwplan past binnen de vrijstellingsbevoegdheden van het bestemmingsplan. Hierdoor volstaat het onderzoek uit het vigerend bestemmingsplan waarin door onderzoek (opgesteld door adviesbureau Peutz, met kenmerk WB 1002-1-RA-001 van augustus 2012) is aangetoond dat realisatie van de geplande bebouwing een positief effect heeft op het windklimaat bij de bestaande bebouwing.

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. En geen belemmeringen?

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

Tijdens deze terinzage periode van het ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief de concept ruimtelijke onderbouwing hebben belanghebbenden de gelegenheid om 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 maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

pm

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

CONCEPT