



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Leyweg ongenummerd, nabij de Erasmusweg (plan Leyhof)

Uw brief van

Ons kenmerk

201903804/7326480

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 februari 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw (108 woningen), parkeergarage en bijbehorende voorzieningen en het maken van een in- en uitrit aan de Leyweg ongenummerd, nabij de Erasmusweg (plan Leyhof).

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen ten aanzien van de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Deze bijlagen behoren tot dit besluit en dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen Leyweg ongenummerd nabij de Erasmusweg (plan Leyhof), kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummers 650 en 2387.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Bijeenkomstfunctie', 'Logiesfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord', waar in het onderhavige geval de bestemming 'woongebied -uit te werken (WG-U)', de dubbelbestemming 'waarde-archeologie (WR-A)' en de gebiedsaanduiding 'overige zone ecolint (eli)' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag houdt in het bouwen van een appartementengebouw (108 woningen), parkeergarage en bijbehorende voorzieningen en het maken van een in-en uitrit aan de Leyweg ongenummerd, nabij de Erasmusweg (plan Leyhof).

Het plan bevat verschillende typen woningen, waarvan 27 grondgebonden woningen in drie lagen en en 81 appartementen. De gemeenschappelijke voorzieningen bestaan onder andere uit fietsenstallingen, wasruimte, logeerkamer, ontmoetingsruimte, gemeenschappelijk leefdek boven de parkeervoorziening en een viertal deelauto's.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord' en het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 mei 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

"Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. Op 1 mei 2019 heeft de commissie ingestemd met de opzet en de architectuur van dit appartementencomplex, maar vier aandachtspunten genoemd. De getoonde vier oplossingen voor deze punten overtuigen. De aangepaste entreepartij aan de Leyweg, bestaande uit de ingang voor de appartementen, de ingang voor de parkeergarage en de gevel van de

gemeenschappelijke ruimte, wordt door de dubbelhoge pui van de gemeenschappelijke ruimte en de aanpassing van de buitenruimte daarvoor opvallender, benadrukt de entree.

De aanpassing van de galerijen door de balustrades te laten meanderen en de plantenbakken losse elementen op de galerijen te maken, leidt tot een betere schaal, bruikbaarheid en kwaliteit. De verlichting van de galerijen met armaturen naast de appartemententrees is subtiel en een passend onderdeel van het palet van het gebouw.

Ook de nu voorgestelde kleur voor de stalen hekwerken, de rand en de onderzijde van de balkons – een warm RAL 7006 in plaats van antraciet – is overtuigend binnen het palet, maakt het gebouw vriendelijker en daardoor sterker.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 april 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’.

Op basis van de beoordeling van de activiteit Bouwen en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische en constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens inzake bouwfysica, brandveiligheid, constructie en bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- bouwfysische gegevens:
Afdeling 3.3: Beperking van galm
de toepassing van geluidabsorberende materialen, met name in de parkeergarage.
- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;

- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: 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 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 worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan 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 berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;

- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer (ons kenmerk/dossiernummer).

U kunt de onderstaande gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- gegevens ten behoeve brandbeveiliging:
 - gegevens waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
 - * een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
 - * een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie;
 - * een uitgangspuntendocument van de sprinklerinstallatie
 - * de uitvoering van de afschakelvoorziening voor de laadpalen voor elektrische auto's;
 - gegevens waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige brandveiligheidsvoorzieningen:
 - * een constructieonderdeel, waarvoor volgens de afdeling 2.9 een eis geldt, waaraan het constructieonderdeel uitsluitend met een aanvullende behandeling kan blijven voldoen.
Dit dient te zijn voorzien van een geldig door het bevoegd gezag aanvaard document, waaruit blijkt dat deze aanvullende behandeling adequaat kan worden toegepast. Dit is van toepassing voor de Douglasdelen in de extra beschermde vluchtroutes.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

Op grond van artikelen 4.30 t/m 4.32 van het Bouwbesluit moet een te bouwen woonfunctie, met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m², beschikken over een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte (buitenberging) om fietsen of scootmobielen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

Op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit is het college bevoegd om te oordelen dat een voorgestelde alternatieve oplossing, bij het realiseren van gemeenschappelijke buitenbergingen, ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energie-zuinigheid en bescherming van het milieu (gelijkwaardigheid) biedt, als bedoeld in artikel 4.30 van het Bouwbesluit.

Het bouwplan is getoetst aan en is in overeenstemming met de ‘Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017’ met het kenmerk DSO/2017.262 en RIS297288. Wij accepteren deze alternatieve oplossing als een gelijkwaardige oplossing.

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:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- 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
- 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.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.83

Er zal een clause in de koop- en huurcontracten opgenomen moeten worden waardoor de onderdelen van de brandmeld- en sprinklerinstallatie in de bergingen van de woningen gegarandeerd geïnspecteerd kunnen worden. Daarbij moet aan bewoners duidelijk gemaakt worden wat de maximale stapelhoogte in hun berging is. Wij adviseren u dringend om de bergingen brandwerend af te scheiden van de parkeergarage. De sprinklerinstallatie dient nader uitgewerkt te worden in relatie met de openingen in het dak van de parkeergarage.

Artikel 2.84

De brandwerende scheidingen van het Integraal Plan brandveiligheid, de bouwkundige plattegrondtekeningen de doorsnedetekeningen zullen met elkaar in overeenstemming gebracht moeten worden. : alle brandwerende scheidingen op de doorsnedetekeningen moeten ingetekend zijn en overeenkomen met de plattegrondtekeningen.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes

Artikel 2.104

Het toepassen van vrijloopdeurdrangers als gelijkwaardigheid voor woningtype E1 en E2 op de 2e verdieping is akkoord, maar dit moet verwerkt worden op de bouwkundige tekeningen (symbool met zelfsluitendheid).

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.21

De rookmelders in de woningen moeten conform NEN 2555 geprojecteerd worden.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Artikel 6.25 lid 1

De deuren van de collectieve ruimte moeten conform de bouwkundige tekening met de vluchtweg meedraaien. De bijlage van het brandveiligheidsplan moet aangepast worden.

Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de beleningen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- De grondwaterstand ter plaatse van de beleningen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De invloed van trillingen op de beleningen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van beleningen wanneer zich daar mensen bevinden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen.

Flora- en faunawet

Op het huidige braakliggende terrein kunnen algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Archeologie

Er kunnen bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer gemeld worden bij de afdeling archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te

brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-onthefingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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.

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. De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

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.

Hoogheemraadschap van Delfland

De betreffende activiteit is watervergunningplichtig. Hiertoe dient u een afzonderlijke vergunning aan te vragen, waarbij u rekening dient te houden met de volgende beleidsregels:

- Keur Delfland;
- Waterbeheerplan Delfland 2016-2021;
- Beleidsregel Medegebruik Regionale waterkeringen van mei 2014.

Voor nadere informatie kunt u terecht bij het Hoogheemraadschap Delfland, [Geanonimiseerd]

Wet bodembescherming

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 aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord' en getoetst aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan deze bestemmingsplannen.

De aanvraag voldoet niet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord', omdat het uitwerkingsplan ontbreekt; de oppervlakte en hoogte van het bijgebouw niet passen binnen de uitwerkingsregels en het gebouw deels valt binnen de aanduiding 'overige zone - ecolint (eli)'.

De aanvraag voldoet niet aan de parkeernorm van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Op grond van de Nota Parkeernormen Den Haag is er een parkeerbehoefte op het eigen terrein van 138 parkeerplaatsen (pp), waarvan 105 pp voor bewoners en 33 pp voor bezoekers.

Er worden in dit plan deelauto's ingezet. Deze kunnen niet als onderdeel van de parkeeroplossing worden beschouwd aangezien Erasmusveld geen betaald parkeren kent. De aanvraag voorziet in 102 pp op het eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', omdat er een tekort is van 36 pp.

Gezien de duurzame ambities van het bouwplan Leyhof en de aanmelding van het plan voor de City Deal Elektrische Deelmobiliteit heeft het college op 16 juli 2019 (RIS-303179) besloten om de ontwikkeling bouwplan Leyhof in Erasmus Veld gedeeltelijk vrij te stellen van de geldende parkeereis middels de inzet van vier deelauto's. Mogelijke negatieve omgevingseffecten worden middels een back-up plan van 23 parkeerplaatsen opgevangen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing en het back-up plan van de Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld dd. 17 juli 2019. Deze (separate) bijlagen behoren tot dit besluit en dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd.

Op 17 juli 2019 heeft een informatiebijeenkomst voor belanghebbenden plaats gevonden in het gebouw aan de Noordweg 76 te Den Haag.

Voor dit bouwplan is afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. Het kosten-verhaal is anderszins verzekerd, omdat de grond in eigendom is van de gemeente Den Haag.

Op 5 december 2018 (RIS 301385) is de aanvraag aan de raad gemeld. Dit in het kader van de toepassing van de Algemene verklaring van geen bedenkingen.

Bij (ontwerp-)besluit van <datum PM>, kenmerk ODH2019-00096511, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit ‘Uitweg’.

Aanvraag

U wil een uitweg realiseren ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw (108 woningen), parkeergarage en bijbehorende voorzieningen en het maken van een in- en uitrit aan de Leyweg ongenummerd, nabij de Erasmusweg (plan Leyhof). De ontsluiting vindt plaats op de Leyweg.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat er geen sprake is van een beschermd stadsgezicht. Om die reden is een advies van de adviescommissie openbare ruimte (ACOR) voor de beoordeling van de activiteit “Uitweg” niet vereist. Tevens stellen wij vast dat genoemde activiteit geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitwegen.

Ingewonnen adviezen

Advies afdeling Mobiliteit dd. 22 mei 2018.

Wij hebben conform de in het bestemmingsplan opgenomen regels, het gemeentelijk beleid en de geldende richtlijnen de aanvraag voor de realisatie van een in- en uitrit aan de Leyweg beoordeeld. Conform de richtlijnen en veiligheidseisen is het realiseren van een uitweg op een wijkontsluitingsweg acceptabel. De uitweg komt uit op de Leyweg waar een 50km-regime geldt. Hiermee gaan wij akkoord. Conform de NEN2443 dient bij een parkeervoorziening t.b.v. de verkeersveiligheid een opstelruimte voor een uitrijdende personenauto aanwezig te zijn van 6 m, waarbij het trottoir wordt geacht deel uit te maken van de weg. Deze opstelruimte mag een maximaal hellingspercentage van 6 % hebben. De opstelruimte is 6 meter en voldoet hiermee aan de gestelde eis van 6 meter. Zowel het in- als uitrijdend verkeer maakt gebruik van dezelfde inrit/uitrit. Dat betekent dat de wegbreedte minimaal 5,5 meter moet zijn bij een rechte weg zonder rijbaanscheiding. De wegbreedte is 6 meter en voldoet aan de gestelde eis.

De maatvoering is akkoord en de verkeersveiligheid is daarmee voldoende gewaarborgd.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg.

Advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp dd. 23 mei 2019.

De wegbeheerder is akkoord met het realiseren van de uitweg ten behoeve van genoemd project, mits wordt gewerkt met het Handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit ‘Uitweg’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de uitweg ten behoeve van de bouw van een appartementengebouw (108 woningen), parkeergarage en bijbehorende voorzieningen aan de Leyweg ongenummerd, nabij de Erasmusweg (plan Leyhof).

Voorschriften te verbinden aan de beschikking:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klantcontactcentrum.

De uitweg dient volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte gerealiseerd te worden.

In het kader van de verkeersveiligheid dient er voldoende zicht op de weg te zijn.

Nadere aanwijzingen.

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

De verplaatsing van openbare verlichting, voor zover van toepassing, mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

Indien gewenst kan op kosten van de aanvrager voor het aanleggen van de uitweg gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl

Voor het beschermen en omgaan met bomen verwijzen wij u naar onderstaande website:

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/groen-en-bomen/bomen/bescherm-haagse-bomen.htm>

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor de overige privaatrechtelijke instemmingen en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'uitweg'.