



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Laan van Nieuw-Oost-Indie 123, 125 en 127

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201924780/8042650

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 december 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Nieuw-Oost-Indie 123, 125 en 127 tot 205 woningen met een commerciële plint op de begane grond en het oprichten van 16 eengezinswoningen aan de zijde van de De Carpentierstraat.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 6 juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlage 1, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Gemeente Den Haag

Spui 70

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. Naam en adres van de belanghebbende;
- b. Datum en handtekening;
- c. Een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. In het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. Na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. Vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. Indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen vooralsnog de gebruiksdoelen ‘Woonfunctie’ en ‘Overige gebruiksfunctie’ vastgesteld.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Kantoor - 2’ en ‘Verkeer - Hoofdverkeersweg’ zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag heeft grotendeels betrekking op de transformatie en vergroting van een bestaand kantoorpand. Voor de herontwikkeling van de projectlocatie is in november 2018 het ‘Planuitwerkingskader Laan van Nieuw Oost-Indië 123 – 127’ (PUK, zie RIS301351.) opgesteld. De voorgenomen hoofdfunctie voor de locatie is wonen. In totaal worden 221 woningen gerealiseerd, waarvan 205 huurappartementen en 16 nieuwe eengezinswoningen aan de zijde van de De Carpentierstraat (koop).

Naast de woonfunctie wordt het appartementengebouw voorzien van een commerciële plint met een oppervlakte van ca. 1.000 m2 bruto vloeroppervlak. De exacte invulling van deze plint is nog niet bekend, maar dient, conform de randvoorwaarden uit het PUK, plaats te vinden.

Tot slot wordt parkeren voorzien op eigen terrein in de vorm van 158 parkeerplaatsen.

De voor ‘Kantoor - 2’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten respectievelijk 24, 31 en 35 meter;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

De voor ‘Verkeer - Hoofdverkeersweg’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wegen met een ontsluitingsfunctie voor de wijk en stad;
- Openbaar vervoerstroken- en banen;
- Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen in 2 lagen en bijbehorende in- en uitritten;
- Toegangsportalen, ontluhtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- Voet- en fietspaden,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' voor wat betreft:

- De voorgenen functies van het plan, aangezien conform het vigerende planologische regiem enkel de kantoorfunctie is toegestaan.
- Het overschrijden van de bouwhoogten van 24 en 31 meter ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen met circa 3 meter.
- Het realiseren van bebouwing buiten het huidige bouwvlak. Het betreft hier de realisatie van de grondgebonden woningen aan de zijde van de De Carpentierstraat en de uitbreiding van het reeds aanwezige hoofdgebouw naar de zijde van de Laan van NOI.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het realiseren van 205 appartementen, 16 eengezinswoningen en een commerciële plint. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen voor de gehele ontwikkeling is 'avond-nacht'. De ongewogen totale parkeerbehoefte voor de aanvraag bedraagt 213,90 parkeerplaatsen.

Er is aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. Bij de aanvraag is een mobiliteitsstudie van Goudappel Coffeng toegevoegd, waarbij gerekend wordt met meer recente aanwezigheidspercentages uit CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Wij kunnen erin meegaan om deze te hanteren. Daarnaast is een overeenkomst overlegd met een aanbieder van deelmobiliteit. Er worden vanaf de oplevering 15 deelauto's beschikbaar gesteld voor een periode van 5 jaar. Deze overeenkomst is tussentijds niet opzegbaar. De parkeerbehoefte wordt dan $213,90 - 13,26 - 45,00 = 155,64$.

De parkeereis wordt vastgesteld op 156 parkeerplaatsen, waarbij dubbelgebruik is toegepast tussen de aanwezigheid van bewoners en bezoekers van de woningen en de werknemers en bezoekers van de commerciële plint. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareal in de openbare ruimte niet belasten.

De aanvraag voorziet in 158 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn voldoende bereikbaar en in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte voor de commerciële plint bedraagt 38,23 fietsparkeerplaatsen, waarvan 8,10 voor het personeel en 30,13 voor de bezoekers. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 39 fietsparkeerplaatsen.

De fietsparkeerbehoefte voor de werknemers wordt opgelost in de aanwezige fietsenberging, waar 576 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet de aanvraag in 42 openbare fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit betreft 7 maal 3 fietsbeugels aan de zijde van de Laan van Nieuw-Oost-Indië.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Voorts is niet gebleken dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Gelijkwaardigheden

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met de rapportage 'DO-rapportage brandveiligheid Laan van Noi, kenmerk B.2017.0946.21.R003, d.d. 3 februari 2020 van DGMR.

De gelijkwaardige oplossing betreft:

- De toepassing van rookmelder gestuurde vrijloophandelingen op woningtoegangsdeuren in doodlopende einden, waarbij gevlucht moet worden langs andere woningtoegangsdeuren (artikel 2.104, lid 2 Bouwbesluit 2012).

De gelijkwaardige oplossing toont op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Ingewonnen adviezen

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 17 januari 2020, kenmerk ODH-2020-00004481 aangegeven, dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

In dit specifieke geval zal volgens ODH een eventuele bodemverontreiniging niet beïnvloed worden door het voorgenoemde bouwplan. Daarnaast wordt een (eventueel) toekomstige sanering niet extra belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisatie van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Wij hebben het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden overgenomen.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

“De commissie is enthousiast over de opzet van uitbreiding van het gebouw en het nieuwe gevelontwerp ten behoeve van de transformatie van kantoor naar wonen.

Aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt naar de straat uitgebreid, wordt het lage bouwdeel opgetopt en de topverdieping van het hoge bouwdeel uitgevuld. Doordat het volume naar de straat aftrapt en doordat de lengte van het gebouw wordt geleed door inspringende entrees, ontstaan een schaal en een profiel die zich prettig voegen in de context.

De nieuwe beëindiging van het hoge bouwdeel heeft elementen van een bekroning, alsof hier sprake is van een toren. Deze bekroning met kantelen of pinakels is op deze hoogte en in deze omgeving niet goed te plaatsen en niet passend.

Aan de zijde van de De Carpentierstraat worden drielaagse eengezinswoningen toegevoegd, wat in deze straat een passende keuze is. De commissie vraagt meer uitgewerkte informatie over vormgeving van de afscheiding van de voortuinen, doorlopend in de afscheiding van de ingang van de parkeerkelder.

Het binnengebied beoordeelt de commissie als te laagwaardig. De inrichting als parkeerplaats, zonder (voorzieningen voor) groen, geeft de hof onvoldoende kwaliteit. Zowel voor de hof zelf, als voor de woningen die enkel grenzen aan en uitkijken op de hof.

Ook buiten de hof is de borging van de vergroening onvoldoende. Een grondpakket van 10 cm is te weinig voor een duurzaam groen dak en de commissie mist informatie over (de voorzieningen in) de plantenbakken.

De overige detaillering is zorgvuldig en consequent, maakt de verschillende bouwdelen rondom een geheel. De commissie is benieuwd naar de kleur van de keramische tegel die het gevelbeeld en de inpassing in de omgeving zal bepalen.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 22 april 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 april 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het gewijzigde bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“Op 19 februari 2020 heeft de commissie enthousiast gereageerd op het ontwerp voor de uitbreiding en de nieuwe gevel ten behoeve van de transformatie van kantoor naar wonen. De onderdelen waartegen de commissie toen bezwaar maakte, zijn passend opgelost.

In het gevelontwerp blijft de commissie de pinakels als beëindiging van het hoge bouwdeel vreemd vinden, een hoogbouwelement op een bouwdeel dat maar iets hoger is dan de rest van het gebouw en zeker geen hoogbouw is. De pinakels in de omgeving waarnaar verwezen wordt zijn van een andere orde. De commissie accepteert deze ontwerpkeuze.

De voorgestelde kleur van de keramische tegel voor de gevels van de verdiepingen vormt met het natuursteen voor de plinten een overtuigend palet. Het geeft het gebouw een eigen voorkomen en zorgt voor inbedding in de omgeving.

De lage muur aan de De Carpentierstraat, de afscheiding van de voortuinen en van de inrit van de parkeerkelder, wordt bekleed met hetzelfde natuursteen als de plint en wordt zo onderdeel van het gebouw. De commissie vraagt aandacht voor een robuuste bevestiging/uitvoering van dit natuursteen.

De aangepaste inrichting en vergroening van het binnengebied geeft de hof als geheel en in het bijzonder de aangrenzende woningen op de onderste verdiepingen voldoende kwaliteit.

Voor het binnengebied en voor de overige vergroende/begroeide delen van het gebouw geldt dat de maakbaarheid en duurzame kwaliteit van het groen op tekening overtuigt. Maar in de teksten bij de tekeningen wordt te veel gesproken over mogelijke en eventuele oplossingen. De commissie benadrukt het belang van een volledige uitvoering van het groenplan. Zij beschouwt het groen als een integraal en te realiseren onderdeel van het ontwerp dat zij accordeert.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u uploaden via www.omgevingsloket.nl
Vermeld daarbij ons kenmerk.

De volgende constructieve gegevens:

- De constructietekeningen en –berekeningen;
- Het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- De berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - o Productspecificatie;
 - o Testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;

- o Laagdikte berekeningen;
 - o Applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en top laag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - o Inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - o Rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- De gegevens van de bestaande fundering;
- Een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfasen inclusief de ontgraving en nieuwe situatie;
- Een controleberekening van de bestaande constructie in alle bouwfasen en nieuwe situatie;
- De gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
- Een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- Een berekening van de zettingsverschillen tussen de bestaande bouwdelen I, II en III enerzijds en de aanbouw aan de voorzijde van deze bouwdelen anderzijds;
- De berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
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 blootgesteld 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.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- 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.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij toepassing van composietmaterialen moeten worden ingediend:
 - o Specificaties van materialen en bevestigingen;
 - o Certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de vergunninghouder aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt voor dit project onder andere voor de Mosa tegels.
- De gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- Een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te realiseren veranderingen in de bestaande constructies, inclusief constructieberekeningen en tekeningen, waarin duidelijk de veiligheid tijdens de uitvoering wordt aangetoond;
- De gegevens van de grondwaterstand;
- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- 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. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
- De gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- 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 vergunninghouder moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het veiligheidsplan;
- 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 voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, heeft een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer.

Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter. Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging. Een afscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven de vloer.

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.17 tot en met 2.20 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Afdeling 8.1 Voorkomen onveilige situaties en beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het Bouwbesluit 2012.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen, zoals scootmobielen en elektrische fietsen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Wet Milieubeheer en Wet bodembescherming

Ter plaatse van de huidige bebouwing mag geen grondverzet plaatsvinden. Bij grondverzet ter plaatse van de nieuwbouw op het onderzochte buitenterrein 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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Kantoor - 2’ en ‘Verkeer - Hoofdverkeersweg’ zijn opgenomen.

De voor ‘Kantoor - 2’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten respectievelijk 24, 31 en 35 meter;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

De voor ‘Verkeer - Hoofdverkeersweg’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wegen met een ontsluitingsfunctie voor de wijk en stad;
- Openbaar vervoerstroken- en banen;
- Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen in 2 lagen en bijbehorende in- en uitritten;
- Toegangsportalen, ontluuchttingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- Voet- en fietspaden,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11.1, artikel 11.2.1, onder a en b en artikel 15.1 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’ voor wat betreft:

- De voorgenomen functies van het plan, aangezien conform het vigerende planologische regiem enkel de kantoorfunctie is toegestaan.
- Het overschrijden van de bouwhoogten van 24 en 31 meter ter plaatse van maatvoeringsaanduidingen met circa 3 meter
- Het realiseren van bebouwing buiten het huidige bouwvlak. Het betreft hier de realisatie van de grondgebonden woningen aan de zijde van de De Carpentierstraat en de uitbreiding van het reeds aanwezige hoofdgebouw naar de zijde van de Laan van NOI.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dat als volgt:

Bestaande situatie

Het perceel Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127 ligt in Bezuidenhout-Midden. De Laan van Nieuw Oost-Indië is een kenmerkende en belangrijke lange lijn die vanaf Voorburg door Den Haag heen loopt richting Scheveningen. De bebouwing van dit deel is onderdeel van de Wederopbouw na het bombardement op de wijk in de Tweede Wereldoorlog.

De wijk Bezuidenhout is centraal gelegen in de stad, aan het Haagse Bos, en in de nabijheid van station Den Haag Centraal en station Den Haag Laan van NOI. Functioneel is Bezuidenhout te beschouwen als een centrum-stedelijk woonmilieu. Er is hoge woningdichtheid en een zekere mate van functiemenging, voornamelijk langs de doorgaande wegen.

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

Programma

Het huidige kantoorpand aan de Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127 komt in aanmerking voor transformatie zoals gesteld in de Kantorenstrategie 2018-2025 De gebruiker centraal 2.0 (RIS300807). De transformatie levert een goede bijdrage aan de invulling van de grote vraag naar woningen in Bezuidenhout. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan het goed functioneren van de winkelstructuur met het toevoegen van meer bewoners en het creëren van commerciële ruimtes in de plint van het gebouw.

De voorgenomen hoofdfunctie voor de locatie is wonen. In totaal worden 221 woningen gerealiseerd, waarvan 205 huurappartementen in het voormalige kantoorgebouw, dat richting de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt vergroot en met 1 bouwlaag wordt verhoogd.

Naast de transformatie wordt op de bestaande parkeerlaag aan de zijde van de De Carpentierstraat voorzien in 16 nieuwe eengezinswoningen (koop).

De nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuurbronnen. De appartementen variëren in grootte tussen de 40 en 190 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De grondgebonden woningen hebben een oppervlak van ca. 130 m² bvo. Door de variërende grootte van de woningen wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan de wens van de gemeente om verschillende typen woningen in diverse segmenten te realiseren. Hierbij wordt in ieder geval voorzien in de eis dat 30% van de woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd.

Naast de woonfunctie wordt het appartementengebouw voorzien van een commerciële plint met een oppervlakte van ca. 1.000 m² bvo. De exacte invulling van deze plint is nog niet bekend, maar – conform de randvoorwaarden uit het PUK – wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- Bedrijven die behoren tot milieucategorie a t/m c van de staat van functiemenging (zie ook paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing).
- Kleinschalige detailhandel tot een maximum oppervlak van 250 m².
- Cultuur en ontspanning, waarbij gedacht moet worden aan een atelier, lichte horeca (max. 350 m²), zelfstandige kantoorruimte, dienstverlening en maatschappelijke functies (zoals gezondheidszorg, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg- en welzijnsinstelling).
- Kantoorfunctie.

De commerciële plint wordt daarnaast onderverdeeld in minimaal drie eenheden.

Tot slot wordt parkeren voorzien op eigen terrein in de vorm van 158 parkeerplaatsen

Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan 'Bezuidenhout' is uitgegaan van de op dat moment aanwezige bebouwing en functie. Door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet en het programma is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogte, alsmede de functies.

Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127

Ten behoeve van het mogelijk maken van de herontwikkeling in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is door het College het Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 vastgesteld (zie RIS301351). De raad is hier middels de commissiebrief 'Plan Uitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123 - 125 - 127' (RIS301353) over geïnformeerd. In het PUK zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. De initiatiefnemer heeft het plan tijdens het opstellen van het PUK voorgelegd aan het Wijkberaad Bezuidenhout en de hoogte van het plan naar aanleiding van de input van het Wijkberaad aangepast tot de huidige hoogte.

Ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief sluit qua woningaanbod, duurzaamheidsambities, levensloopbestendigheid, verdichting, oriëntatie op de omgeving en versterking van het groene karakter aan op het beleid zoals geformuleerd in onder andere de Agenda ruimte voor de stad, de Nota Duurzaamheid en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid.

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Laan van NOI 123 – 125 - 127 te Den Haag' van Mees Ruimte & Milieu, d.d. 25 mei 2020 ingediend, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ontheffing hogere grenswaarde geluid en water

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Bezuidenhout' wordt afgeweken, zijn op 14 april 2020 met kenmerk ODH-2020-00047395 hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 61 dB vastgesteld voor 107 woningen op de locatie Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 te Den Haag vanwege wegverkeerslawaai.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is op 13 februari 2020, kenmerk 1439553 akkoord gegaan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 11 maart 2020 is aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt en op 24 juni 2021 is het plan besproken in de commissie.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij de volgende voorwaarde:

Definitieve invulling commerciële ruimte

In de plint zijn uitsluitend de functies als bedoeld in het Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 toegestaan. Alvorens de commerciële ruimtes in de plint in gebruik mogen worden genomen, dient de definitieve invulling ter beoordeling en goedkeuring aan het bepaalde in het PUK voorgelegd te worden.

Nadere aanwijzingen

Waterberging

Het Hoogheemraadschap geeft graag advies ten aanzien van de wateraspecten in het plan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, dat er in het gebied groene en/of waterbergende daken aangelegd gaan worden. Het waterschap denkt graag mee in de uitvoering van deze daken, zodat deze geschikt gemaakt worden, om water te bergen op het moment dat het nodig is. Meer informatie is ook te vinden in de

Richtlijn vasthoudmaatregelen <https://www.hhdelfland.nl/richtlijnvasthoudmaatregelen>.

Ook voor de aanleg van het groen verzoekt het Hoogheemraadschap van Delfland in het ontwerp mee te nemen, hoe water hier naartoe gevoerd wordt en kan infiltreren. Dit verhoogt het nut en de kwaliteit van het groen.

Bijlage 2 (beantwoording van de ingekomen zienswijzen)

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend.

Ingekomen zienswijzen:

1. Stichting Wijkberaad Bezuidenhout
2. Geanonimiseerd
3. Geanonimiseerd
4. Geanonimiseerd
5. Geanonimiseerd
6. Geanonimiseerd
7. Geanonimiseerd

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. In de zienswijzen wordt het volgende naar voren gebracht:

1. Bij de behandeling van de verklaring van geen bedenkingen in de Commissie ruimte d.d. 24 juni 2021 stelde een raadslid de volgende vraag aan de wethouder: “Hoe is met dit plan met de voorzieningen rekening gehouden?” Het antwoord van de wethouder was: “dat dit een vrij kleine toevoeging van het aantal woningen is en dat het dan overdreven is om gelijk een voetbalveld aan te leggen.” Dit antwoord van de wethouder laat precies de crux van het probleem zien. De wethouder geeft zich geen rekenschap van de context van het bouwplan. De raadsleden worden verkeerd, dan wel onvoldoende geïnformeerd hetgeen leidt tot gebrekkige besluit- en planvorming, met alle gevolgen van dien. De wethouder vergeet bovendien te melden dat het plan met 221 woningen bovenop alle andere woningtoevoegingen in Bezuidenhout van de afgelopen paar jaar komt. Reclamant geeft daarbij een overzicht van bouwplannen in het Bezuidenhout die in totaal ruim 1300 woningen bevatten. Volgens reclamant dient de toevoeging van deze woningen betrokken te worden bij de besluitvorming over het huidige bouwplan; (zw1, 2, 3, 4, 7)
2. Met het oog op de toekomstige Omgevingswet waarin beoogde ontwikkelingen in een breder perspectief beoordeeld moeten worden, rekening houdend met de gehele omgeving, ligt het op de weg van de gemeente om deze werkwijze nu vast toe te passen. Of misschien beter gezegd, consequent toe te passen. De gemeente handelt nu op onderdelen reeds in de geest van de nieuwe wet. We noemen een paar voorbeelden: overname LER door de gemeente, instellen CID-klankbordgroep, Participatie en Communicatieplan CID. Ook het feit dat de wethouder op zijn schreden moest terugkeren omdat de voorzieningen voor het CID niet op orde waren, laat zien dat de gemeenteraad proactief handelen verwacht dan wel eist. Indien in lijn met de toekomstige Omgevingswet wordt beoordeeld of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (in plaats van of er enkel sprake is van een goede ruimtelijke ordening) moet ruimer gekeken worden of een bepaalde ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en geen negatieve effecten heeft voor de wijk/de omgeving. De nu voorliggende ontwikkeling zou daarom dan ook in een ruimer perspectief, met in achtneming van de andere ontwikkelingen in de omgeving beoordeeld moeten worden. Zeker aangezien de gemeente Den Haag voornemens is om dit gebied op grote schaal te transformeren en nog veel meer woningen toe te voegen, moet de ontwikkeling van het gebied nu al als geheel beoordeeld worden; (zw1, 2, 3, 4, 7)

3. Het Wijkberaad heeft een Leefbaarheidseffectrapportage (LER) opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de wijk scoort op diverse leefbaarheidsaspecten. Deze is bij de zienswijze gevoegd als bijlage. De gemeente heeft recent nieuwe referentienormen aangenomen. Deze zijn nog niet in de LER opgenomen. Wij gaan ervan uit dat deze normen van toepassing zijn op de aanvraag, ondanks dat ze zijn vastgesteld nadat de aanvraag is ingediend. Als dat niet zo is, dan gelden de normen zoals deze zijn weergegeven in de LER. De LER laat zien dat er voor verschillende categorieën mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze zijn niet optioneel, maar noodzakelijk om de leefbaarheid in de wijk te waarborgen. De tekorten waar het in casu om gaat zijn een tekort aan basisscholen van 12.314 m², een tekort aan speelplekken voor jongere doelgroepen van 7.129 m², een tekort aan sportvelden van 69.108 m² en een sporthal van 4.780 m², een tekort aan openbaar groen van 21.135 m², een tekort aan buurtparken van 4.318 m², een tekort aan huisartsen, een tekort aan praktijkruimten van 754 m² en het ontbreken van een cultuurvoorziening zoals een theater. Het toevoegen van extra woningen, zoals is voorzien in het huidige ontwerpbesluit, zorgt ervoor dat voornoemde tekorten worden vergroot. Reclamant verwacht verder een tekort aan voorzieningen voor huisafval en parkeerruimte. Conform de Hoogbouwnota Eyeline Skyline (RIS298448) moet de gemeente voor of tijdens de bouw mitigerende maatregelen nemen. Bij een grootstedelijk bouwplan hoort een grootstedelijk voorzieningenplan. Dat is onzes inziens een uitvloeisel van de Hoogbouwnota en de Structuurvisie CID. Zo kan geborgd worden dat bouwprojecten naar rato bijdragen aan het op peil brengen/houden van het benodigde voorzieningenniveau. Een andere reden voor het vooraf opstellen van een voorzieningenplan is het gebrek aan grondpositie van de gemeente in de wijk Bezuidenhout. De gemeente kan dus niet eigenstandig voorzieningen op eigen grond realiseren, maar is daarvoor afhankelijk van de medewerking van anderen, van projectontwikkelaars; (zw1, 2, 3, 4, 7)
4. Op 2 juni 2021, tijdens het debat over referentienormen, kreeg de wethouder van een raadslid de vraag: “Waar zijn de voorzieningen c.q. het plan c.q. de financiering voor de reeds 5000 woningen die al goedgekeurd zijn?” De wethouder reageerde hierop dat deze “volgens wethouder Bredemeijer reeds ingetekend zijn, dan zou dat op orde moeten zijn.” Ruim 32% van het hier genoemde aantal woningen ligt in Bezuidenhout. Tot op heden is ons niet gebleken van enige intekening, enig plan en/of enige financiering. Ook hier geldt dat de gemeenteraad verkeerd dan wel onvoldoende is geïnformeerd, hetgeen leidt tot gebrekkige besluit- en planvorming, met alle gevolgen van dien; (zw1, 2, 3, 4, 7)
5. Volgens recent aangenomen Haagse referentienormen moet per woning 16 m² groen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voldoet hier bij lange na niet aan. De herontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om meer groen te ontwikkelen en iets te doen tegen de hittestress waar Bezuidenhout mee te maken heeft. Voldoen aan de eigen normen voor groenvoorziening is dan wel het minste; (zw1, 2, 3, 4, 7)
6. In het plan is een deel van het dak voorzien van een groen dak en een deel van zonnepanelen. Den Haag staat voor de opgave van het tegengaan van hittestress, het maximaliseren van de wateropname i.v.m. klimaatverandering en de energietransitie. Om deze reden zou het hele pand moeten worden voorzien van een groen dak met zonnepanelen. Reclamant verzoekt om dit als voorwaarde aan de vergunning te verbinden; (zw1, 2, 3, 4)
7. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat in ieder geval op zaterdagavond een tekort van 19 parkeerplaatsen verwacht wordt. Dit tekort lijkt niet afdoende te worden opgelost met deelauto's omdat bezoekers van de commerciële plint in ieder geval geen gebruik zullen maken van deelauto's. Ook is onvoldoende onderzocht en geborgd dat de deelauto's het tekort daadwerkelijk kunnen oplossen; (zw1, 2, 3, 4, 7)
8. Reclamanten verzoeken om in de vergunning de verplichting op te nemen om parkeergelegenheid voor elektrische voertuigen en voertuigen op gas alleen bovengronds toe

- te staan in verband met adviezen van de brandweer over de brandveiligheid van elektrische voertuigen in parkeergarages; (zw1, 2, 3, 4, 7)
9. Door de toevoeging van 205 woningen zal de parkeersituatie in de omgeving verslechteren. De parkeerbehoefte van de commerciële plint is niet voldoende beoordeeld. Er is namelijk geen sprake van een afdoende 'worst-case'-beoordeling. Stel dat gekozen wordt voor de voorziening theater, dan moet de behoefte in de 'avond-nacht' opnieuw worden berekend. In het licht van de binnen dit plan te realiseren voorzieningen verzoekt reclamant de parkeerbehoefte opnieuw vast te stellen en waar nodig het plan aan te laten passen. Bovendien is ten aanzien van parkeren opnieuw niet gekeken naar de gevolgen van alle ontwikkelingen in de wijk. Reclamant verzoekt daarom om in de vergunning op te nemen dat bewoners en bedrijven geen parkeervergunning voor op straat kunnen krijgen. Parkeren moet gebeuren op eigen terrein, deze lijn hanteert de gemeente al lange tijd. Reclamant verzoekt om deze lijn onverkort voort te zetten; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6)
 10. In het plan zit alleen in de De Carpentierstraat een ontsluiting voor auto's. Dit tegen de voorkeur van de ontwikkelaar en omwonenden in. De gemeente verzoekt nadrukkelijk om participatie toe te passen. Dan staat het de gemeente niet vrij om in strijd met de uitkomsten van die participatie te handelen. Reclamant verzoekt om de locatie in zowel de De Carpentierstraat als de Laan van Nieuw-Oost-Indië te ontsluiten; (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)
 11. De onderbouwing van de gemeente qua verkeerscapaciteit voor de De Carpentierstraat is onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen. De gemeente beroept zich op één meetmoment van één uur, waarbij ook onduidelijkheid bestaat over het moment van meten. Dit zou sowieso niet leidend moeten zijn: 'omdat het kan' is geen afdoende reden om iets dan ook te doen. Grotere verkeersdruk gaat ten koste van het woongenot en het karakter van de woonstraat; (zw1, 2, 3, 4)
 12. De eengezinswoningen in het plan zijn koopwoningen met of zonder dakopbouw. Reclamant verzoekt om in de vergunning vast te leggen dat later te realiseren dakopbouwen gelijk moeten zijn aan de reeds vergunde, en in deze verplichting een kettingbeding op te nemen zodat ook bij verkoop deze verplichting blijft gelden; (zw1, 2, 3, 4, 7)
 13. De eengezinswoningen krijgen 1 parkeerplaats toegewezen. Reclamant verzoekt om vast te leggen dat de parkeerplek onlosmakelijk verbonden is met het eigendom van de woning en dus niet afzonderlijk te koop aangeboden kan worden, met kettingbeding zodat deze verplichting bij verkoop overgaat op de koper; (zw1, 2, 3, 4, 7)
 14. Reclamant verzoekt om in de vergunning op te nemen dat een inpandige voorziening en afvoer voor verwerking van huisvuil getroffen moet worden. De vuilnisvoorziening is nu niet toereikend; (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)
 15. In het ontwerpbesluit is sprake van een commerciële plint. De locatie is centraal gelegen in de wijk en goed bereikbaar. Kijkend naar de benodigde voorzieningen in de wijk zou dit plan een bijdrage kunnen leveren door te voorzien in betaalbare huisvesting voor zorgvoorzieningen als huisarts, tandarts, fysiotherapeut, of voor voorzieningen als een kinderopvang of een theater. De Liduinaschool staat te springen om ruimte. Kan de gemeente daar geen voorrang aan geven? (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)
 16. Om de leefbaarheid te waarborgen dienen de bouwwerkzaamheden uitgevoerd te worden met werktuigen die geen schadelijke stoffen uitstoten, dus geen diesel gebruiken; (zw3)
 17. Is er eigenlijk wel vraag naar woningen in wolkenkrabbers? In tv-uitzendingen werd enige tijd geleden juist gezegd dat men dat tegenwoordig helemaal niet meer wil. Zoals nu met Covid-19, maar ook met eventuele toekomstige (dodelijke) epidemieën, kan men nauwelijks of niet gebruik maken van de liften. Bovendien zullen kosten vermoedelijk veel hoger worden vanwege vele extra brandveiligheidsmaatregelen die tegenwoordig vereist zijn. Wij hebben twijfels of de nieuwe voorzieningen voor winkels wel nodig zijn. Er zijn al veel winkels in de

Theresiastraat en er is leegstand voorspeld. Bouw van woningen voor ouderen zou prioriteit moeten hebben; (zw3, 6)

18. In de huidige bouwplannen wordt niet verduurzaamd, niet 'van het gas af gegaan', geen speciale isolatie; (zw5)
19. De indruk is dat hier een projectontwikkelaar snel en makkelijk financieel gewin probeert halen: een vierkante doos opleuken en maximaal extra woningen bouwen. Bestaande bewoners moeten het dan maar zien te rooien in een nieuwe situatie. Dat is bepaald geen leuk toekomstbeeld. De projectontwikkelaar zegt overal 'ja' op maar na voltooiing van het project liggen de verplichtingen altijd ergens anders; (zw5)
20. Als overbuurman heb ik de afgelopen drie jaar één keer bericht gekregen over de plannen. Ik ben toen naar de bijeenkomst geweest en heb daar mijn mening gegeven n.a.v. de getoonde maquettes. Van een commerciële plint was toen in het geheel nog geen sprake. De begane grond zou achter de pui volledig voor parkeren worden gebruikt, zodat de bewoners geen parkeerdruk zouden opleveren. Dat er nu een commerciële plint in het plan zit toont hoe veranderlijk beloftes en plannen zijn. Mijn vertrouwen is zwaar geschonden. Ik had liever meer groen gezien, meer voorzieningen, meer gezonde buitenruimte. Als gemeente kunt u dit beslissen. Wilt u een nare of een florerende wijk? (zw5)
21. Ik werd op schijnbaar toevallige wijze geïnformeerd dat uiterlijk vandaag zienswijzen over de ontwerp-omgevingsvergunning konden worden toegezonden. Dat is in strijd met eerdere toezeggingen dat bewoners op de hoogte zouden worden gehouden van ontwikkelingen ter zake. Ik kan niet in het ene uur dat mij rest een geheel doorwrocht commentaar geven. Dat ik niet op de hoogte ben gehouden is in strijd met goed openbaar bestuur; (zw6)
22. De geschetste toekomst is vals. Er is geen sprake van dat – zoals een afbeelding toont – kinderen nog kunnen voetballen op de straat. Die ruimte ontbreekt. De ruimte voor spel, recreatie e.d. is volstrekt onvoldoende; (zw6)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

ad 1. Dit is voornamelijk een opvatting van reclamanten over de uitspraak van de wethouder, maar geen inhoudelijk argument tegen de vaststelling van het definitieve besluit. Dat het voorzieningenniveau van de wijk in de vergadering naar voren is gekomen, laat onverlet dat het realiseren van (wijk)voorzieningen geen onderdeel uitmaakt van het bouwplan en het bouwplan op geen manier samenhangt met het realiseren van voorzieningen. Zoals verder wordt besproken in het antwoord ad 3, draagt realisatie van het bouwplan weliswaar minimaal bij aan de tekorten die ten opzichte van de referentienormen bestaan, maar vormt dit gegeven geen reden om vergunningaanvragen voor nieuwe woningen te weigeren. Nu het besprekingspunt van de wijkvoorzieningen inhoudelijk geen betrekking heeft op de vergunningaanvraag, delen wij niet de stelling dat er sprake is geweest van onvolledig informeren of misleiding, noch van beïnvloeding van de besluitvorming. Voorts merken wij op dat het plan valt binnen de door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen. De raad heeft over het bouwplan daarom geen besluit genomen. Ook hierom kan er geen sprake zijn van beïnvloeding van de besluitvorming;

ad 2. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden en maakt daarom geen deel uit van het wettelijk kader. De gemeente kan niet, anticiperend op in de toekomst gelegen wetgeving, alvast regels toepassen die op het moment nog geen rechtskracht hebben. Op dit moment wordt het wettelijk kader gevormd door de Wabo en de daarmee samenhangende wetten en zullen wij binnen de kaders van deze wet moeten handelen en beslissen op de aanvraag. Dat betekent ook dat de vergunning voor het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' vergund zal worden indien het voorgestelde plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zijn de daarvoor geldende, relevante toetsingskaders gehanteerd.

Het bouwplan voegt in verhouding tot het aantal woningen van de wijk een beperkt aantal woningen toe. Het aantal woningen dat het bouwplan toevoegt, zorgt er niet voordat de gebruiksvraag naar voorzieningen in de wijk significant wordt verhoogd.

Daarnaast biedt het bouwplan in de commerciële plint ruimte aan nieuwe voorzieningen. In het PUK is aangegeven dat er voor het CID een experimentele toets van voorzieningen op gebiedsniveau gedaan wordt en niet voor individuele bouwplannen als deze. Het gebied waarin het bouwplan ligt, zal niet op grote schaal getransformeerd worden. Binnen Bezuidenhout vindt de intensivering met name plaats in de omgeving van de stations Laan van NOI en Den Haag CS. Hiervoor worden momenteel twee gebiedsagenda's opgesteld. Dat is echter op afstand gelegen en betreft een gebiedsontwikkeling waarbij inderdaad voorzieningen onderdeel zijn van de planvorming. Dat is de reden dat de verdere verdichting in het CID in Bezuidenhout met de Structuurvisie op gebiedsniveau is aangepakt. In het algemeen betogen reclamanten dat het plan gezien moet worden in de context van ontwikkelingen en de stand van zaken in heel het Bezuidenhout. In bepaalde mate gebeurt dat ook, en in bepaalde mate is dat niet mogelijk. De relevante toetsingskaders dwingen ons te kijken naar o.a. de parkeercapaciteit in de ruime omgeving van het bouwplan, naar vastgesteld (economisch) beleid en naar de planologische en functionele opzet van de wijk. Niet mogelijk is het om wensen die niet zijn opgenomen in vastgesteld beleid als voorwaarden te doen gelden voor het verlenen van een aangevraagde omgevingsvergunning. Zo is de evenwichtige toedeling van functies aan gebieden vooral een aspect dat in ruimtelijk beleid vastgelegd moet worden, maar geen punt dat een weigeringsgrond vormt bij een individuele vergunningaanvraag.

Overigens zijn handelingen die door reclamanten worden genoemd als voorbeelden dat de gemeente reeds handelt in de geest van de Omgevingswet vooral uitingen van wensen van de gemeenteraad of het college ten aanzien van bijvoorbeeld participatie. Het zijn geen voorbereidingen om alvast naar toekomstige regelgeving te handelen.

Dat een bouwplan, zoals het nu voorliggende plan, onder de werking van de Omgevingswet aanzienlijk anders beoordeeld zou worden, zoals wordt verondersteld door reclamanten, staat niet vast. De Omgevingswet biedt daarvoor weliswaar ruimte en instrumenten, maar de invulling van bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan kan zowel progressief, als conserverend van aard zijn. Het staat dus niet vast dat actuele voorzieningenniveaus in wijken in de toekomst wel een toetsingskader worden bij vergunningaanvragen;

- ad 3. Zoals reclamant weet hebben de raad en het college belangstelling voor de LER en heeft deze onder andere geleid tot het instellen van proeftuinen en wordt de rapportage gebruikt als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de gebiedsagenda's wordt het experimenteren met de LER geagendeerd. De LER zal op gebiedsniveau worden toegepast en niet voor een alleenstaand bouwproject, zoals deze transformatie aan de Laan van NOI. De kern van de LER is namelijk het inzichtelijk maken van effecten van verschillende (bouw)plannen en beleidsmaatregelen op/binnen een bepaald gebied, en niet op de effecten van individuele plannen (omdat die al getoetst worden binnen de reguliere plantoetsingsprocedure). Toetsing aan de LER gaat echter over ontwikkelingen waarbij de gemeente zelf initiatiefnemer is – de gemeente kan dan volgens de eigen wens voldoen aan de doelstellingen van de LER. De rapportage heeft echter niet de status van universele toetsingsgrond dan wel weigeringsgrond bij vergunningaanvragen. Derhalve zal een vergunningaanvraag van een derde partij nog steeds binnen de kaders van de Wabo beoordeeld worden. In de LER wordt weliswaar verwezen naar een veelheid aan normen voor voorzieningenniveaus, maar deze hebben ondanks de term 'norm' veelal de vorm van richtlijn of streefgetal. Het niet voldoen aan deze richtlijnen betekent niet dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. De stelling van reclamant dat de raad onvolledig geïnformeerd is, volgen wij niet. Het door reclamanten aangewende citaat is een uitsnede uit een debat en dient ook in de context van het hele verloop van het debat te worden gezien. Zo'n debat staat bovendien niet op zichzelf, maar wordt gevoerd aan de hand van vooraf opgestelde vergaderstukken en wordt mede bepaald door de eigen voorbereiding van de raad. Deze citaten van de wethouder vormen geen enkele grond om te kunnen stellen dat de raad onvolledig is geïnformeerd. Hoe de nota Haagse hoogbouw het treffen van mitigerende maatregelen verplicht en over wat voor maatregelen het gaat, is ons niet duidelijk. Reclamant heeft dat niet nader toegelicht. Overigens is van hoogbouw conform de nota Haagse hoogbouw (bebouwing vanaf 50 meter) met onderhavig plan geen sprake (maximaal 35 meter hoog). Van de aanbeveling om ten behoeve van ontwikkelingen een voorzieningenplan op te stellen nemen wij akte, maar dat heeft geen betrekking op de beoordeling van de huidige vergunningaanvraag;
- ad 4. De door reclamanten aangehaalde raadsvergadering gaat over het vaststellen van de *Haagse referentienormen maatschappelijke voorzieningen*. Het betreffende debat heeft geen betrekking op de onderhavige vergunningaanvraag. Dat reclamanten ontevreden zijn met het antwoord van de wethouder heeft niet tot gevolg dat er iemand onvoldoende of foutief geïnformeerd is over het voorliggende bouwplan. De stelling dat deze vergadering heeft geleid tot gebrekkige besluitvorming delen wij niet. Daarnaast is in de vastgestelde referentienormen te lezen dat zij geen toetsingskader vormen bij individuele aanvragen;
- ad 5. De referentienormen zijn precies wat de naam aangeeft: richtinggevende uitgangspunten bij gebiedsontwikkelingen. De referentienormen zijn bovendien bedoeld om te trachten het aantal woningen en de voorzieningen in een wijk in verhouding te houden nu Den Haag de opgave heeft een groot aantal nieuwe woningen te realiseren om de woningnood het hoofd te

bieden. Het is niet de bedoeling van de referentienormen om bouwplannen waarbij het aantal woningen toeneemt, tegen te houden. Uit de vastgestelde referentienormen volgt verder dat zij geen toetsingskader vormen bij individuele vergunningaanvragen. Ze vormen dan ook geen reden om in het onderhavige geval niet tot vergunningverlening over te gaan. Het door reclamanten genoemde aantal woningen is inderdaad gerealiseerd en verhoogt het aantal woningen in Bezuidenhout. Dat is bekend. Er zijn vooral verouderde en qua leefbaarheid niet stimulerende gebouwen getransformeerd naar wonen. Dit plan veroorzaakt niet een stijging van het aantal bewoners van 18%, zoals reclamanten aanvoeren, maar van circa 2% en het plan biedt tevens ruimte voor nieuwe voorzieningen in de plint. Het beantwoordt ook aan de grote vraag naar woningen, een belangrijke opgave voor Den Haag. Meer woningen houdt niet direct meer voorzieningen in, want dit gaat voorbij aan andere maatschappelijke ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld de dalende woningbezetting per woning door de afnemende gemiddelde huishoudensgrootte.

Wat betreft de groenvoorzieningen geldt dat conform het vastgestelde PUK voor onderhavige ontwikkeling tenminste 20% van het projectgebied groen moet worden ingericht. In onderhavig plan wordt 32% van de projectlocatie groen ingericht. Er zal beplanting in de (openbare) buitenruimte worden gerealiseerd, er worden groenbakken geplaatst en er wordt op het bestaande gebouw voorzien in groene daken. Ook de voortuinen aan de De Carpentierstraat zullen zo groen mogelijk worden ingericht.

- ad 6. De gemeente kan niet beslissen hoe groen het dak is of hoeveel zonnepanelen er op het dak liggen. De inhoud van de vergunningaanvraag wordt te allen tijde bepaald door de initiatiefnemer. De gemeente heeft alleen de taak de vergunningaanvraag in die vorm te toetsen. Wij hebben geen mogelijkheid de inhoud van het plan te veranderen of de initiatiefnemer te verplichten tot het nemen van meer groene maatregelen. De verdeling van het groen en de zonnepanelen op het dak is opgenomen in de berekening van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van het gebouw. Ondanks dat dit plan veelal hoeft te voldoen aan de 'verbouwvoorschriften' uit het Bouwbesluit, heeft de aanvrager met deze berekening aangetoond dat wordt voldaan aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit;
- ad 7. Het tekort van deze parkeerplaatsen wordt opgelost met het inzetten van deelmobiliteit. Bij woningbouwprojecten waarbij een deelauto structureel deel uitmaakt van het woonaanbod, zijn er per deelauto drie parkeerplaatsen minder nodig. Eén deelauto en parkeerplek komt dan in plaats van vier normale parkeerplekken voor bewoners. In totaal worden er 15 deelauto's ingezet, waarbij wordt opgemerkt dat de inzet van deelauto's geborgd is doordat de initiatiefnemer een overeenkomst heeft gesloten met een aanbieder van deelmobiliteit. Dit leidt tot een reductie van in totaal 45 auto's. Een vereiste is dat het aantal normale parkeerplekken niet lager uit mag komen dan 50% van de op reguliere wijze bepaalde parkeerbehoefte. Alleen de bewonersbehoefte mag hierbij in beschouwing worden genomen. Daar bovenop komt het aantal bezoekersparkeerplaatsen en op dit aantal parkeerplaatsen vindt derhalve geen reductie plaats als gevolg van het inzetten van deelauto's. Deze aanvraag voldoet daarmee aan het Stimuleringsprogramma Autodelen (RIS298031);
- ad 8. In Nederland mogen zowel elektrische voertuigen, als voertuigen op LPG in (ondergrondse) parkeergarages parkeren. De ondergrondse parkeergarage voldoet aan alle wettelijke normen ten aanzien van brandveiligheid. Met de brandweer zijn afspraken gemaakt over aanvullende maatregelen die zullen worden getroffen om de veiligheid van de bewoners en omwonenden te borgen in geval van brand. Zo zal onder meer een doormeldsysteem in de eengezinswoningen worden aangebracht, worden extra rookmelders geplaatst én zal een schakelaar worden aangebracht die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van elektriciteit. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft de maatregelen akkoord bevonden, zodat de brandveiligheid niet in het geding is;

- ad 9. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor de plint is uitgegaan van de invulling die ook in het PUK is opgenomen, te weten 250 m² detailhandel, 350 m² horeca en 400 m² commerciële dienstverlening. Dat is de maximale invulling van de plint en dus feitelijk een berekening van het worstcasescenario. Er bestaat geen invulling waarin de plint een hogere parkeerdruk zal leveren dan de invulling waarmee gerekend is. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent, dat bewoners/gebruikers en bezoekers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat. De parkeerbehoefte wordt dus geheel op eigen terrein opgelost;
- ad 10. Toegang via de Laan van Nieuw Oost-Indië is in het Planuitwerkingskader (PUK) aangegeven als niet gewenst. Een exacte keuze voor de wijze van ontsluiting is echter nog niet gemaakt en maakt ook geen onderdeel uit van het (ontwerp)besluit. Verkeerskundig onderzoek heeft evenwel uitgewezen dat alle onderzochte varianten, waaronder tevens de variant waarin de ontsluiting volledig via de De Carpentierstraat geschiedt, uitvoerbaar zijn. Er worden in geen geval capaciteitsproblemen verwacht. Nu er nog geen keuze gemaakt is en de ontsluiting niet bij deze vergunning geregeld wordt, kan niet gesteld worden dat er reeds in strijd met enig participatietraject gehandeld is;
- ad 11. Er is in het verkeersonderzoek voldoende en deskundig geredeneerd dat de De Carpentierstraat de toegevoegde verkeersbewegingen kan afwikkelen met behoud van een veilige verkeerssituatie. Er is slechts een verkeerstelling gehouden om te controleren of de feitelijke situatie overeenkomt met de gegevens die volgen uit het verkeersmodel van de gemeente Den Haag, dat als onderlegger heeft gediend voor het verkeersonderzoek dat ten behoeve van het bouwplan is uitgevoerd. In het verkeersonderzoek is de telling vermenigvuldigd met een factor uit de ASVV 2012 van de CROW, waardoor de verkeersdruk per etmaal ontstaat. Een dergelijke telling kan op ieder gewenst uur worden gehouden, omdat de 'uurfactoren' van CROW voor ieder uur gespecificeerd zijn. Wij hebben geen reden om niet van het uitgevoerde onderzoek uit te gaan. Er is verder geen aanleiding om aan te nemen dat door de toegevoegde verkeersbewegingen een goed woon- en leefklimaat verstoord wordt;
- ad 12. In de aanvraag om omgevingsvergunning zijn alle woningen aan de De Carpentierstraat reeds voorzien van een dakopbouw. Verdere vergrotingen of wijzigingen van deze dakopbouwen die niet in de huidige vergunningaanvraag zitten, zullen elk een eigen nieuwe vergunningaanvraag vereisen en zullen dan per geval beoordeeld worden. De huidige vergunning is geen middel om alvast voorschriften aan toekomstige uitbreidingen te geven. In de Welstandsnota van Den Haag is de eis opgenomen dat alle dakopbouwen binnen een architectuureenheid hetzelfde ontwerp hebben. Dit is onderdeel van het toetsingskader van eventuele toekomstige vergunningaanvragen voor dakopbouwen. De uniformiteit is op die manier reeds geborgd;
- ad 13. Het plan gaat uit van parkeren op eigen terrein. De woningen hebben geen eigen parkeerplaats en delen de parkeerplaats met de overige gebruikers/bezoekers. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen leidt ertoe dat efficiënt wordt omgegaan met de ruimte.
- ad 14. Voor de eengezinswoningen geldt dat gebruik gemaakt zal worden van de aanwezige ORAC's in de wijk Bezuidenhout-Midden, daar deze wijk aangemerkt is als een 'ORAC-Wijk'. In deze wijk zijn ORAC's aanwezig voor glas, papier, karton en restafval. In de De Carpentierstraat bevindt zich reeds een ORAC waarvan de nieuwe bewoners gebruik kunnen maken. De loopafstand tot de ORAC bedraagt voor de bewoners van de De Carpentierstraat in elk geval minder dan 75 meter, zodat wordt voldaan aan maximale loopstand van huisdeur tot container. In de wijk Bezuidenhout-Midden zoals vastgelegd in het Kadervoorstel ondergrondse inzamelcontainers voor restafval.

Afvalinzameling voor het appartementengebouw vindt inpandig plaats. De afvalruimte voor het appartementengebouw is in de vorm van twee containerruimten op de begane grond ingepast. In de containerruimten is plaats voor in totaal 18 containers van 126x73 cm, de ruimte is zo ingericht dat aan de richtlijnen voor de omvang en de eisen waaraan een containerruimte voor restafval (conform het Huishoudelijk afvalplan) wordt voldaan. Deze eis was ook in het PUK opgenomen. Door de realisatie van een inpandige ruimte voor afvalinzameling wordt onder andere straatvervuiling ten gevolge van huisvuil voorkomen. Daarnaast wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk gescheiden inzamelen van afval. Een en ander conform de doelstellingen van het Huishoudelijk afvalplan. Nu voor het appartementengebouw wordt voorzien in een eigen afvalverzamel punt, zal de situatie voor de wijk niet veranderen. Nu voorts in de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien in een inpandig afvalverzamel punt en de vergunninghouder verplicht is om het plan te realiseren zoals aangevraagd en vergund, bestaat er geen aanleiding om expliciet (als voorschrift) in de omgevingsvergunning op te nemen dat een inpandig afvalverzamel punt moet worden gerealiseerd. In het bouwplan is op de begane grond een ruimte voorzien voor de inzameling van afval, met plaats voor 18 containers.

- ad 15. Op de bouwtekeningen die onderdeel uitmaken van de bouwaanvraag is aangegeven dat de commerciële plint (conform de randvoorwaarden uit het PUK) zal bestaan uit minimaal drie units, waarbij op tekening is aangegeven welk gebruik zal kunnen worden gemaakt van de commerciële plint. Het gaat om bedrijven die behoren tot milieucategorie a tot en met c van de staat van functiemenging, kleinschalige detailhandel tot maximaal 250 m², cultuur en ontspanning, zoals een atelier, lichte horeca (maximaal 350 m²), zelfstandig kantoorruimte, dienstverlening en maatschappelijke functies. Het gebruik dat is aangevraagd, maakt het mogelijk dat er bijvoorbeeld op deze locatie een huisarts of fysiotherapeut kan worden gevestigd. Een theater is echter niet aangevraagd en derhalve ook niet toegestaan. De uiteindelijke invulling van de plint wordt niet bepaald door de gemeente. De eigenaar gaat daar zelf over en de invulling zal mede afhankelijk zijn van de huurders die zich aandienen. Scholen staan in contact met de afdeling onderwijshuisvesting van de gemeente en kunnen tevens contact opnemen met de verhuurder;
- ad 16. Door de Omgevingsdienst Haaglanden is op 23 juli 2020, namens de Provincie een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming verleend. Uit deze vergunning (en de daaraan ten grondslag liggende AERIUS-berekeningen) vloeit voort dat bij de uitvoering gebruik zal worden gemaakt van zogenoemde stageklasse IV-voertuigen (het minst belastende type bouw materieel). Dit aspect heeft verder betrekking op de uitvoering van de vergunning, maar niet op de beoordeling van de aanvraag;
- ad 17. Hier is geen sprake van een wolkenkrabber of hoogbouw, nu de maximum bouwhoogte van een deel van het gebouw 35 meter bedraagt. Er is daarnaast een groot tekort aan woningen, zodat de behoefte aan woningen vaststaat. Verder is er behoefte aan de te realiseren functies in de plint. De behoefte is nader gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing en het voor onderhavig plan vastgestelde PUK;
- ad 18. Deze stelling is onjuist. Een van de voorwaarden uit het PUK is dat er gasloos gebouwd zou worden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het plan bevat verder diverse verduurzamingsmaatregelen, waaronder een verbeterde thermische schil en een duurzaam ventilatie- en verwarmingssysteem. Zie ook paragraaf 4.13 van de ruimtelijke onderbouwing;
- ad 19. Er moet te allen tijde worden blijven voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Hoeveel de ontwikkelaar met het project verdient, doet geheel niet ter zake. Wij nemen daarover geen standpunt in;
- ad 20. Het blijft zo dat de nieuwe bewoners geen parkeerdruk in het openbare parkeerareaal zullen opleveren. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost en er zullen geen

parkeervergunningen verleend worden aan de bewoners. Ons zijn geen geschonden afspraken bekend – bij de ter inzagelegging heeft reclamant alle meest recente gegevens en de jongste vorm van het bouwplan kunnen inzien. De gemeente heeft voldaan aan alle eisen m.b.t. communicatie en kennisgeving.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten behoeve van dit project sprake is geweest van participatie in de periode tussen maart 2018 en december 2019, waarbij diverse participatie en communicatiemomenten hebben plaatsgevonden. Verder is er tussentijds en ook nadien nog overleg geweest met de initiatiefnemer en vertegenwoordigers uit de omgeving. Zo heeft er nog in augustus 2021 een overleg met de klankbordgroep plaatsgevonden.

ad 21. Zoals ook genoemd in het antwoord ad 20, is van zowel de aanvraag zelf als van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving gepubliceerd. Een belanghebbende heeft de eigen plicht om dat in de gaten te houden. Wie zich ten tijde van de kennisgevingen had aangemeld voor de e-mail-attenderingsservice van de (rijks)overheid heeft bovendien bericht gekregen van de kennisgevingen. Zo is gegarandeerd dat iedereen die op de hoogte wilde zijn van de kennisgevingen daarvan ook bericht heeft gekregen. Als een reclamant zich daarvan niet bediend heeft, is dat de gemeente niet aan te rekenen. Voorts had reclamant bij tijdgebrek de mogelijkheid om een pro-formazienswijze in te dienen met het verzoek uitstel te krijgen om een zienswijze in te dienen;

ad 22. Noch de gemeente, noch reclamant heeft van de aanvrager misleidende informatie gekregen. Visualisaties waarin spelende kinderen te zien zijn maken geen onderdeel uit van de beoordeelde bouwtekeningen. Het is voor eenieder te allen tijde duidelijk geweest welk gebruik de gronden zullen krijgen.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.