

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201925068/7787692

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel) en het veranderen van de watergang. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen voor voornoemde activiteiten zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling en de advisering zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

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]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AX, nummer 9435, 9870, 9871 en 9872 sectie AW, nummer 5080.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen-4', 'Recreatie volkstuin', 'Groen', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van 5 woningen waar dat gedeeltelijk niet is toegestaan en het overschrijden van de toegestane goot- en bouwhoogte met respectievelijk circa vier en twee meter. Doordat sprake is van gronduitwisseling wordt grond bestemd voor water, gebruikt voor groen en wonen en visa versa.

Op grond van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' 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. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan 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 bouwen van 5 woningen. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 8 parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 8 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

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

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 januari 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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 4 maart 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de vormgeving en de inpassing van de vijf woningen, een voortzetting van de eerder geaccordeerde woningen op deze kavel. De commissie vraagt aandacht voor de overgang van de parkeerplaatsen naar het water, die nu weinig genereus is, wat technische en esthetische problemen kan opleveren.

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

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend. Voor de beoordeling van dit rapport en de consequenties die de 'Waarde Archeologie' heeft voor het realiseren van het bouwplan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren'.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de 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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen (nadere uitwerking).
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.

De aanvrager 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 bouwveiligheidsplan;
- 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 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (afdeling 6.8. artikel 6.37 lid 1, 3 en 4)

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg inclusief brug die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Afdeling 8.1

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

- De invloed van trillingen op de belendingen 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 voor bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1.
- 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 gelui reducerende 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 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

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;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' is vereist wanneer wanneer een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

De peilhoogtes en maten voor HWA, VWA, wegen, kabels en leidingen zijn nog niet bekend.

Wanneer daar duidelijkheid over bestaat dient u in overleg met de afdeling Archeologie na te gaan of en in welke vorm archeologisch vervolgonderzoek voor deze werkzaamheden nog nodig is en of een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' aangevraagd moet worden.

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 of oloaanvraag@denhaag.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>

Warmtepomp

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wilt gaan maken van een bodemenergiesysteem. Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder 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.

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.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Wet natuurbescherming

Wij wijzen u erop dat zowel door het bouwrijp maken van het perceel als door het slopen van de bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Dit kan een overtreding van de Wet natuurbescherming opleveren. Omdat het lopende huismus- en vleermuisonderzoek nog niet is afgerond, is niet duidelijk in hoeverre dit aan de orde is.

Het definitieve besluit met betrekking tot de gevraagde omgevingsvergunning kan pas worden genomen wanneer het onderzoek is afgerond en een eventuele ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming of VVGB afgegeven zijn.

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.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer 070-218 99 02.

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem.

U kunt contact opnemen met het waterschap via telefoonnummer 015-260 8108 of via onderstaande site nagaan of u een watervergunning nodig heeft of dat een melding volstaat.

<https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1>

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren)

de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

Archeologische monumentenzorg

De peilhoogtes en maten voor HWA, VWA, wegen, kabels en leidingen zijn nog niet bekend. Wanneer daar duidelijkheid over bestaat dient u in overleg met de afdeling Archeologie na te gaan of en in welke vorm archeologisch vervolgonderzoek voor deze werkzaamheden nog nodig is en of een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' aangevraagd moet worden.

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' (2016) waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen-4', 'Recreatie volkstuin', 'Groen', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Wonen-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding staan twee bouwvlakken weergegeven. Voor het ene is een maximale goothoogte van vier meter en een maximale bouwhoogte van acht meter toegestaan. De goot- en bouwhoogte ter plekke van het andere bouwvlak mag niet meer bedragen dan respectievelijk twee en vier meter.

De voor 'Recreatie – Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Woningen en de daarbij behorende voorzieningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen en bermsloten, voor fiets-, wandel- en ruitersporen, bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en de aanleg en het instandhouden van de ecologische verbindingzone één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, water en overige voorzieningen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor, hoofdwatgang, water, vijver, waterberging, waterkering, waterstaat, oever, stuw, recreatie, bruggen voor fietsers en voetgangers, het instandhouden van de ecologische verbindingzone en steigers één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde Archeologie' geldt indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikelen 9.1, 11.1, 18.1 en 22.1 van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' voor wat betreft het strijdig gebruik van deze gronden. Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2.1.b, lid 2 en 3 voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bouwvlak en het overschrijden van de toegestane goothoogte van 2 meter met 4 meter.

Op grond van de Algemene afwijkingsregels, genoemd in artikel 37 van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning, De Parel van duurzaam Erasmusveld fase 2, Gemeente 's-Gravenhage' d.d. 23 december 2019, die u aantreft in de separate bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Wij zijn tevens bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Het bouwplan betreft de bouw van 5 woningen en vormt een deel van een ontwikkeling, de Parel genoemd, waarbij ook ten zuiden van het voorliggende bouwplan woningen gerealiseerd zullen worden. De Parel vormt één woonmilieu met een eigen karakter in het groen.

Het perceel maakt onderdeel uit van het masterplan Erasmusveld. Het Erasmusveld is een verzameling van grotere en kleinere woningbouwlocaties in een voormalige stadsrafelrand. Als kralen in een ketting hebben die hun eigen identiteit. De woningbouwontwikkeling, de Parel is zo'n. Met een kleine footprint voor de woningen en buitenruimte wordt ruimte vrijgehouden voor het groen en een ontspannen woonmilieu aan de ecologische zone. Met kleine bouwvolumes, groene collectieve vingers en een ruime mate van transparantie toont de Parel zich ook naar de omliggende bebouwing als een gast in het groen binnen een samenhangend groenblauw netwerk.

Beleid

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename te faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. Het bouwplan is gesitueerd in het Erasmusveld. Het Erasmusveld ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als uitgangspunt dat deze de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient deze vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Ruimtelijke onderbouwing

U heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Hierin zijn de uitkomsten van de onderzoeken voor de relevante omgevingsaspecten beschreven en gemotiveerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan past binnen de relevante wet- en regelgeving voor de omgevingseffecten zoals archeologie, bodem en geluid.

Toetsing stedenbouwkundige context

Het plangebied grenst aan het tot woningbouw te ontwikkelen deel van de buurt Erasmusveld, dat ten oosten van het plangebied ligt. Het ontwikkelgebied wordt momenteel en in de toekomst ontwikkeld tot een duurzame, klimaatbestendige en ecologische nieuwe woonwijk met ruim 800 nieuwbouwwoningen. De ontwikkeling kenmerkt zich door duurzame woningen en een duurzame inrichting van de openbare ruimte met zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk bestrating.

De vijf geschakelde, ten opzichte van elkaar verspringende woningen vormen twee blokken met een maat en schaal die passend is op deze locatie. De iets ten opzichte van elkaar gedraaide positionering van de blokken en beëindiging van de terrassen in lijn met en buiten de oeverrand, boven het water, maakt dat de blokken als vanzelfsprekend in deze groen-blaue zone staan.

De toename van verharding door het bouwinitiatief wordt gecompenseerd door de sloot aan de westzijde van het plangebied te verbreden en de sloot aan de zuidzijde van het plangebied in de oorspronkelijke vorm te herstellen. De afvoer van hemelwater wordt ontkoppeld van de afvoer van afvalwater en infiltreert in de bodem.

Volgens de stedenbouwkundige visie van Erasmusveld worden de ontsluitingen van de individuele percelen losgekoppeld van de Erasmusweg. Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe erfontsluitingsweg en een nieuwe toegangsbrug over de watergang aan de westzijde van het plangebied. Deze weg en brug sluiten aan op de Menno ter Braakstraat.

Ecologische verbindingzones

In de 'Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018' zijn de groenstrook langs de Erasmusweg en de zone ten westen van de locatieontwikkeling voor De Parel II aangemerkt als ecologische verbindingzones: de Erasmuszone en de Zone Erasmusveld. De ecologische verbindingzones zijn onderdeel van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH) van Den Haag. Vanwege de stedelijke verdichtingsopgave op nabijgelegen locaties is de instandhouding en versterking van een robuust groenblauw netwerk aan ecologische verbindingzones hier gewenst. De twee verbindingzones lopen beide langs de locatieontwikkeling De Parel II. Om de woningbouwontwikkeling te realiseren en de groenblauwe structuur te versterken vindt een grondruil plaats. Aan de oostzijde van het plan wordt 330 m² grond uit de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH) gehaald en aan de noordzijde 287,1 m² weer toegevoegd aan de SGH. Door de grondruil wordt de vernauwing van de ecologische verbindingzone langs de Erasmusweg (Erasmuszone) aan de noordzijde opgeheven en kan ontharding van de tevens op te heffen ontsluitingsweg van het perceel aan de Erasmusweg plaatsvinden, zodat ook deze fysieke barrière voor dieren wordt weggenomen. Het resultaat is een sterker groenblauw netwerk.

Op basis van toetsing aan relevant beleid en regelgeving concludeert het college dat door de bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad het plan past binnen uitgangspunten van de Woonagenda 2019-2023. Doordat in het plan zorgvuldig wordt omgegaan met de inpassing in de omgeving en door het groene en duurzame karakter, zorgt het plan voor voldoende meerwaarde.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 10 juni 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 26 maart 2020 de waterparagraaf conform de bijlage geaccordeerd en bevestigd dat de belangen van de waterhuishouding goed zijn ingepast.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Wateringseveld – Noord’ (2016) waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Wonen-4’, ‘Recreatie volkstuin’, ‘Groen’, ‘Water’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Waarde-Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Ingewonnen advies:

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend (M.S.M. Laan en E.C. Rieffe, *De Rhijenhof 20, Gemeente Den Haag. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen*. Haagse Archeologische Rapportage 1801, Den Haag). Dit rapport is door de afdeling Archeologie beoordeeld en akkoord bevonden; de conclusies en het advies van de auteurs, dat in het plangebied een verwachting bestaat op het voorkomen van archeologische resten vanaf de ijzertijd, zijn overgenomen. Dit betekent dat de archeologische waarde van het gebied conform bestemmingsplan nog niet “in voldoende mate is vastgesteld”.

Na het vorige advies van de afdeling Archeologie heeft u aangegeven dat het maaiveld in het plangebied wordt verhoogd. De nieuwe maaiveldmaten staan aangegeven in document 34736096 (TBO Architecten). Op basis van deze nieuwe maten is archeologisch vervolgonderzoek voor de bouw van de huizen niet nodig. De bodemverstoringen zullen het archeologische verwachtingsniveau niet of nauwelijks raken.

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.