

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit aan weerszijden van de Ulenpasstraat en langs de Middachtenweg

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202002202/7725494

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 5 februari 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 6 woongebouwen aan weerszijden van de Ulenpasstraat en 1 woongebouw langs de Middachtenweg met in totaal 213 appartementen (Project Parelmoer, deel 1).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De oorspronkelijk aangevraagde activiteiten 'Kappen' en 'Uitweg' heeft u per brief d.d. 9 maart 2020 ingetrokken.

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

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-oktober 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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.

De rapporten en onderbouwingen bij dit besluit gelden soms voor een groter plangebied. Deze rapporten behoren alleen bij dit besluit voor de delen die de onderhavige aanvraag aangaan danwel de onderwerpen die als totaal voor het gehele project gezien zijn.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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 erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Ontwerp

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummers 6679, 6680, 6681, 6691, 9540 en 9542.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Moerwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan "Moerwijk" bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven en overige voorzieningen, zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf.

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

- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- De goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen van hoofdgebouwen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en het overschrijden van de toegestane bouw- en goothoogten. Voorts is gebleken dat het de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. 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'.

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

Gelijkwaardige oplossingen zijn aangetoond met de rapportage 'Integrale advisering Bouwbesluit, Ulenpasstraat Den Haag, d.d. 20 mei 2020 van Nieman en de memo's 'Verzoek gelijkwaardigheid ten aanzien van overklauterbaarheid' en 'Verzoek gelijkwaardigheid ten aanzien van buitenbergingen', beide d.d. 6 maart 2020 van A3 architecten.

De gelijkwaardige oplossingen betreffen:

- De toepassing van rookmelder gestuurde vrijloopdrangers op alle woningtoegangsdeuren, die direct uitkomen in de trappenhuizen van de woongebouwen V1, V2, V3 en W4;
- De toepassing van vast veiligheidsglas met een hoogte van 0,85 meter tot de tussendorpel gemeten vanaf de vensterbank, indien deze zich op een hoogte tussen de 0,2m en 0,7m van de vloer bevindt (volgens tekening ca. 0,5 meter);
- De toepassing van gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen alsmede individuele bergingen in de afzonderlijke woningen conform de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017 (RIS297288).

De gelijkwaardige oplossingen tonen 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 heeft op 21 februari 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 maart en 15 april 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 van laatstgenoemde datum luidt als volgt:

Akkoord

De commissie adviseert positief over de opzet en de architectuur van de blokken, die mooi verwijzen naar de oorspronkelijke wederopbouwarchitectuur van Moerwijk. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en consequent, waarmee een overtuigend ensemble aan weerszijden van de Ulenpasstraat ontstaat.

In heroverweging kan de commissie instemmen met kaders in de voorgevels van de drie blokken aan de zuidzijde van de Ulenpasstraat. Uit een nadere toelichting blijken deze kaders wel los te blijven van de plint. Ook het feit dat de kaders van alle zes de woongebouwen gelijk zijn – en zouden moeten zijn – maakt dat de commissie alsnog instemt.

Wij nemen de adviezen van de Omgevingsdienst Haaglanden en 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 tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
 - de 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, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - 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 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.
 - 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 aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

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

- Benodigde overige gegevens:
 - De bluswatervoorziening als bedoeld in Afdeling 6.7 van het Bouwbesluit;

Inzake overleg over de aanwezigheid van een bluswatervoorziening kan contact opgenomen worden met [Geanonimiseerd], Risicobeheerder in de wijk (Den Haag Escamp) binnen de Veiligheidsregio Haaglanden.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.2, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

- Benodigde constructieve en gegevens voor eventuele toetsing aan de welstandsnota voor aan te brengen blauwe of waterbergende daken;
- Benodigde bouwfysische gegevens en gegevens voor toetsing aan de welstandsnota voor aan te brengen nestkasten;
- Plattegrondtekeningen waarop de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment (zoals een werkkast/scootmobielruimte/installatieruimte) naar een extra beschermde vluchtroute van ten minste 60 minuten, conform Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand, correct is aangegeven (de symbolen van de (richting van de) brandwerendheid zijn niet overal juist op tekening weergegeven).

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden 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, zoals in woonblok W4, 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.

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

De 7 woongebouwen hebben een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, omdat onder andere de vloer van een verblijfsgebied in het woongebouw hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau.

Elke woning grenst aan de toegankelijkheidssector. Op ten minste een route tussen een punt in een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd door een lift of een hellingbaan. Het hoogteverschil tussen de op die route gelegen toegang van de toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein is niet groter dan 1 m.

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:

- 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.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van 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.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment (zoals een werkkast/scootmobielruimte/installatieruimte) naar een extra beschermde vluchtroute voert, is ten minste 60 minuten.

Afdeling 6.7. Bestrijden van brand

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen voor de bestrijding van brand, dat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

De afstand tussen een bluswatervoorziening en de brandweeringang is ten hoogste 40 m en een bluswatervoorziening is onbeperkt toegankelijk voor bluswerkzaamheden.

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 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>

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.

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

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 telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Moerwijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan "Moerwijk" bestemd voor wonen, één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen, erven en overige voorzieningen, zoals de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf.

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

- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- De goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a en b van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen van hoofdgebouwen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en het overschrijden van de toegestane bouw- en goothoogten. Voorts is gebleken dat het de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet 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 deze afwijkingen toe te staan en motiveren dat als volgt:

Gebiedsverkenning Moerwijk-Oost september 2017

In 2017 heeft Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (hierna WOM DHZW) samen met de gemeente en Vestia voor Moerwijk-Oost een gebiedsverkenning laten opstellen door Must stedenbouwkundigen. Deze gebiedsverkenning is besproken in de wijk en in het bestuur van Vestia. In de gebiedsverkenning zijn de mogelijkheden voor vernieuwing in de wijk Moerwijk-Oost onderzocht en is een voorkeursvariant uitgesproken.

Wij hebben in december 2017 (RIS298662) ingestemd met de 'Gebiedsverkenning Moerwijk-Oost september 2017' als ruimtelijk en programmatisch kader voor Moerwijk-Oost en de raadscommissie is in januari 2018 over deze gebiedsverkenning geïnformeerd.

Deze voorkeursvariant richt zich op het verbeteren van ruimtelijke verbindingen binnen de wijk, verdichting rondom station Moerwijk, versterking van de centrale voorzieningszone in de wijk en het verbeteren, zowel in de sociale sector als in de wat duurdere huur en in de koopsector en verduurzamen van de woningvoorraad. De doelgroepen waarop de ontwikkeling van Moerwijk-Oost inzet zijn naast de huidige bewoners tevens jonge starters, doorstromers en nieuwe stadsbewoners.

Ulenpasstraat Noord en Zuid

Op basis van de gebiedsverkenning Moerwijk-Oost hebben WOM DHZW en Vestia in overleg met de gemeente de ontwikkeling voor Ulenpasstraat Noord en Zuid uitgewerkt in een ruimtelijke en programmatische spelregelkaart. De gebiedsverkenning en de spelregelkaart zijn de documenten op basis waarvan wij op 5 september 2018 besloten heeft tot sloop en aanwijzing tot actiegebied van Ulenpasstraat Noord en Zuid. Op 1 oktober 2018 is de herhuisvesting van bewoners gestart en

inmiddels zijn de complexen leeg, behoudens wat anti-kraakwoningen in Ulenpasstraat (Zuid) en zijn in Ulenpasstraat Noord de asbestsanering en de sloop gestart.

Project Parelmoer

Door Vestia en WOM DHZW is vervolgens een plan uitgewerkt om rondom de Ulenpasstraat diverse woonblokken te vernieuwen. Onder de naam 'project Parelmoer' worden enkele blokken met appartementen gesloopt en worden nieuwe woonblokken met een gevarieerder woningaanbod teruggebouwd. Het project Parelmoer kent twee deelprojecten waarbij Parelmoer deel 1 uit appartementengebouwen bestaat en Parelmoer deel 2 eengezinswoningen betreft.

Op 5 februari 2020 is onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 6 woongebouwen aan weerszijden van de Ulenpasstraat en 1 woongebouw langs de Middachtenweg met in totaal 213 appartementen (Project Parelmoer, deel 1).

In deze aanvraag komen aan de zuidzijde van de Ulenpasstraat drie vervangende woonblokken met appartementen terug, bestaande uit 5 bouwlagen. De nieuwe bebouwing die aan de noordzijde langs de singel wordt gepositioneerd, bestaat eveneens uit 3 bouwblokken van 5 bouwlagen. Deze gespiegelde opzet zorgt voor verbinding tussen de in totaal 6 bouwblokken aan weerszijden van de Ulenpasstraat, waardoor het groen en water dat hiertussen ligt een meer centrale positie krijgt. De bouwblokken aan de noordzijde van de waterpartij hebben een andere oriëntatie dan de blokken die gesloopt worden. Deze staan momenteel met hun kopgevels naar het water. De nieuwe blokken, vormgegeven in een beeldtaal die verwant is aan de oorspronkelijke bebouwing, staan parallel aan de singel en vormen een vanzelfsprekende eenheid met de blokken aan de overzijde. Achter de blokken is voorts ruimte voor een gemeenschappelijk groengebied.

Aan de Middachtenweg is eveneens een woongebouw met appartementen voorzien. Dit gebouw kent 6 bouwlagen, wat weer aansluit bij de nieuwbouw die in deze straat reeds is gerealiseerd en die eveneens bestaat uit een appartementengebouw van 6 bouwlagen.

Op 14 februari 2020 is voor deel 2 van Project Parelmoer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 56 grondgebonden woningen met bergingen in het gebied tussen de Ulenpasstraat, Hackfortstraat en Zijpendalstraat.

Achter de 3 nieuwe woongebouwen aan de noordzijde van de Ulenpasstraat, komen in de zijstraten eengezinswoningen van wisselend 2 en 3 bouwlagen, daarmee aansluitend bij de reeds gerealiseerde nieuwbouw in deze straten.

Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan 'Moerwijk' is uitgegaan van de op dat moment aanwezige bebouwing (en functie). Door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet zijn de 2 plannen in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de maximale goot- en bouwhoogte.

Alle woningen zijn weliswaar binnen de bestemming 'Wonen-2' gesitueerd, maar enkele daarvan buiten het bouwvlak, waardoor op de aanvragen om omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

De initiatieven sluiten qua woningaanbod, duurzaamheidsambities, verdichting en oriëntatie aan op de omgeving zoals geformuleerd in de Agenda ruimte voor de stad, Structuurvisie Den Haag, Agenda voor de Haagse Verdichting en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid. De bouwplannen voldoen aan alle belangrijke randvoorwaarden in de ruimtelijke spelregelkaart zoals programma, verkaveling, bouwhoogtes en beeldkwaliteit. Hoewel de verkaveling afwijkt van de oorspronkelijke verkaveling past

de opzet binnen de hoofdstructuur van Moerwijk-Oost. De plannen vormen een belangrijke bijdrage aan de vernieuwingsopgave van Moerwijk-Oost en Den Haag Zuidwest.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Project Parelmoer Ulenpasstraat en omgeving' van RHO adviseurs voor leefruimte, d.d. 28 april 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. 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.

Parkeren

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 een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 277 parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling Parelmoer deel 1 en 2, waarvan 199 parkeerplaatsen voor Parelmoer deel 1.

De aanvraag voorziet in 30 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80% maar zal in de nieuwe situatie stijgen tot boven de 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. De aanvraag voldoet daarmee niet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Gebleken is dat aan de Middachtenweg, Hackfortstraat, Verwoldestraat, Zijpendalstraat en Ulenpasstraat een parkeercapaciteit is van 271 parkeerplaatsen (inclusief de 30 parkeerplaatsen op eigen terrein). De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 277 voor de gehele ontwikkeling en de aanwezige parkeercapaciteit 271, daarmee ontstaat er een tekort van 6 parkeerplaatsen.

In overeenstemming met de ontwikkelaar wordt dit tekort van 6 parkeerplaatsen opgelost door een storting in het parkeerfonds, conform de bouwfolder 'Bouwen en parkeren in Den Haag'. Hiermee kunnen 6 extra parkeerplaatsen in de nabijheid worden aangelegd en door deze extra parkeerplaatsen neemt de parkeerdruk niet toe.

Ontheffing hogere grenswaarde geluid

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 'Moerwijk' wordt afgeweken, zijn op 14 juli 2020 met kenmerk ODH-2020-00094899 hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 58 dB vastgesteld voor 67 woningen op de locatie Ulenpasstraat en Middachtenweg te Den Haag vanwege wegverkeerslawaai.

Wij hebben op 16 juni 2020, kenmerk DSB_SB/2020.1811 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

Op 30 september 2020 is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen in de raadscommissie Ruimte aan de orde geweest (RIS306142 bijlage 2).

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 1 mei 2020 positief geadviseerd over de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

De initiatiefnemer heeft door Aqua Terra Nova een waterstudie uit laten voeren, waarvan de rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is onderzoek gedaan naar de effecten van het project op de aspecten veiligheid en waterkeringen, waterkwantiteit en kwaliteit, onderhoud en bagger, bodem en grondwater en naar afvalwater en riolering. Uit de studie blijkt dat het project, om op een goede manier met het aspect water om te gaan, in compensatie aan waterbergend vermogen dient te voorzien.

Daarbij heeft het waterschap 2 opmerkingen geplaatst:

- De te realiseren compensatie dient conform de waterstudie een inhoud van 223 m3 te hebben;
- Het ontwerp ten aanzien van vasthoudmaatregelen in de vorm van de aanleg van 'blauwe daken' is onvoldoende uitgewerkt. Ook staat er nog niets geschreven over beheer en onderhoud.

Wij nemen het advies van het Hoogheemraadschap van Delfland over en hebben een voorwaarde verbonden aan deze activiteit.

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 het volgende voorschrift:

Vasthoudmaatregelen

De voorgestelde vasthoudmaatregelen in de vorm van de aanleg van 'blauwe daken' dient verder te worden uitgewerkt. De uitwerking dient te worden afgestemd met en goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Delfland en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen.