

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit in het gebied tussen de Ulenpasstraat, Hackfortstraat en Zijpendalstraat

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202002687/7739443

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 14 februari 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 56 woningen met bergingen in het gebied tussen de Ulenpasstraat, Hackfortstraat en Zijpendalstraat (Project Parelmoer, deel 2). Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

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.

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.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nummers 6679, 6680, 6681, en 11286.

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;

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. 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.

Ingewonnen adviezen:

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 16 maart 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 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 luidt als volgt:

Niet akkoord

De hoofdzet en de architectuur van de blokken voegen zich goed in de omgeving, maar de commissie maakt bezwaar tegen de uitwerking. De informatie over de uitwerking is summier en de getekende details maken een weinig verfijnd en laagwaardig gevelbeeld. Onder meer de kunststof deuren, de prefab dakranden en de aluminium waterslagen passen niet bij de gekozen (en door de commissie onderschreven) architectuurstijl.

De commissie vraagt het materialen- en kleurenpalet te presenteren in samenhang met de nieuwe appartementengebouwen aan de Ulenpasstraat, zie agendapunt 11.

Een optieregeling voor (bijvoorbeeld) dakopbouwen maakt geen deel uit van het bouwplan. De commissie merkt op dat verschillende architectonische elementen in de nu getoonde gevels na toevoeging van een dakopbouw niet meer werken of hinderlijk worden. Het gevelontwerp dient zowel in de nu te bouwen situatie als na uitbreidingen sterk en consequent te zijn. Alleen zo zijn een goede kwaliteit van de blokken en een goede inpassing in de omgeving mogelijk.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 mei 2020 een aangepast voorstel beoordeeld. Het advies van luidt als volgt:

Eerder beoordeelde de commissie de hoofdzet en de architectuur van de blokken grondgebonden woningen positief, maar zag zij een weinig subtiel uitwerking.

Het voorstel is aangevuld, details zijn gewijzigd, een ontwerp voor toekomstige dakopbouwen (consequent terug liggend ten opzichte van de voorgevel) is toegevoegd en de erfscheidingen aansluitend op de kopgevels zijn getekend. In zichzelf zijn de woningen nu eenduidig en ook met de eerder gerealiseerde en de toekomstige nieuwbouw aan weerszijden ontstaat een helder geheel.

De commissie vraagt nog aandacht voor de ventilatievoorziening ter plaatse van de entrees van de woningen. De bovenste openingen/kappen bevinden zich hinderlijk buiten het donkere metselwerk dat alle overige elementen naast de entrees verbindt.

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 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;
noot: Er kan alleen rekening worden gehouden met stabiliteitsvoorzieningen van de naastgelegen woningen als deze aan elkaar zijn gekoppeld en als één bouwwerk kunnen worden beschouwd.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
 - 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 uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen 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;
- Benodigde gegevens voor toetsing aan de welstandsnota de aangepaste ventilatievoorzieningen ter plaatse van de entrees van de woningen, al dan niet in combinatie met daarbij behorende aangepaste bouwfysische gegevens.

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 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:

- Een verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De invloed van trillingen op de 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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

Nadere aanwijzingen

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 '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;

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.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor eerst een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend indien deze optie vergunningplichtig is op basis van de op dat moment geldende regelgeving.

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.

Ontwerp

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;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17.2.1, onder a van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen van hoofdgebouwen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. 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 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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï. De Wgh gaat daarbij uit van een voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden. De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van gevels van woningen bedraagt 48 dB. In dit plandeel worden deze voorkeursgrenswaarden niet overschreden.

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.