



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit hoek Hazenrade ongenummerd en de Eekhoornrade

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202015179/7948861

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 9 september 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 32 woningen op het parkeerterrein hoek Hazenrade ongenummerd en de Eekhoornrade ongenummerd. 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-juni 2021 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.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummer 1422.

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

De voor 'Verkeer - Verblijfstraat' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bouwlust' zijn niet bestemd voor wonen. Ook is slechts aan 'Verkeer - Verblijfstraat' gerelateerde ondergeschikte bebouwing toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bouwlust' voor wat betreft het bouwen van een woongebouw.

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'.

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 voor de gehele ontwikkeling (inclusief dossier 202015178) afgerond 58 parkeerplaatsen waarvan 33 voor bewoners en 25 voor bezoekers.

De aanvraag voorziet voor de gehele ontwikkeling (inclusief dossier 202015178) in 52 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Er ontstaat daarmee een tekort van 6 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80% en stijgt in de nieuwe situatie niet tot hoger dan 80%. Parkeren door bezoekers mag daarmee het parkeerareaal in de openbare ruimte belasten.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Uit uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, niet voldoet aan artikel 2.107 lid 10 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de inrichting vluchtroutes.

Een gelijkwaardige oplossing voor een trapbreedte van 1 meter in plaats van 1,2 meter in de vluchtroute, is aangetoond in het document 'Gelijkwaardigheid trapbreedte' met kenmerk B.2020.0840.02.N004 van 11 februari 2021.

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

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 3 december 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 9 december 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 luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Het totale plan omvat twee appartementengebouwen boven de parkeerterreinen achter winkelcentrum De Stede. Het onderhavige blok behelst die aan de Hazenrade/ Eekhoornrade.

De commissie is van mening dat de appartementenblokken zich in beginsel goed in hun context voegen voor wat betreft volume, opzet en architectonische uitwerking. Met elementen als balkons en doorlopende banden, maar ook met de lichte steen voegt het plan zich goed in zijn omgeving.

Echter, de commissie is van mening dat de kopgevels nog onvoldoende in balans zijn. Deze missen in open-dicht verhouding nog de voor deze architectuur kenmerkende verfijning, wat zich met name in het overhoekse beeld uit.

En hoewel voor de parkeergevels de afwisseling van stalen en houten lamellen een aangename variatie in het gevelbeeld geeft, ziet de commissie het hout als te kwetsbaar, en vraagt om een alternatief met een gelijke uitstraling. Dat geldt niet zozeer voor de privacy-schermen op de balkons die op de render te zien zijn, echter op de bouwtekeningen staat hier een abstract grijs RAL scherm aangegeven.

De commissie pleit voor een robuuste, groene landing van de blokken, zoals overal in de wijk en zoals ook eerder is voorgesteld. De gebouwen kunnen zich dan hechten aan de groenstructuur van de wijk en het zal de parkeerplint ten goede komen.

Tot slot mist de commissie nog details van de entrees, een detailoverzicht en een kleur-en materiaalstaat om beter zicht te krijgen op de kleurstelling van het geheel. Nu lijkt, in tegenstelling tot de witte kozijnen van de impressies, voor hekwerken en kozijnen agaatgrijs te worden toegepast en vraagt de commissie zich af of dit het gevelbeeld niet te vlak maakt.”.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 maart 2021 een aangepast voorstel beoordeeld. Het advies van luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Eerder oordeelde de commissie in beginsel positief over de appartementenblokken, echter zij was van mening dat de kopgevels nog onvoldoende in balans waren. De gevelopeningen in de kopgevels zijn nu vergroot en daarmee beter in balans met de rest van de gevels.

De eerder als kwetsbaar aangemerkte houten lamellen op de begane grond zijn vervangen door zandgele kokerprofielen. De commissie beoordeelt dit positief. Echter de privacy-schermen op de balkons zijn nu in beplating uitgevoerd. Zij zijn hierdoor compositorisch niet langer onderdeel van de gevel, zijn zeer ondiep en overtuigen niet. De commissie vraagt om een kwalitatief hoogwaardige oplossing over de relevante diepte en met verwantschap met de gevelinvulling op de begane grond.

Het wit in RAL 9010 beoordeelt de commissie als te hard en zij vraagt om een minder hard wit. Ook vraagt zij om het getoonde zichtbeton middels een kleurtoeslag te borgen.

Aangezien er geen installaties op het dak zijn getekend, gaat de commissie ervan uit dat deze er ook niet zullen komen.”.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 mei 2021 een aangepast voorstel beoordeeld. Het advies van luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“Op 10 maart 2021 heeft de commissie positief geadviseerd over het ontwerp van dit appartementengebouw, in samenhang met het ontwerp voor het gebouw Vrederustlaan ongenummerd/Nevenstede ongenummerd, met uitzondering van een aantal details.

Met de nu getoonde oplossing van de privacy-schermen kan de commissie instemmen. De schermen zijn nu een vanzelfsprekend onderdeel van het materialen- en kleurenpalet en een overtuigend onderdeel van het gevelbeeld.

Dit geldt ook voor de voor de vensters voorgestelde kleur. De samenstelling van het zichtbeton is nog onduidelijk. De commissie vraagt deze – in het bijzonder de kleur en hoe deze kleur wordt gerealiseerd – ter nadere goedkeuring, gepresenteerd als onderdeel van het materialen- en kleurenpalet.

De commissie gaat ervan uit dat naast de op het dak getekende zonnepanelen geen andere installaties op het dak verschijnen.”.

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 hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

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;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;

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 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 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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

- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- 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

Bouwbesluit 2012

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Het ventilatieprincipe is akkoord zoals het nu bedacht is (alle lucht afvoeren onder het plafond van de 1^e verdieping en aanzuigen op het dak). Bij een wijziging zal opnieuw beoordeeld moeten worden of aan de verdunningsfactor eis wordt voldaan.

De luchtafvoeren van meerdere WTW-units komen in de gevels. De luchttoevoer van de liftschacht dient hier ver vandaan gepositioneerd te zijn zodat ook daar voldaan kan worden aan de maximaal toelaatbare verdunningsfactor.

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater

Zoals de ontspanningsleidingen op tekeningen gepositioneerd staan, wordt voldaan aan afdeling 6.4. Een wijziging hierin kan direct invloed hebben op de aangezogen luchtkwaliteit.

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:

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.

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 'Bouwlust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Verkeer - Verblijfstraat' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Verkeer - Verblijfstraat' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bouwlust' zijn niet bestemd voor wonen. Ook is slechts aan 'Verkeer - Verblijfstraat' gerelateerde ondergeschikte bebouwing.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19.1 en artikel 19.2 van het bestemmingsplan 'Bouwlust' voor wat betreft het niet gebruiken van de gronden voor aan verblijfstraat gerelateerde functies, respectievelijk het bouwen van niet ondergeschikte bebouwing. 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:

Algemeen:

Winkelcentrum De Stede in Den Haag Zuidwest is een wijkwinkelcentrum dat in aanbod voornamelijk gericht is op de dagelijkse boodschappen. De positionering van De Stede in Zuidwest kan beschreven worden vanuit de ligging aan de Hengelolaan, die een lange lijn vormt in het stedenbouwkundige weefsel tussen Zuiderpark en Leyweg tot aan De Uithof. De Hengelolaan vormt echter wel een tweedeling in het hele winkelcentrum, maar geeft het winkelcentrum ook een herkenbaar symmetrisch beeld.

Onder andere door de Hengelolaan is het winkelcentrum goed bereikbaar. Ook heeft het centrum voldoende parkeergelegenheid, zowel aan de voorzijde (zuidzijde) als de achterzijde (noordzijde) van de Stede bevinden zich de parkeerplaatsen. Binnen het ensemble van het winkelcentrum is dit nagenoeg alle omliggende openbare ruimte.

Met betrekking tot de gebruiksregels:

Het plan sluit programmatisch aan op de verdichtingsopgave voor Den Haag Zuidwest. Het woonprogramma is niet in lijn met de gewenste segmentering (o.a. 30% sociaal) uit de Woonagenda 2020-2023. In de woonagenda staat ook dat reeds gemaakte afspraken gerespecteerd worden. Het bovengenoemde collegebesluit over de herziening van het projectdocument dateert van 1 oktober 2019 en de grondreserveringsovereenkomst van mei 2020. Hierdoor vormt de woonagenda beleidsmatig geen belemmering voor de realisatie van dit project vanwege eerder gemaakte afspraken over het woonbouwprogramma.

Daarnaast is het aandeel woningen dat kleiner is dan 50 m² niet meer dan 20% van het totale woningbouwprogramma.

Met betrekking tot de bouwregels:

De gekozen invulling van de verdichting zorgt voor een verrijking van de stedenbouwkundige opzet van het winkelcentrum, dat momenteel een duidelijke voor- en achterkant kent. Via de verdichting rondom het winkelcentrum worden de achterkanten getransformeerd naar voorkanten. De

woonblokken komen over de bevoorradingsstraat van de winkel te staan, waar ook het parkeren een plek krijgt. De woonkamers en balkons richten zich op de Vrederustlaan en Hazenrade, zodat de galerijontsluiting van de bestaande en nieuwe woningen naar elkaar zijn toegekeerd met inachtneming van voldoende tussenmaat.

Door de gekozen ontwerpoplossing voor de verdichting aan de noord- en zuidzijde van het winkelcentrum hetzelfde door te voeren, blijft het symmetrische principe van de huidige opzet van het winkelcentrum gehandhaafd en met deze aanvraag versterkt. De ruimtelijke aansluiting van bestaand en nieuw wordt doorgevoerd in de plintheogte.

Naast de situering van de nieuwbouw zoekt de bouwhoogte enigszins aansluiting bij zijn omgeving en de toekomstige situatie. Rondom het winkelcentrum is de bebouwing 4,5 bouwlagen. Het bouwplan voorziet in 5 bouwlagen. Het bouwplan is daarin een verhoging van de bouwmassa, maar het blijft wel binnen de ruimte eenheid rond het winkelcentrum.

Vanuit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bouwplan passend is in het gemeentelijk beleid en zich voegt in zijn omgeving. Daarmee is het bouwplan planologisch en stedenbouwkundig akkoord.

Bij het bouwplan om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'De Stede - Hazenrade' van RHO adviseurs voor leefruimte, d.d. 19 februari 2021 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.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Wij hebben op 18 mei 2021, kenmerk DSB/10108351 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

Het college is op 1 oktober 2019 akkoord gegaan met de herziening van het projectdocument De Stede. Het betreft een herziening van een eerder projectdocument uit 2007. De raad is hierover geïnformeerd met de commissiebrief van 1 oktober 2019.

Op 6 januari 2021 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' valt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 3 mei 2021 positief geadviseerd over de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

"Delfland kan instemmen met het plan De Stede 32 woningen nabij Hazenrade.

Als gevolg van de ontwikkeling moet 28,2 m3 waterberging worden gerealiseerd om de effecten op het watersysteem te compenseren. De invulling van de waterberging van 28,2 m3 vindt plaats door middel van een vasthoudmaatregel, in de vorm van een groenblauw dak. De vasthoudmaatregel moet voldoen

aan de beoordelingscriteria zoals aangegeven in de 'richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het watertoetsproces'. Op hoofdlijnen is richting gegeven aan de vasthoudmaatregel, maar met name voor de afvoerconstructie en de betrouwbaarheid is nadere uitwerking nodig. De voorgestelde vasthoudmaatregel dient daarom verder te worden uitgewerkt.”.

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° 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 'groenblauwe daken' dient verder te worden uitgewerkt. De uitwerking dient te worden afgestemd met en goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Delfland.