



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-00888

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning - Anoniem Besluit voor tussen Ruimzicht, Steenzicht en Vrederustlaan

Geachte [geanonimiseerd],

Op 27 december 2023 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van 220 woningen in 2 bouwblokken ter plaatse van Steenzicht 16 tot en met 32 en Het Zicht 2 tot en met 37 met stallingsgarages, het plaatsen van erfafscheidingen en fietsnietjes en het aanleggen van 2 in- of uitritten (project Steenzicht).

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend.

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van **publicatiedatum** gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is **wel/geen** gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. **Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag wel/niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlagen.**

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
- B. Nadere aanwijzingen

De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

[beroepsclausule Crisis- en herstelwet]

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Inwerkingtreding

Dit besluit 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.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Bouwlust'

De aanvraag heeft betrekking op het afwijken van de regels van bestemmingsplan 'Bouwlust' voor de realisatie van twee woongebouwen met 220 woningen en twee stallingsgarages ter plaatse van oude (grondgebonden) woningen Steenzicht 16 tot en met 32 en Het Zicht 2 tot en met 37. Het betreft 117 sociale huurwoningen en 103 woningen in de categorie middenhuur. Staedion zal als woningcorporatie de woningen beheren en verhuren.

De contouren van de voormalige zes woonblokken zijn als bouwvlak aangeduid binnen bestemmingsplan 'Bouwlust'. De contouren van de nieuwe bouwblokken komen niet overeen met de zes voormalige woonblokken. Ook de goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter van de voormalige woonblokken, die gelden als maximale goot- en bouwhoogte, komen niet overeen met de grotere goot- en bouwhoogte van de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe woonblokken hebben een afwisselende bouwhoogte variërend tussen de circa 4 meter ter plaatse van de binnentuin en circa 20 meter ter plaatse van de vijfde verdieping van woonblok A en circa 23 m ter plaatse van de zesde verdieping van woonblok B. Hiermee wordt niet voldaan aan de bouwregels van de bestemming 'Wonen-1'.

De aanvraag past hiermee niet in artikel 21.2.1 onder a en d van bestemmingsplan 'Bouwlust', omdat er woningen zijn gesitueerd buiten het daarvoor bedoelde bouwvlak met een grotere goot- en bouwhoogte dan ter plaatse is toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet mogelijk via de 'kruimelregeling' zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021'.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie binnen zone 'naoorlogse buitenwijken'. Hierbij worden 48 huur-eengezinswoningen van de categorie 100-160 m² bruto vloeroppervlak gesloopt. Hier worden vervolgens 80 huurappartementen van categorie 40-70 m² bruto vloeroppervlak en 140 huurappartementen van categorie 70-100 m² bruto vloeroppervlak gerealiseerd. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 157,40 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond.

Conform artikel 1:4 lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 157 parkeerplaatsen, waarvan 124 voor bewoners/gebruikers en 33 voor bezoekers.

Op grond van de nota is het mogelijk af te wijken van de daarin gestelde voorwaarden. Op basis van de volgende motivering zijn wij bereid deze toe te passen.

Bij deze ontwikkeling hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag en niet in de autoparkeervraag van de laatste formele bestemming toegestaan door het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3:2 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021' mag de autoparkeervraag voor bezoekers in de openbare ruimte plaatsvinden. In het rapport 'Parkeren woningbouwontwikkeling Steenzicht', van 27 februari 2024 en met nummer 017076.20240202.N1.09 van bureau Goudappel, is voldoende onderbouwd dat de bezoekersvraag kan worden toegewezen aan de openbare ruimte. De bestaande parkeervraag van de te slopen woningen is 50,88 parkeerplaatsen. Deze werd opgelost op de openbare straat. Aangezien deze openbare ruimte met voorlopig ongewijzigd blijft, met uitzondering van vier parkeerplaatsen ten behoeve van de twee in- en uitritten van het bouwplan, zal het toewijzen van de nieuwe parkeervraag voor bezoekers, zijnde 33 parkeerplaatsen, aan de openbare ruimte niet leiden tot een verhoging van de parkeerdruk.

De autoparkeervraag voor bewoners van 124 parkeerplaatsen moet worden opgelost op eigen terrein. De aanvraag voorziet in 104 autoparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 5 parkeerplaatsen voor deelauto's.

Op grond van artikel 6 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is het mogelijk binnenplans af te wijken van de parkeernormen die worden gehanteerd voor het parkeren van voertuigen, fietsen en bromfietsen alsmede de bepaling dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder de bebouwing, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij de bebouwing of functie behoort. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing met titel 'Ruimtelijke onderbouwing bij aanvraag d.d. 27 december 2023 - VTH2024-00888' (hierna: de ruimtelijke onderbouwing), die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Hierbij is veelvuldig gebruik gemaakt van onderzoeken die vervaardigd zijn ten behoeve van bestemmingsplan 'Steenzicht en Ruimzicht'. Dit geldt ook voor het besluit van 15 april 2022, waarin wij onder nummer 10301114 hebben besloten dat voor de ontwikkeling van Steenzicht en Ruimzicht op zichzelf geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor het plangebied. Ondanks de vernietiging van dit bestemmingsplan zijn de conclusies en bevindingen, voorzover aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing bruikbaar voor de ruimtelijke onderbouwing voor het nu aangevraagde project. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit dat het plangebied van het bestemmingsplan 'Ruimzicht en Steenzicht' meer mogelijk maakte dan nu gevraagd wordt, waardoor de ruimtelijke impact kleiner is.

Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

Stedenbouwkundig

Op 10 februari 2022, RIS 311093, heeft de gemeenteraad het projectdocument 'Projectdocument Dreven-Gaarden-Zichten fase 1' vastgesteld. Er wordt grotendeels aan het vastgestelde projectdocument voldaan. Daar waar is afgeweken is dit in goed overleg gebeurd gedurende het ontwerpproces en afgestemd met gemeentelijk stedenbouwkundige en de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag (voorheen de Welstands- en Monumentencommissie Den Haag).

Er wordt met voorliggende aanvraag alleen een afwijken van het bestemmingsplan gevraagd en daarom is redelijke eisen van welstand nu geen beoordelingskader. De binnentuinen zijn echter ook van belang voor de beleving, de leefkwaliteit en de sociale veiligheid. Tevens leveren ze een bijdrage bij het kunnen voldoen aan de groen- en waternorm en voor de puntentelling in het kader van natuurinclusiviteit. Een goede uitvoering moet daarom goed geborgd worden. Hiertoe wordt een voorschrift opgenomen om de nadere uitwerking van de binnentuinen nader te beoordelen.

Waterhuishouding

Met betrekking tot de waterhuishouding ligt er een opgave vanuit het hoogheemraadschap en een opgave vanuit gemeentelijk klimaatbeleid 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS 308744). Vanuit het waterschap geldt de opgave dat er ten minste 182 m² oppervlaktewater gegraven dient te worden en ten minste 109 m³ aan vasthoudmaatregelen gerealiseerd dient te worden. Vanuit het gemeentelijk klimaatbeleid geldt dat er 50 mm van een korte hevige bui van 70 mm in 1 uur op privaat terrein tijdelijk kan worden opgevangen en dat na minimaal 24 en maximaal 48 uur de bergingscapaciteit weer beschikbaar is. De gemeentelijke opgave vertaalt zich voor Steenzicht 1a in 227 m³ en voor Steenzicht 1b in 171 m³ aan vasthoudmaatregelen. Dit is in de aanvraag verwerkt door de daken van de gebouwen van Steenzicht 1a en 1b waterbergend uit te voeren. De daken krijgen retentiekraften met een berging van 70 mm en een laag grond met een berging van 30% van het totaal grondvolume. Hiermee wordt ook voldaan aan de opgave van het hoogheemraadschap van ten minste 109 m³ aan vasthoudmaatregelen.

In opdracht van gemeente Den Haag heeft Antea Group op 24 september 2024 het rapport 'Weging van het Waterbelang' met nummer 0493485.100 (revisie 2) aangeleverd, dat ook als bijlage 2 aan de ruimtelijke onderbouwing van voorliggende aanvraag is toegevoegd. Zoals uitgewerkt in dit rapport zal de gemeente langs de Hengelolaan nieuw oppervlaktewater graven van circa 638 m³. In 'Figuur 5-4' van het rapport is het dwarsprofiel van de nieuwe watergang opgenomen. De watergang behoort voor 182 m² tot de ontwikkeling Steenzicht. Het resterende deel is 456 m². Dit deel wordt gereserveerd voor andere ontwikkelingen nabij.

Ter borging van de realisatie van deze waterberging is een voorschrift opgenomen.

Parkeren

De aanvraag komt in aanmerking voor mogelijkheden tot reductie van de autoparkeervraag op grond van artikel 3:4 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021', omdat de aanvrager goed en navolgbaar heeft onderbouwd dat de berekende autoparkeervraag naar beneden kan worden bijgesteld. Op de plattegrond zijn in totaal 5 parkeerplaatsen bestemd voor deelauto's. De 5 parkeerplaatsen voor deelauto's vervangen 20 reguliere parkeerplaatsen (16% van de autoparkeervraag) en blijft binnen de maximale toegestane percentages. Gelet op artikel 3:4 onder b onder 2° van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021' mag bij deze specifieke aanvraag maximaal 50% van de autoparkeervraag opgelost worden met deelauto's, omdat ten tijde van de oplevering van deze bouwontwikkeling parkeerregeling is ingevoerd in deze wijk. De autoparkeervraag wordt daarmee gereduceerd tot 109 parkeerplaatsen waarvan 5 voor deelauto's.

Op de plattegrondtekening van de begane grond zijn in totaal 10 parkeerplaatsen bestemd voor deelbakfietsen. De 10 parkeerplaatsen voor deelbakfietsen vervangen 10 reguliere parkeerplaatsen (8% van de autoparkeervraag). De parkeerplaatsen voor bakfietsen dienen minimaal 1 bij 2 meter groot te zijn en voorzien te zijn van een laadvoorziening, conform artikel 3:4 van de 'Nota Parkeernormen Den Haag 2021'. De definitieve autoparkeervraag kan daarmee, door toepassing van 5 deelauto's en daarnaast door toepassing van 10 parkeerplaatsen van deelbakfietsen gereduceerd worden tot 99 parkeerplaatsen. De voorgestelde bouwontwikkeling komt daarbij uit op een positief parkeersaldo van $(104-99=)$ 5 parkeerplaatsen. Dit geeft ruimte voor de 5 geoormerkte parkeerplaatsen voor de deelauto's.

De aanvraag voorziet in een deelmobiliteitsconcept. Aan dit concept verbinden wij ter nadere goedkeuring en voor het gebruik (zie voorschriften) voorwaarden, voordat het gebouw in gebruik mag worden genomen.

De aanvraag voorziet in 104 autoparkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 5 parkeerplaatsen voor deelauto's. De aanvraag voorziet daarmee in voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde parkeereis van 99 parkeerplaatsen en 5 parkeerplaatsen voor deelauto's. De inpandige parkeervoorzieningen dienen conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en/of 4:2 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4 te worden ontwikkeld. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Bewoners van woningen en bedrijven in de bouwontwikkeling en hun rechtsopvolgers komen door het toepassen van reductie niet in aanmerking voor een bewoners- of bedrijfsparkeervergunning voor parkeren op de openbare straat.

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

Bedrijven en milieuzonering

De volgende bestaande bedrijven die onderdeel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan 'Bouwlust' zijn relevant in het kader van bedrijven en milieuzonering van gevraagde ontwikkeling:

- Shalomkerk Den Haag op 22 meter;
- Albert Heijn-supermarkt op 100 meter;
- Nagelstudio Majusa Beautybar op 18 meter;
- Autobedrijf/-garage Ruimzicht op 10 meter;
- Kinderdagverblijf Escamp op 75 meter;
- Restaurant Simit Sarayi Vijverzicht op 63 meter.

In de 'Milieuzonering nieuwe stijl (2019)' zijn door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) richtafstanden opgesteld tussen een rustige woonwijk of gemengd gebied enerzijds en de inrichting op basis van milieuzone anderzijds. Het type milieuzone, en dus ook de richtafstanden, hangen af van de aard en de omvang van de milieubelasting.

Van de eerdergenoemde bestaande bedrijven voldoen alle bedrijven aan de voorgeschreven richtafstand. Andersom is de verwachting dat bestaande bedrijven niet worden gehinderd door de nieuwbouw.

Ten zuiden van het plangebied ligt een gebied dat wordt begrensd door de Vrederustlaan, Vijverzicht en Het Zicht waarbinnen, afhankelijk van de exacte locatie, ofwel 'Gemengd-2' of 'Gemengd-4' geldt. Hierbij worden geen bedrijfsmatige activiteiten toegelaten waarvoor richtafstanden gelden die het plangebied in problematische mate overlappen. Hetzelfde geldt voor het sportveld ten noordoosten van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat, letkend op de het bestaande bedrijf Autofit, het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Milieueffecten

Op 15 april 2022 hebben wij, onder kenmerk 10301114, voor de ontwikkeling van Steenzicht en Ruimzicht besloten dat op zichzelf geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld voor het plangebied. Het nu voorliggende project voor alleen Steenzicht heeft minder milieueffecten dan het plan dat bij besluitvorming op 15 april 2022 voorlag.

Geluid

Voor een goede ruimtelijke ordening is in het ontwerp rekening gehouden met een hoge geluidbelasting van niet gezoneerde wegen. De geluidbelasting van de niet gezoneerde 30 km/u wegen bedraagt ten hoogste 61 dB exclusief de aftrek van 5 dB overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder. Cumulatie met geluid van de gezoneerde 50 km/u wegen treedt hier niet op.

De karakteristieke geluidwering van de woongevels zijn gedimensioneerd op deze gezamenlijke geluidbelasting van ten hoogste 61 dB met een verwijzing naar het geluidonderzoek 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï' van Antea van november 2021. Daarbij is er in het ontwerp rekening gehouden met een geluidluwe binnentuin waaraan iedere woning een verblijfsruimte heeft.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Uw aanvraag valt onder categorie 1.b. nu uw aanvraag de realisering betreft, van woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering tot een maximum van 250 woningen.

Conclusie

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

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verbinden wij de volgende voorschriften:

Met betrekking tot de binnentuinen en de groene daken

1. De woningen mogen niet eerder in gebruik genomen worden dan nadat de hieronder omschreven nader aan te leveren gegevens akkoord zijn bevonden en de op basis daarvan aan te leggen binnentuinen zijn gerealiseerd.

Uiterlijk drie weken voordat het gebouw in gebruik genomen wordt moeten nadere uitwerkingen van de binnentuinen en de groene daken, naar het oordeel van de afdeling Stedenbouw, aantonen dat de binnentuinen voor beide bouwblokken, tussen 8.00 en 22.00 uur, openbaar toegankelijk zijn en met voldoende gronddekking worden aangelegd op een aangepaste constructie voor volwaardig groen, voldoende waterberging, zoals omschreven in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen, met beplanting van zodanige kwaliteit dat er sprake is van compensatie voor eerder aanwezige tuinen op maaiveld en kan daardoor onder andere voedsel, verblijfplaatsen en nestplekken voor fauna bieden.

Hier toe worden in ieder geval aangeleverd:

- Aansluitdetails van de tuinen op de gebouwen;
- De hoofdmaten van het tuinontwerp, met inbegrip van de dikte van de gronddekking, opgenomen in het totaalontwerp;
- Details van de afwerking van de trappen naar de tuin, de groene opgangen en de begroeiing van de kopgevels;
- Een uitgewerkt beplantingsplan;
- Een nadere uitwerking, inclusief maatvoering, van de hoger gelegen daken in dakplattengronden en detailuitwerkingen. Duidelijk moet worden welke vegetatie wordt aangebracht, hoe het dakpakket wordt opgebouwd en waar de zonnepanelen komen.

Bij de hiervoor genoemde uitwerking moet rekening gehouden worden met:

- Het uiteindelijk tuinontwerp dat moet passen binnen het bouwplan;
- De minimale oppervlakte van de aan te brengen retentiekragen volgens de in de watertoets omschreven type;
- De minimale gronddekking overeenkomstig de uitgevoerde watertoets;
- De toepassing van een druppelsysteem voor beide tuinen, zodat de jonge planten goed kunnen aanslaan;
- Bij de tuin van Steenzicht 1B moet de overgang tussen privé en openbaar sterker worden gemaakt.

Met betrekking tot parkeren

2. De woningen mogen niet eerder in gebruik genomen worden dan nadat de hieronder omschreven nader aan te leveren gegevens akkoord zijn bevonden.

Uiterlijk zes maanden voordat het gebouw in gebruik genomen wordt ten behoeve van de 220 huurappartementen, dient te worden overgelegd:

- een ondertekend contract met de aanbieder van de deelauto's te worden overgelegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3:4 onder b van de 'Nota parkeernormen Den Haag 2021'. De deelauto's dienen vanaf het moment dat het gebouw ten behoeve van de 220 huurappartementen in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn en op de daarvoor bestemde parkeervakken op eigen terrein te staan overeenkomstig de bij deze omgevingsvergunning behorende tekeningen;
 - een ondertekend contract met de aanbieder van de deelbakfietsen (rijwielen voorzien is van een laadbak van minimaal 250 liter en van elektrische trapondersteuning) te worden overgelegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3:4 onder c van de 'Nota parkeernormen Den Haag 2021'. De deelbakfietsen dienen vanaf het moment dat het gebouw ten behoeve van de 220 huurappartementen in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn in de daarvoor bestemde ruimten, zoals aangegeven op de bij deze omgevingsvergunning behorende tekeningen en te worden voorzien van een laadvoorziening en zijn bedoeld voor langparkeerders.
3. Vanwege de toepassing van reductie van de autoparkeervraag vervalt het recht op een parkeervergunning voor de bewoners van de bouwontwikkeling en hun rechtsopvolgers. Zij komen niet in aanmerking voor een bewonersvergunning als bedoeld in de 'Verordening parkeerregulering en parkeerbelasting'.

Met betrekking tot het te graven oppervlaktewater

4. De woningen mogen niet eerder in gebruik genomen worden dan nadat het in de ruimtelijke onderbouwing omschreven nieuwe oppervlaktewater langs de Hengelolaan is gegraven.

BIJLAGE B: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan onder andere wanneer er gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de 'Activiteit uitweg'.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Delfland aangegeven dat een omgevingsvergunning voor de 'wateractiviteit' nodig is van het waterschap. Voor meer informatie over deze omgevingsvergunning wateractiviteit verwijzen wij u naar [Vergunning aanvragen - Delfland \(hhdelfland.nl\)](http://Vergunning%20aanvragen%20-%20Delfland%20(hhdelfland.nl)).

Melding

Mogelijk moeten ook één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's) worden gemeld met betrekking tot de gebouwgebonden installaties. Of een melding is vereist, kunt u nagaan op de website www.omgevingswet.overheid.nl/checken. De melding moet zijn gedaan en voldoen aan de indieningsvereisten voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen.

Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl. Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het plaatsen van een koolmonoxidemeter. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemeter-waar-hang-je-die-op/;
- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.