

## **Projectbesluitregels**

### Overwegingen:

- OVG Projecten LII B.V. heeft op 16 februari 2009 een aanvraag ingediend bij het college voor een reguliere bouwvergunning voor een kantoorgebouw en een gebouwde parkeervoorziening, gelegen aan de Ypenburgse Stationsweg (ong.) te Den Haag;
- Het bouwen is in strijd met de in de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp opgenomen parkeernormen. Het college heeft de bouwaanvraag daarom aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit vast te stellen;
- OVG Projecten heeft op dezelfde datum bij het college een aanvraag gedaan om een projectbesluit vast te stellen ten behoeve van een (tweede) kantoorgebouw dat zal worden gebouwd op de gebouwde parkeervoorziening waarvoor de in de eerste overweging genoemde bouwaanvraag is ingediend;
- Het college heeft voor het gebied waarop de aanvragen betrekking hebben op 16 december 2008 een stedenbouwkundig plan vastgesteld. De aanvragen zijn in overeenstemming met dit stedenbouwkundig plan;
- Het college wenst ten behoeve van de verwezenlijking van de kantoren met bijbehorende parkeergarage (het project van gemeentelijk belang) een projectbesluit te nemen waaraan regels en beperkingen zijn verbonden;
- Voor dit project is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld die deel uitmaakt van dit besluit;
- De raad heeft bij besluit van 18 september 2008 de bevoegdheid om een projectbesluit vast te stellen gedelegeerd aan het college.

### Besluit:

#### **1. Definities**

- a. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- b. Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.
- c. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten..
- d. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- e. De kaart: de volledige verzameling van geometrisch bepaalde vlakken, omgeven door een plangrens, behorende bij dit projectbesluit.
- f. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

- g. Kantoor: een gebouw, dat in hoofdzaak dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het in administratieve zin doen functioneren van de instelling, waarbij aanvullend ook kinderopvang in een deel van het gebouw is toegestaan.
- h. Parkeervoorziening: voorziening bestemd voor het al dan niet tijdelijk en al dan niet tegen betaling parkeren van motorvoertuigen en/of motoren en (brom)fietsen, zoals een parkeerterrein, parkeergarage, parkeerkelder, parkeerdek of autobox.
- i. Peil: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- j. Project: gebouwen die in overeenstemming zijn met de voorschriften en beperkingen van dit projectbesluit.
- k. Projectgebied: het de op de kaart aangegeven gebied.

## **2. Wijze van meten**

Bij toepassen van de regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van de daken en dakkapellen.
- c. de hoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. (vloer-) oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenste gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- e. bruto vloer oppervlak:  
buitenwerks, op de vloer van ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de betreffende bestemming, parkeervoorzieningen worden niet meegerekend;
- f. grondoppervlakte van een bouwwerk:  
de oppervlakte van de grond, in beslag genomen door de horizontale projectie van een gebouw;
- g. horizontale diepte van een bouwwerk:  
de lengte van een bouwwerk loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

## **3. Algemeen**

- a. Het bestemmingsplan Ypenburg-Nootdorp blijft ten behoeve van de verwezenlijking van het project binnen het projectgebied buiten toepassing.

#### **4. Gebruik**

- a. De gronden in het projectgebied zijn bestemd voor kantoor- en praktijkruimte en andere voorzieningen, zoals wegen, fiets- en voetpaden, waterlopen, waterpartijen en waterberging, parkeergelegenheden, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, waaronder begrepen gemalen, gasdrukregelstations en ondergrondse afvalcontainers.
- b. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

#### **5. Bouwen**

- a. Op de gronden in het projectgebied mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - i. gebouwen binnen de aangegeven bouwvlakken;
  - ii. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  - i. De bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 40.00 m bedragen.
  - ii. Het is niet toegestaan om buiten de daarvoor op de kaart aangegeven bouwvlakken gebouwen te bouwen.
  - iii. In tegenstelling tot het gestelde onder ii mag binnen de aanduiding parkeergarage op de plankaart een gebouwde parkeervoorziening met een maximale hoogte van 2 bouwlagen gerealiseerd worden.
  - iv. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale hoogte hebben van 3 meter, met uitzondering van vlaggenmasten, lantaarnpalen en soortgelijke bouwwerken.
  - v. Een gebouw voor kantoor- en praktijkruimte moet ten minste drie bouwlagen bevatten (waarbij de bouwlagen van een gebouwde parkeervoorziening niet zijn inbegrepen).
  - vi. op of in de gronden die samenvallen met de bestemming gasleiding mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringzekerheid;
  - vii. binnen het bouwvlak parkeerterrein zijn (anders dan bouwwerken ten behoeve van de onder vi genoemde leiding) geen bouwwerken toegestaan.
  - viii. Het totaal aantal parkeerplaatsen in het projectgebied mag ten hoogste gemiddeld 1 parkeerplaats per 70 m<sup>2</sup> bvo bedragen en ten hoogste 1 parkeerplaats per 45 m<sup>2</sup> bvo per afzonderlijk kantoor.

#### **6. Aanlegvergunning**

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in de gronden met de bestemming gasleiding, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
  - I. het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bv. rietbeplanting;
  - II. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  - III. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

- IV. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- V. diepploegen;
- VI. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- VII. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- VIII. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- IX. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- b. alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding;
- c. de werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 1 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen vermeld in lid 2;
- d. het verbod als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
  - I. voorkomen op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
  - II. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
  - III. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  - IV. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
  - V. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en);