Documentenlijst Besluit (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201904847
Type: Reservering Binckhorst
Omschrijving: het herontwikkelen van de panden Wegastraat 48 tot en met 58 (even), Pegasusstraat 7 en 11, Orionstraat 11, 15 en 16 en Komeetweg 17 tot 300 woningen en 4927 m2 bedrijfsruimte en 6000 m2 kantoor
Adres: Wegastraat 54A / Komeetweg 17 / Wegastraat 48-50-52 / Pegasusstraat 11 / Orionstraat 15-16 / Wegastraat 58 / Orionstraat 11 / Wegastraat 56-50A / Pegasusstraat 7 / Wegastraat 54-56A

Datum Besluit (GG): 30-10-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit
Bestandsnaam: 100%sociaalanoniem.docx.pdf
Documentid: 34455035
Bestandsgrootte: 0,13

Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van
-
Ons kenmerk
201904847/7393229
Contactpersoon
[Geanonimiseerd]
Telefoonnummer
[Geanonimiseerd]
E-mailadres
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
1

Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
toekenning reservering gebruiksruimte Omgevingsplan Binckhorst Wegastraat 48 tot en met 58 (even), Pegasusstraat 7 en 11, Orionstraat 11, 15 en 16 en Komeetweg 17

Geachte heer/mevrouw,

Op 7 maart 2019 hebben wij uw verzoek ontvangen voor reservering gebruiksruimte voor het herontwikkelen van de panden Wegastraat 48 tot en met 58 (even), Pegasusstraat 7 en 11, Orionstraat 11, 15 en 16 en Komeetweg 17 tot 300 woningen en 4177 m2 bedrijfsruimte en 4178 m2 creatieve industrie.

Op 30 september 2019 heeft u het verzoek voor reservering gebruiksruimte gewijzigd in 300 woningen en 4927 m2 bedrijfsruimte en 6000 m2 kantoor.

Om een zorgvuldig planproces te doorlopen waarbij aspecten als geur, geluid, windhinder en externe veiligheid goed kunnen worden meegenomen is op grond van artikel 5.5 onder a van de planregels de termijn waarop moet worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden uit artikel 7.2 met twaalf weken verlengd.

Op 1 oktober 2019 hebben wij de rapporten en nadere onderbouwing ontvangen op het lopende verzoek reservering gebruiksruimte. Hiermee is voldaan aan artikel 5 lid 3 sub c onder 3 van de regels van het omgevingsplan. Dit betreft de definitieve stukken voor toetsing aan de randvoorwaarden uit artikel 7 tot en met 11 van het Omgevingsplan.

Het verzoek om reservering is op 15 oktober 2019 behandeld in de omgevingstafel Binckhorst. Uit de beoordeling van de aangeleverde rapporten en uitwerking van de huidige beleidsvelden volgt dat – onder voorwaarden en met de noodzaak tot nadere uitwerking - wordt voldaan aan een aantal belangrijke randvoorwaarden uit artikel 7 t/m 11 van het Omgevingsplan.

Tijdens de behandeling van uw verzoek om reservering hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en ingewonnen adviezen uw verzoek om reservering definitief wordt toegekend.

Wij wijzen u erop dat de reservering moet worden opgevolgd met een aanvraag omgevingsvergunning. Dit betekent dat uiterlijk op 28 november 2019 een omgevingsvergunning moet zijn ingediend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij u naar de bijlage. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze motivering ook de aandachtspunten voor de vergunningaanvraag bevat.

Besluit

Uw verzoek om reservering is op grond van artikel 5.3 onder a van het Omgevingsplan Binckhorst toegekend.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Afdelingsmanager, afdeling Vergunningen & Toezicht

Mw. Drs. E.M. Poortvliet

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
AWB/bezwaar
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

In het bezwaarschrift moet het volgende staan:
- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur een kopie mee of noem het kenmerk);
- de argumenten voor bezwaar;
- dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. Via de site kunt u ook een digitaal bezwaarschrift indienen. Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

BIJLAGE
Toetsing op definitief 12 wekendocument 100% sociaal

Beoordeling functies en activiteiten

Rechten op grond van reservering (artikel 6)
Voor deze ontwikkeling is geen lopende reservering opgenomen in het omgevingsplan.

Regels omgevingsplan Binckhorst (artikel 7)
De reserveringen vallen binnen Transformatiegebied, Begraafplaatszone. Ter plaatse van de functie transformatiegebied zijn de gereserveerde activiteiten toegestaan. Voor dit gebied is het primaat werkfunctie opgenomen.
Het Omgevingsplan biedt ruimte om op deze locatie een programma te realiseren met een bouwhoogte van minimaal 8 m en maximaal 40 m hoogte met hoogteaccenten tot 70 meter.

De reservering gebruiksruimte waarop de eindbeoordeling heeft plaats gevonden omvat een programma met 300 woningen, 4927 m2 bedrijfsruimte en 6000 m2 kantoor.

Beoordeling rapporten en onderbouwing.
Gebleken is dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de reservering grotendeels voldoet aan de planregels van het omgevingsplan Binckhorst voor wat betreft de milieuthema's ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit, regels ruimtelijke kwaliteit waaronder regels eyeline-skyline, het parkeerbeleid, beleidsregels openbare ruimte en regels ten aanzien van ecologische waarden en waterhuishouding.
Het programma wonen is alleen dan akkoord mits de voorgestelde van uitruil in woningtypes tussen 100% sociaal, OMW en BCP (beiden van Vorm) daadwerkelijk plaats zal vinden. Tevens dient te worden voldaan aan de beleidsregel Woonkwaliteit voor wat betreft de differentiatie in de woninggrootte.
Het voorstel voor saldering welke onderdeel is van de ingediende onderbouwing van de reservering meegenomen in de beoordeling. Het salderingsvoorstel is akkoord bevonden.

Hierna volgt de beoordeling van de onderdelen welke voorwaardelijk akkoord zijn bevonden. **Daarbij wordt met nadruk aangegeven dat aanvullingen en/of wijzingen noodzakelijk zijn om daadwerkelijk aan de planregels van het omgevingsplan Binckhorst te voldoen.**
Bij de aan te vragen omgevingsvergunning zal wel moeten worden aangetoond dat aan planregels van het omgevingsplan Binckhorst wordt voldaan.

Bestaande activiteiten en functies
Artikel 7.2.1.sub n
In de ingediende onderbouwing wordt aangegeven dat op basis van onderzoek naar de feitelijke situatie van de betreffende bedrijven volgt dat er geen sprake is van belemmering van de bedrijfsvoering. Dat hoeft echter niet het geval te zijn. Een bedrijf kan ook belemmerd worden doordat bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt door de komst van woningen binnen de contouren. Bouwen binnen een contour van een bedrijf enkel is toegestaan als wordt aangetoond dat overleg heeft plaats gevonden met het betreffende bedrijf en daaruit blijkt dat het bedrijf zich kan vinden in de conclusies uit het onderzoek danwel de voorgestelde maatregelen. Uit de onderbouwing van dit initiatief volgt niet dat er overleg heeft plaats gevonden met de nabij gelegen bedrijven. Vindt er voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag geen overleg plaats of volgt er geen

oplossing die bespreekbaar is voor de betreffende bedrijven, dan kan dit leiden tot weigering van de omgevingsaanvraag.

Milieu thema's

Geluid - artikel 7.2.1 sub a t/m e

verkeerslawaai

De geluidsmemo 'Ontwikkeling Pegasusstraat' met kenmerk 616.120.00 en d.d. 1 oktober 2019 is getoetst en levert de volgende bevindingen op:
Pag.1. Conform het RMG 2012 dient vermeld te worden op welke datum de gegevens zijn verkregen uit het emissieregister ten behoeve van de geluidsberekeningen voor rijkswegen en hoofdspoorwegen.

Pag. 3. Voor het 'ontdoven' van een dove gevel met behulp van een buitenruimte geldt dat de buitenruimte de gehele zijde van een woning dient af te schermen. Het is niet toegestaan de gevel van een woning te splitsen in een doof geveldeel en een niet doof geveldeel. Te openen delen in een dove gevel zijn niet toegestaan.

In de memo van Kuiper Compagnons d.d. 1 oktober 2019 wordt voorgesteld om aan de NW- en NO-gevel een gesloten borstwering te realiseren over de gehele breedte van de woning (bijlage 3 en 4), zodanig dat de geluidbelasting op de achterliggende gevel maximaal 53 dB vanwege de A12 bedraagt. Deze oplossing lijkt op zich toelaatbaar als oplossing voor een dove gevel, maar wat ontbreekt in de memo is een duidelijke schets/tekening van de voorgestelde oplossingen aan de NW- en NO zijde, inclusief de plattegrond van de betreffende woning. Vraag is ook wat zich in de NW en NO-gevel situatie zich achter de gesloten borstwering bevindt: een buitenruimte/balkon of galerij. Overigens lijkt modelering van de buitenruimte met afscherming in bijlage 5 ook weer niet de gehele woning te omvatten. Wellicht verdient de aanbeveling de voorgestelde oplossingen aan de hand van gedetailleerde tekeningen nader te bespreken.

industrielawaai

De geluidsmemo 'Ontwikkeling Pegasusstraat' met kenmerk 616.120.00 en d.d. 1 oktober 2019 is getoetst en levert de volgende bevindingen op:
Wat betreft industrielawaai is het onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan inpasbaar is. Er wordt in de inleiding van de memo gesteld, dat gezoneerd industrielawaai in het geheel niet zou behoeven te worden beschouwd, omdat het bouwplan niet in de geluidzone is gelegen. Dit is echter niet in overeenstemming met een regel van het Omgevingsplan Binckhorst (art. 7.2.1a zegt niet dat de geluideisen vanwege het gezoneerde industrielawaai slechts gelden voor geluidgevoelige objecten in de geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein). De zonegrens is per definitie op 5 meter hoogte bepaald, echter het bouwplan is vlakbij de zonegrens gelegen en veel hoger dan 5 meter en er is weinig afscherming tussen de bronnen van het gezoneerde industrieterrein en het bouwplan. De geluidbelasting t.g.v. gezoneerd industrielawaai zal derhalve alsnog in beeld moeten worden gebracht. Daartoe dient men het object digitaal aan te leveren aan de ODH.

In art. 7.2.1e is wel expliciet opgenomen dat gezoneerd industrielawaai alleen wordt meegenomen in de cumulatie van het geluid van alle bronsoorten indien het geluidgevoelig object is gelegen binnen de geluidzone rondom het gezoneerde industrieterrein (en niet is gelegen in het gebied Trekvlietzone). In deze cumulatie wordt het gezoneerd industriegeluid in dit geval (d.w.z. voor dit bouwplan) terecht niet meegenomen.

Verder mag ingevolge art. 7.2.1n de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven en mogen via art. 7.2.1o de belangen van bestaande geluidgevoelige functies niet onevenredig worden geschaad (conform de

beleidsregel 1 en 2). Dit betekent dat ook niet-gezoneerd industrielawaai afkomstig van omliggende bestaande bedrijven wel degelijk moet worden beschouwd en dat ook aangetoond moet worden dat het woon- en leefklimaat van omliggende bestaande geluidgevoelige functies voldoende behouden kan blijven door (al dan niet bedrijfsmatige) activiteiten in en om het gerealiseerde bouwplan.

Geluidgevoelige functies - artikel 7.2.1 sub o
De notitie bedrijven 'Pegasusstraat/Komeetweg-inventarisatie bedrijven', werknummer 616.120.00 d.d. 27 september 2019 is beoordeeld en levert de volgende bevindingen op.
Door KuipersCompagnons is een inventarisatie uitgevoerd in hoeverre bestaande bedrijven als gevolg van de voorgenomen woningbouw in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Bij de inventarisatie en de beoordeling of aan de richtafstanden kan worden voldaan, waardoor theoretisch geen belemmering in de bedrijfsvoering zal optreden, wordt uitgegaan van richtafstanden behorende bij een gemengd gebied.
Opmerkingen:

- Wegastraat 40 wordt aangegeven dat hier niets meer zit, dus hoeft hier geen rekening mee te worden gehouden. Rekening dient te worden gehouden met de bestemming van de locatie en de richtafstanden die bij deze bestemming horen, namelijk 10 meter m.b.t. geluid. Op deze locatie kunnen weer bedrijfsactiviteiten plaats vinden.
- Terrein tussen de Pegassusstraat, Wegastraat en de Supernovaweg. In gebruik voor de opslag van bouwmaterialen (BAM, Knijnenburg). Geluidhinder doorlaad- en loswerkzaamheden. Dit is niet meegenomen in de inventarisatie.

Bodemkwaliteit - artikel 7.2.1 sub g
Resultaat toetsing volgt.

Geur - artikel 7.2.1 sub r t/m t
Resultaat toetsing volgt.

Externe veiligheid 7.2.1 sub aa t/m ac.
Er is een nieuwe notitie externe veiligheid d.d. 30 september 2019, door AVIV opgesteld. Aanleiding zijn kleine wijzigingen in het programma. Desondanks blijft de conclusie ongewijzigd (het groepsrisico neemt niet toe) zodat wordt voldaan aan de planregel.
Bij de definitieve rapportage dient wel te worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Natura 2000 / Stikstof - artikel 7.2.1 sub ae
De nieuwe AERIUS Calculator is inmiddels beschikbaar. De bijdrage aan de stikstofdepositie dient opnieuw te worden bepaald. Maatregelen zullen naar verwachting noodzakelijk zijn.

Ruimtelijke kwaliteit

Programma
Programma wonen - (Artikel 7.2.6 sub a, c;)
Het initiatief bestaat uit alleen sociale huurwoningen. De differentiatie in woningtypes (30% sociaal, 20% middelduur) is dan niet van toepassing. Op dat punt past het initiatief dus binnen de beleidsregel Wonen. Er is een mogelijke saldering met Vorm aangekondigd. In dat geval worden de beiden plannen opgeteld en worden daar de beleidsregels Wonen wat betreft de differentiatie in woningtypes op los gelaten.

De woninggroottes liggen allemaal tussen de 59 en 74 m2, oftewel zijn allemaal van het zelfde type qua woninggrootte (50-75 m2). Dat is in strijd met de beleidsregel Woonkwaliteit. Er moet namelijk sprake zijn van minimaal twee verschillende types qua woninggrootte, waarbij geen van de types meer dan 60% van het totaal aantal woningen mag bedragen. **Hier is geen afwijking van mogelijk**.

Uit de definitieve onderbouwing blijkt dat er sprake is van uitruil in woningtypes tussen 100% Sociaal, OMW en BCP (beide van Vorm). In de onderbouwing zijn tabellen opgenomen waarin de woningaantallen per categorie per initiatief en voor het geheel zijn opgenomen. De totale aantallen voldoen aan de in de beleidsregel genoemde minimale percentages. De aantallen in de tabellen wijken echter af van de aantallen opgenomen in de tabellen in de definitieve onderbouwing die door Vorm is ingediend t.b.v. BCP. Uit het bijgevoegde contract blijkt ook niet duidelijk wat de afspraken zijn, met name t.a.v. differentiatie in woninggroottes. Aangezien er sprake is van verschillende tabellen met andere aantallen en bovendien het project OMW nog niet voorligt, kan niet getoetst worden of de genoemde aantallen wel juist zijn. BCP heeft bovendien niet aangetoond dat de sociale huurwoningen die zij realiseren worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.
Vindt er geen uitruil plaats dan voldoet het initiatief 100% Sociaal niet langer aan de beleidsregel Woonkwaliteit voor wat betreft de differentiatie in woninggroottes. In dat geval zal de aangevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd.

De conclusie is dat voor wat betreft de woningcategorieën 100% Sociaal de andere 2 initiatieven niet nodig heeft, omdat initiatieven met enkel sociale woningbouw ook zijn toegestaan. Daarbij moet dan wel worden voldaan aan de beleidsregel Woonkwaliteit voor wat betreft de differentiatie in woninggroottes.

Regels ruimtelijke kwaliteit
Cultuurhistorie – artikel 7.2.5
De te transformeren panden zijn benoemd tot karakteristieke panden. Deze panden verwijzen naar het oorspronkelijke industriële karakter van het gebied. Bij transformatie is het van belang dat dit karakter beleefbaar blijft. Het voorliggende plan houdt hier voldoende rekening mee.

Haags windhinderbeleid – artikel 7.2.2 sub e
Het windhinderrapport laat het windklimaat zien dat verwacht wordt na realisatie. Er is niet opgenomen wat het huidige windklimaat is. Het rapport geeft aan dat niet overal entrees gemaakt kunnen worden. Dat is juist, maar een oordeel kan pas worden gegeven als duidelijk is hoe de entrees zullen worden geplaatst.

De aanvullende notitie over het windklimaat op de daken is niet goed te plaatsen in het plan. Ook dit is in eerste instantie het gevolg van het ontbreken van voldoende tekeningen. Zo geeft de situatie aan dat het om een ander bouwblok gaat dan de adressen in de omschrijving. Het windklimaatonderzoek op de daken geeft aan dat het gaat om één rechthoekig blok, terwijl in andere documenten sprake is van meerdere volumes (die ook weer afwijken van de situatietekening).

Zo is in het gepresenteerde kleurenplaatje met windklimaten sprake van 5 dakdelen. Niet duidelijk is op welke hoogte deze delen liggen. Dit is blijkbaar wel zeer relevant voor de conclusie. Niet alle delen zijn openbaar toegankelijk en kennen daardoor een eis.

Er kan op dit moment dan ook niet worden nagegaan of de conclusie dat “alleen het deel op de hoek Pegasusstraat/Orionstraat voor langdurig zitten sprake is van een slecht windklimaat” aannemelijk is. De kleuren in de grafische weergave van het windklimaat laten iets heel anders zien.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Bereikbaarheid, openbaar vervoer en parkeren

Bereikbaarheid van de Binckhorst - artikel 7.2.1 sub j

Deze planregel vraagt om een beschouwing van het verkeerseffect op de vier maatgevende kruisingen en die ontbreekt vooralsnog. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Openbare ruimte en ondergrond

Inrichting - artikel 7.2.1 sub p en artikel 7.2.4 sub c

Aanrijroutes moeten duidelijk worden aangegeven in verband met de logistiek van afvalinzameling, bevoorrading en nood- en hulpdiensten. Hier valt ook de maat en locatie van de opstelruimte onder. Opstelplekken voor het voorrijden van leveranciers met grootschalige zendingen voor commerciële functies, bezorgdiensten (kleinschalige zendingen en pakketdiensten), klusbedrijven (schilders, loodgieters, e.d.) zijn nu niet ingetekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Afvalwatertransport en -verwerking - artikel 7.2.1 sub w en Ondergrondse infrastructuur - artikel 7.2.1 sub af, ag; artikel 7.2.3 sub b, c; artikel 7.2.4 b

Afstemming is nodig met DSB afd. Stedelijk Beheer. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Natuur, duurzaamheid en groen

Ecologische waarden - artikel 7.2.1 sub v

De bijdrage aan biodiversiteit van 40% oppervlakte groen van de voetprint is nog niet onderbouwd. Gebruik de Puntentelling natuurinclusief bouwen om aan te tonen dat het plan voldoende bijdraagt aan de biodiversiteit. Gelieve bovendien aan te tonen dat die oppervlakte inderdaad (meer dan) 40% bedraagt.

Klimaatadaptatie - artikel 7.2.1 sub y

Een onderbouwing van beleidsregel 16 ontbreekt. Daarbij dient ook een meer technische onderbouwing van de waterberging als ook van het beheer en onderhoud daarvan worden ingediend.

Uit de op 1 oktober 2019 ingevulde watersleutel blijkt dat er geen compensatie voor de is verharding vereist. De conclusie klopt, al zijn de ingevulde waarden niet juist. Daarin staat ook het volgende:
In huidige situatie is het totale gebied verhard/bebouwd. Een deel van het gebied wordt openbaar in de nieuwe situatie waarbij conform het voorontwerp van de buitenruimte circa 150 m2 van de inrichting onverhard is.
Binnen de nieuwbouwplannen wordt van het totale dakoppervlakte circa 1700 m2 voorzien van een sedumbegroeiing met een bergingscapaciteit van 15 ltr/m2.

Voorts dient het volgende nader te worden uitgewerkt (i.c. concretiseren en kwantificeren):

- Piekneerslag: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. (Convenant klimaatadaptief bouwen, provincie ZH);

- Piekneerslag: Voorkom schade bij extreme neerslag door waterrobuust te ontwerpen (bui van 90mm/1uur). Mogelijke maatregelen zijn het toepassen van drempels, verhoogde vloerpeilen en het vermijden van vitale functies op kwetsbare plekken. Denk aan kelders die kunnen onderlopen (archieven, noodgeneratoren); (Convenant klimaatadaptief bouwen, provincie ZH);
- Droogte: water wordt vastgehouden en (dak)tuinen kunnen hiermee besproeid worden in tijden van droogte;
- Hitte: Tenminste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst. (Convenant klimaatadaptief bouwen, provincie ZH).
- Hitte: Tenminste 40% van alle oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend . Ingericht/gebouwd om opwarming van het stedelijk gebied verminderen. (Convenant klimaatadaptief bouwen, provincie ZH)

Advies: werk met infiltratiekratten (poldermodel). Gebruik ook sedumdak onder zonnepanelen: daarmee worden panelen efficiënter.

Water thema's

Waterhuishouding - artikel 7.2.1 sub x

Er is niet aannemelijk gemaakt dat aan deze planregel wordt voldaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Bouwregelgeving

CO2 en GPR - artikel 7.2.2. sub f

De ingediende berekening bestaat uit de MPG module van de GPR. Op het moment van toetsing zijn geen tekeningen beschikbaar waarop kan worden afgelezen welke materialen worden toegepast en welke oppervlakten in de berekening moeten worden verwerkt. De berekende MPG-waarde is wel aannemelijk, maar niet te controleren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

EPC - artikel 7.2.6 sub b

Op het moment van deze toetsing zijn geen tekeningen voorhanden waarvan kan worden afgelezen welke oppervlakten in de berekening moeten zijn verwerkt. Randopleggingen, leidinglengte, ventilatie, enz. zijn niet bekend. Ook ontbreken details waaruit de luchtdichtheid Qv en de warmteweerstand Rc te herleiden is.

De uitkomst “EPC=0.2” is het enige dat overeenkomt met de planregel. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat aan deze planregel wordt voldaan.

Saldering

Het ingediende salderingsvoorstel is akkoord, mits in de notitie het voorstel over saldering aan het einde van paragraaf 1.2 (Openbare ruimte) wordt aangevuld met de volgende zin: "Ook wordt voorgesteld om te salderen op de bouwhoogte van de woontoren tot maximaal 75 meter (geel gearceerd)."