

Documentenlijst Overzicht

Algemene informatie:

Dossier: VTH2024-14199
Type: Aanvraag omgevingsvergunning behandelen
Omschrijving: De Helden van Vroondaal fase 2 en 3
Adres: STRAAT

Datum Overzicht: 28-04-2025

Documenten bij besluit:

Document: Anoniem
Bestandsnaam: Verlening omgevingsvergunning (anonieme versie)_638798755512144077.docx.pdf
Documentid: 38478656
Bestandsgrootte: 0,29



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk

VTH2024-14199

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening omgevingsvergunning voor tussen de Madepolderweg, Exporteursbaan en Pearl Bucklaan (Helden van Vroondaal)

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 november 2024 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 72 grondgebonden woningen met bergingen of garages (Helden van Vroondaal, Vroonvaart Fase 2 en 3) tussen de Madepolderweg, Exporteursbaan en Pearl Bucklaan.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nummers 4935, 3850, 1460, 5071, 5069, 1504, 1505, 2743 en 4936.

Procedure

Uw aanvraag omvat een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en 'Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan'. De 'Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan' is al een onderdeel van de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'. Daarom is hier geen afzonderlijke vergunning voor nodig.

Wij beslissen daarom alleen op de aanvraag voor een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'. Op uw aanvraag is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

De omgevingsvergunning voor de samenhangende 'Wateractiviteit' is gelijktijdig aangevraagd. Daarom is op deze aanvragen op grond van artikel 16.7, lid 1, onder a van de Omgevingswet de coördinatieregeling van toepassing. Dat betekent dat deze besluiten gecoördineerd tot stand zijn gekomen. Wij zijn coördinerend bestuursorgaan.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat wij de omgevingsvergunning kunnen verlenen voor deze activiteit.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel en 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde documenten, en**
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.**

In de bijlagen kunt u per activiteit lezen hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld. Hierin staan ook de voorschriften waaraan u moet voldoen.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Bouwactiviteit (omgevingsplan)
 - B. Nadere aanwijzingen
- De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

Bezwaar

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 datum bekendmaking van het besluit in.

Maakt u gebruik van internet? Dien uw bezwaarschrift dan in via www.denhaag.nl/bezwaar. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Beschikt u niet over internet, dan kunt u het bezwaarschrift ook opsturen naar het volgende adres:

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

Ons kenmerk

VTH2024-14199 - Verlening omgevingsvergunning (anonieme versie)

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer (waar wij u overdag kunnen bereiken) en emailadres;
- b. de datum en handtekening;
- c. een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt. Stuur een kopie van het besluit mee en noem het kenmerk;
- d. de argumenten voor bezwaar.

Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een schriftelijke en ondertekende verklaring (volmacht) mee waaruit blijkt dat u namens die persoon het bezwaar mag indienen.

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een bezwaarschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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/.

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/algemene-privacyverklaring/privacyverklaring-bouw-en-woningtoezicht-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: BOUWACTIVITEIT (OMGEVINGSPLAN)

Een 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', ook wel 'Omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwwerken', is een omgevingsplanactiviteit voor het bouwen, in stand laten en gebruiken van een bouwwerk op grond van artikel 22.26 van het 'Omgevingsplan gemeente Den Haag', hierna te noemen: omgevingsplan.

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Dit zijn bouw- en gebruiksregels, redelijke eisen van welstand en regels bodemgeschiktheid. Ook hebben wij beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kunnen verlenen. Hierna lichten wij dit toe.

Bouw- en gebruiksregels

Bestemmingsplan 'Madestein - Vroondaal, 3e herziening - Deel 2'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. Ter plaatse van uw initiatief is de bestemming 'Woongebied - 2', de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Waterstaat beschermingszone' opgenomen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in de bouwregels van dit bestemmingsplan, omdat:

- volgens artikel 9.2.1 het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% mag bedragen. Bij meerdere bouwpercelen, onder andere bouwnummer 25 in blok A3 (circa 52,3%) en bouwnummer 3-037 in blok A5 (circa 51%), wordt dit maximum overschreden. In artikel 16.1, onder a van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 9.2.2, onder a, sub 3 de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw (op een perceel gelegen in deelgebied 4 die grenst aan de bestemming 'Water' of 'Verkeer - Verblijfstraat') tot de voorste perceelsgrens ten minste 6 meter dient te bedragen. Bij de hoofdgebouwen van de bouwblokken C4 (circa 2,2 m), D5 (circa 2,6 m), D6 (circa 3,1 m), D7 (circa 1,5 m), D8 (circa 1,7 m), D9 (circa 1,9 m) en F1 (circa 2,0 m) wordt dit minimum niet gehaald. In artikel 9.3, onder c van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 9.2.2, onder a, sub 5 de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen voor woningen op percelen die grenzen aan de noordwestzijde van de bestemming 'Water'. Bij de hoofdgebouwen van de bouwblokken D5 (circa 2,6 m), D7 (circa 2,3 m), D8 (circa 2,0 m) en D9 (circa 2,0 m) wordt dit minimum niet gehaald. In het bestemmingsplan is hiervoor geen passende afwijkmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 9.2.2, onder b, sub 2 mag het aantal geschakelde woningen niet meer bedragen dan 6 geschakelde woningen per rij. Het gevraagd aantal geschakelde woningen in bouwblok A3 en B2 bedraagt 7 woningen. In het bestemmingsplan is hiervoor geen passende afwijkmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 11.2, onder b geen bouwwerken zijn toegestaan binnen de aanduiding 'Waterstaat - Waterkering'. De voortuinen (met hekwerken met hederen) van bouwblokken A3, A4 en A5 liggen op deze aanduiding. In artikel 11.3, onder b van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 15.1, onder b, sub 2 geen bouwwerken zijn toegestaan binnen de aanduiding 'Overige zone - Waterstaat beschermingszone'. Bouwblokken A3, A4 en A5 staan in hun geheel op

deze aanduiding en de bouwblokken B2 en B3 en bouwnummer 3-042 gedeeltelijk. In artikel 15.1, onder c van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan 'Madestein - Vroondaal, 3e herziening - Deel 2'.

Bestemmingsplan 'Madestein - Vroondaal, 1e herziening' in combinatie met de planregels van 'Madestein - Vroondaal'

Dit bestemmingsplan is onderdeel van de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan. Ter plaatse van uw initiatief is de bestemming 'Woongebied - 2' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in de bouwregels van dit bestemmingsplan, omdat

- volgens artikel 18.2.1 het bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 50% mag bedragen. Bij meerdere bouwpercelen, onder andere bouwnummer 3-043 in blok E1 (circa 51,6%), wordt dit maximum overschreden. In artikel 27.1, onder a van het bestemmingsplan is hiervoor een afwijkingsmogelijkheid opgenomen;
- volgens artikel 18.2.2, onder b, sub 2 de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter dient te bedragen. Bij de hoofdgebouwen van de bouwblokken D7 (circa 1,5 m), D8 (circa 1,7 m), D9 (circa 1,9 m) wordt dit minimum niet gehaald. In artikel 27.1 onder a van het bestemmingsplan is voor blok D9 een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Voor blok D7 en D8 is in het bestemmingsplan geen passende afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie':

“Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm –maaiveld.

De archeologische waarde van het plangebied is door middel van bureau-, boor- en proefsleuvenonderzoeken conform bestemmingsplan in voldoende mate vastgesteld. Hiervan zijn onderzoeksrapporten beschikbaar. De behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn opgegraven, en daarmee verwijderd (ADC rapport 5800). Daarom worden geen voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning vanuit de archeologische monumentenzorg.”

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Madestein - Vroondaal, 1e herziening' in combinatie met de planregels van 'Madestein - Vroondaal'.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Dit bestemmingsplan is onderdeel van het omgevingsplan en op uw aanvraag van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan 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 nieuwbouw binnen zone naoorlogse buitenwijken. Hierbij wordt het bouwen van 72 grondgebonden woningen (Vroondaal, Vroonvaart Fase 2 en 3). In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 158,400 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-nacht. De nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 144 parkeerplaatsen. 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 144 parkeerplaatsen, waarvan 131 voor bewoners en 13 voor bezoekers.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 144 parkeerplaatsen die in beginsel ook op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

De aanvraag voorziet in 62 parkeerplaatsen op eigen terrein, 46 vast toegewezen parkeerplaatsen in parkeerkoffers en 39 parkeerplaatsen langs de openbare straat, totaal 147 parkeerplaatsen, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

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 omgevingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 8 januari 2025 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert positief over het ontwerp van fase 2 en fase 3 van de Helden van Vroondaal. Het ontwerp sluit vanzelfsprekend aan bij de eerste fase: een grote variatie aan typen en architectonische elementen die zorgt voor een diverse buurt.

De commissie constateert dat in deze fasen veel zij- en achtertuinen grenzen aan de straat. Zij benadrukt het belang dit buurteigen – passend bij de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische opzet van de Helden van Vroondaal – op te lossen.”

Regels bodemgeschiktheid

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op verontreinigde bodem. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Het bouwplan betreft een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 december 2024 (kenmerk: ODH1243228) aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van overschrijding van de maximaal toelaatbare waarden in de bodem. Uw aanvraag voldoet daarom voor dit onderdeel aan het omgevingsplan.

Conclusie beoordeling

Uw aanvraag past niet in artikel 22.29, lid 1 onder a van het omgevingsplan, omdat de activiteit niet past in de bouw- en gebruiksregels. In het genoemde bestemmingsplan is namelijk niet voor elke strijdigheid een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waar uw initiatief in past.

Uw aanvraag past in artikel 22.29, lid 1 onder b van het omgevingsplan, omdat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Uw aanvraag past in artikel 22.29, lid 1 onder c van het omgevingsplan, omdat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden.

Daarom is er sprake van een buitenplanse 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

Overwegingen

Bouw- en gebruiksregels

Uw aanvraag past niet in de bouw- en gebruiksregels uit het omgevingsplan. In het genoemde bestemmingsplan is hiervoor slechts gedeeltelijk afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De gevraagde omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij hebben een afweging gemaakt en zijn bereid om af te wijken van het omgevingsplan. De motivering hiervan is opgenomen in de onderbouwing 'Goede onderbouwing fysieke leefomgeving (GOFLO)' van T. De Cooman, d.d. 23 oktober 2024, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze onderbouwing.

Hier voegen wij het volgende aan toe:

De aanvraag betreft de laatste twee fases van het deelgebied Vroondaal Zuid IIB de Helden van Vroondaal. Op hoofdlijnen wordt met het voorliggende plan voortgeborduurd op de vergunning met zaaknummer VTH2024-04648.

In deze aanvraag worden de hoofdstructuren in dit deel van Vroondaal Zuid II verder uitgewerkt. De verkaveling van de Parklaan en de zuidwestzijde van de Exporteursbaan is in deze aanvraag verder uitgewerkt.

Ons kenmerk

VTH2024-14199 - Verlening omgevingsvergunning (anonieme versie)

De hoofdstructuur Parklaan wordt in deze aanvraag verder uitgewerkt net zoals de lussen die op de Parklaan aansluiten. Ook wordt met deze aanvraag zuidoostelijke rand van de Exporteursbaan van bebouwing voorzien, waarbij er woningen met de voorzijde op de Exporteursbaan zijn georiënteerd.

Het plan wijkt op enkele punten af van het bestemmingsplan: een aantal blokken overschrijden de maximale rijlengte, een aantal bouwpercelen overschrijdt de maximale bebouwingspercentage van 50% en bij een aantal woningen is sprake van een overschrijding van de voorgevelrooilijn.

Rijlengte

Aan de parklaan is meer wandvorming gewenst om de hoofdstructuur te benadrukken. Hierdoor zijn aan de Parklaan langere rijen wenselijk om de ruimtes tussen de blokken minimaal te houden. Bij blok A3 (7 woningen), blok B2 (7 woningen) zijn daarom meer dan 6 woningen per rij toegepast.

Bebouwingspercentage

Uit de stukken bij de aanvraag is gebleken dat bij een aantal percelen sprake is van een bebouwingspercentage hoger dan 50% en daarmee een afwijking van het bestemmingsplan. Dit geldt onder andere voor Blok A3 bouwnummer 25, bouwnummer 3-037 blok A5, bouwnummer 3-043 blok E1.

De overschrijdingen van het bebouwingspercentage bevinden zich binnen blokken die als geheel op een stedenbouwkundig voorstelbare wijze uitgewerkt zijn binnen de stedenbouwkundige structuur.

Voorgevelrooilijn

Op een aantal plaatsen is er sprake van een overschrijding van de voorgevelrooilijn. Deze overschrijdingen bevinden zich deels aan de hoofdstructuur (blok C4) en aan de lus. De voorgevelrooilijn overschrijding van Blok C4 draag bij aan het benadrukken van de hoofdstructuur. De overschrijding ter plaatse van de percelen met de tuinen aan de Boomawatering. De overschrijdingen hier zijn vooral het gevolg van de hindercontour van de achtergelegen kassen. Omdat hier vrijstaande woningen zijn toegepast is hier nog steeds sprake van een ontspannen straatbeeld met doorzichten richting het water. De overschrijdingen ter plaatse van Blok D5, D6, D7, D8, D9 en F1 zijn stedenbouwkundig voorstelbaar.

Waterbeheer

De waterbeheerder Hoogheemraadschap van Delfland verleent - gelijktijdig met deze omgevingsvergunning (coördinatieregeling) - een omgevingsvergunning met de 'Wateractiviteit', kenmerk Z-24-120609/D-24-135756, voor het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Waterstaat beschermingszone'.

Archeologie

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Wij nemen het advies over.

Geluid

Het initiatief betreft een geluidsgevoelige functie in een geluidaanachtsgebied.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de standaardwaarden die zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving ter plaatse van het initiatief worden overschreden. Dat betekent dat de gevraagde vergunning alleen kan worden verleend als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, of de overschrijding van de standaardwaarden zoveel mogelijk wordt beperkt en de geluidbelasting niet hoger is dan de grenswaarde als bedoeld in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarbij moet het 'Beleid hogere grenswaarden Wet Geluidhinder' in acht genomen worden.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 april 2025 (kenmerk ODH1368334, zaaknummer 01134889) advies uitgebracht over uw initiatief. Er is als volgt geadviseerd:

“Wij hebben de aanvullende informatie in het akoestisch onderzoek ‘Onderzoek wegverkeerslawaaï Vroondaal fase 2 en 3 Den Haag’, met kenmerk R824166aaA2, d.d. 17-04- 2025 van Wolf Dikken adviseurs beoordeeld. Het rapport is akkoord. In het rapport zijn maatregelen opgenomen om te voldoen aan de gemeentelijke eis voor een geluidluwe gevel. Hiervoor is een 4 meter breed en 2 meter hoog scherm ter plaatse van de haag tussen bouwnummer 41 en de Exporteursbaan/Van Elswijkbaan noodzakelijk en wij adviseren deze eis op te nemen in de vergunning.”

Conclusie afweging bouw- en gebruiksregels

Uit onze afwegingen blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bindend advies

Op 7 september 2023 (RIS313814) heeft de gemeenteraad een lijst met buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vastgesteld waarvoor deze zichzelf aanwijst als wettelijk adviseur zoals bedoeld in artikel 16.15a, onder b, onder 1° van de Omgevingswet. Uw initiatief valt niet onder een categorie van deze lijst. Wij hebben uw aanvraag voor deze activiteit daarom niet voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Redelijke eisen van welstand

Wij nemen het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag over.

Regels bodemgeschiktheid

Omdat ter plaatse van het bouwplan de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet overschreden wordt, is er geen verdere overweging op dit onderdeel nodig.

Eindoordeel

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ op basis van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, in samenhang met artikel 22.29 van het omgevingsplan.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' verbinden wij de volgende voorschriften:

Als onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Er moet een geluidsschermbord worden geplaatst van 4 meter breed en 2 meter hoog ter plaatse van de haag tussen bouwnummer 41 en de Exporteursbaan/Van Elswijkbaan, welke voldoet aan het rapport 'Onderzoek wegverkeerslawaaier Vroondaal fase 2 en 3 Den Haag', met kenmerk R824166aaA2, d.d. 17-04-2025 van Wolf Dikken adviseurs. Het geluidsschermbord moet zijn gebouwd en opgeleverd, voordat de woningen met bouwnummer 36 tot en met 41 (blok A5) in gebruik mogen worden genomen.

Op basis van het omgevingsplan

Artikel 22.5 Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

Met de bouw mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

BIJLAGE B: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Wij kunnen deze vergunning intrekken, bijvoorbeeld als er een jaar lang geen gebruik van is gemaakt of als voor het krijgen van deze omgevingsvergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn opgegeven.

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: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. 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:

- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)', voor het plaatsen van een geluidsscherm;
- 'Activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren', voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm –maaiveld;
- 'Activiteit uitweg', voor het maken van uitwegen naar de percelen die moeten parkeren op eigen terrein.

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.

Melding

- een 'bouwmelding' voor het bouwen van een bouwwerk in gevolgklasse 1. Meer informatie kunt u vinden op de website: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/melding-bouwactiviteit/>. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit loket.rijkswaterstaat.nl/home/product/meldpunt-bodemkwaliteit;
- een melding 'lozen van grondwater (bronbemaling)' als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als vervuilde grond wilt schoonmaken waarbij grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/lozen-van-

- [grondwater-melden-bronbemaling/#nodig-bij-de-melding](#). De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/](#);
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. 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 [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](#) of [www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding](#);
 - een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/](#);
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm](#);
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm](#).

Meer informatie kunt u vinden op de website: [www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm](#). U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie 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/peilhoogte-aanvragen/>.

Aandachtspunten

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 nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hang-je-die-op/;
- 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.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Bij eventueel toekomstig grondverzet van verontreinigde grond dient, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie, moet u dit tijdig aanvragen bij de gemeente. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.