



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

AM b.v. Zuid-Holland
t.a.v. de heer M. Breuker
Postbus 84128
3009 CC ROTTERDAM

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201115040/42

Behandeld door

P.N.J. Arkesteijn

Doorkiesnummer

070 - 3535742

E-mail

peter.arkesteijn@denhaag.nl

Aantal bijlagen

-

Datum

zie waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor de Dr. Lelykade 114 tot en met 120 en Koppelstokstraat 59 en 61

Geachte heer Breuker,

Op 27 september 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het geheel oprichten van 61 woningen, winkels en een parkeergarage ter plaatse van de percelen Dr. Lelykade 114 t/m 120 en Koppelstokstraat 59 en 61.

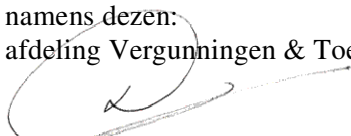
Uw aanvraag omvat de activiteiten "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", "Bouwen" en "Uitweg", waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 23 augustus 2012 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in artikel 2,1, lid 1, onder a, artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 onder a, onder 3° en artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
afdeling Vergunningen & Toezicht


Teammanager gebieden

De heer ing. G.W. Dekker

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl


201115040/42
18-10-2012
14:31:44

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) 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.

Ten slotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx> en met een DigiD.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(ten minste twee dagen voor de aanvang melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: AM b.v. Zuid-Holland

Adres : t.p.v Dr. Lelykade 114 t/m 120/Koppelstokstraat 59 en 61
Dossiernummer : 201115040
Regisseur realisatiefase : de heer Th. Dukel
Dienst : DSO/V&T/Stadsdeel Scheveningen (gebied 2)

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

Welke ondernemers nemen deel aan de uitvoering en voor welke activiteit?

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Activiteit : _____
Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
Postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

201115040/42
18-10-2012
14:31:44

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Uiterlijk op de dag van beëindiging melden)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: AM b.v. Zuid-Holland

Adres : t.p.v Dr. Lelykade 114 t/m 120/Koppelstokstraat 59 en 61
Dossiernummer : 201115040
Regisseur realisatiefase : de heer Th. Dukel
Dienst : DSO/V&T/Stadsdeel Scheveningen (gebied 2)

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,



201115040/42
18-10-2012
14:31:44

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Scheveningen-Haven', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengde Doeleinden IX' en de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden' zijn opgenomen,
- het paraplu-bestemmingsplan 'Archeologie', waarin is aangegeven dat onderhavige locatie is gelegen ter plaatse van 'Waarde-Archeologie 2'

Omschrijving:

Het geheel oprichten van 61 woningen, winkels en een parkeergarage ter plaatse van de te slopen percelen Dr. Lelykade 114 tot en met 120 en Koppelstokstraat 59 en 61

Bestemmingsplan "Scheveningse-Haven":Gebruik

Binnen de aangegeven bestemming zijn onder bepaalde voorwaarden de volgende functies toegestaan:

- bedrijven cat. 1-3a,
- wonen,
- bouwmarkt,
- maritieme detailhandel en zakelijke dienstverlening,
- recreatie-inrichting cat. 1
- hotel.

Op de begane grond is een winkel/horeca ruimte en een supermarkt gelegen. De nadere invulling van de winkel/horeca ruimte is nog niet bepaald. Het bestemmingsplan staat bedrijven cat. 1-3a en recreatie-inrichting cat. 1 toe.

De in het bouwplan aangegeven supermarkt betreft verplaatsing van de bestaande afwijkende bestemming 'supermarkt in de foodsector'. Hiervoor is in artikel 7, vierde lid onder b van het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen, mits de vestiging op de nieuwe/andere locatie beter planologisch inpasbaar is en op de huidige locatie geen andere afwijkende bestemming wordt gevestigd. De toegestane vloeroppervlakte mag met 15% toenemen ten opzichte van de bestaande.

Het bouwplan is, voor wat betreft de supermarkt, in strijd met artikel 7, derde lid van de bestemmingsplanvoorschriften voor wat betreft het gebruik. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van de desbetreffende planregel mogelijk.

BebouwingHoogte:

De hoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 16 m t.o.v. NAP.

Het bouwplan heeft aan de Dr. Lelykade een maximale hoogte van 30,98 m t.o.v. NAP en is daarom in strijd met artikel 7, vijfde lid onder a van de bestemmingsplanvoorschriften.

In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen tot 24 m t.o.v. NAP voor 60% en tot 30 m t.o.v. NAP voor 20% van de totale gevelwandlengte tussen de Van Bergenstraat en de Menninkstraat.

De totale gevelwandlengte bedraagt 232 m.

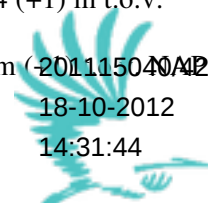
60% = 139,2 m waar een hoogte tot 24 m t.o.v. NAP is toegestaan,

20% = 46,4 m waar een hoogte tot 30 m t.o.v. NAP is toegestaan.

Op grond van artikel 20 van de planregels is afwijken met 1 m meer mogelijk (dus resp. tot 25 m t.o.v. NAP en 31 m t.o.v. NAP)

Een deel van deze 'ontheffingsruimte' is opgesoupeerd door eerder ingediende bouwplannen ter plaatse van hetzelfde bestemmingsvlak (t.p.v. Dr. Lelykade 198-202/Koppelstokstraat 75-91 en Dr. Lelykade 150-154). De resterende 'vrijstellingsruimte' bedraagt:

- 139,2 m - 18 m - 19,2 m = 102 m waar voor dit bouwplan nog een hoogte tot 24 (+1) m t.o.v. NAP is toegestaan,
- 46,4 m - 18 m - 19,2 m = 9,2 m waar voor dit bouwplan nog een hoogte tot 30 m t.o.v. NAP is toegestaan.



Het bouwplan heeft aan de Dr. Lelykade een gevelwandlengte van 86 m met een hoogte tussen 16 (+1) m en 24 (+1) t.o.v. NAP en gevelwandlengte van 28,3 m met een hoogte tussen 24 (+1) m en 30 (+1) m t.o.v. NAP.

In het gebied waar voor 60% van de totaal beschikbare gevelwandlengte een hoogte tussen 16 (+1) m en 24 (+1) m t.o.v. NAP is toegestaan wordt het toegestane percentage dus niet overschreden.

In het gebied waar voor 20% van de totaal beschikbare gevelwandlengte een hoogte tussen 24 (+1) m en 30 (+1) m t.o.v. NAP is toegestaan wordt dit percentage dus met 19,1 m lengte overschreden.

De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheid is dus niet toepasbaar.

Het bouwplan heeft aan de Koppelstokstraat een maximale hoogte van 16,6 m t.o.v. NAP waar 16 m t.o.v. NAP is toegestaan. Hiervoor is in artikel 20 een afwijkmogelijkheid opgenomen tot 1 m meer. Deze afwijkmogelijkheid is toepasbaar.

Langs het Van Bergenplein heeft het bouwplan aan de zijde van de Koppelstokstraat een hoogte van meer dan 16 m t.o.v. NAP waarvoor geen afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

Het bouwplan is in strijd met artikel 7, vijfde lid onder a van de bestemmingsplanvoorschriften voor wat betreft de toegestane bouwhoogte. Op grond van het bestemmingsplan is ontheffing niet mogelijk.

Bebouwingspercentage

Voorts geldt tussen de Van Bergenstraat en de Menninckstraat een toegestaan bebouwingspercentage van 100% voor de begane grond en 60% voor de daarboven gelegen bouwlagen. De begane grond mag blijkens de planvoorschriften (inclusief binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid) een maximale hoogte hebben van 11 m t.o.v. NAP, dus tot die hoogte is een bebouwingspercentage van 100% toegestaan.

Bij benadering vanuit eigen terrein:

Het bouwplan beslaat een terrein van 4308 m² oppervlakte. 60% daarvan bedraagt 2585 m². Boven de 11 m t.o.v. NAP heeft het bouwplan een maximale bebouwde oppervlakte (op de 2^e en 3^e verdieping over een hoogte van 5,9 m) van 1462 + 432 + 871 = 2765 m² een overschrijding dus van 180 m². Daarboven is de bebouwde oppervlakte vanwege de lagere hoogte aan de Koppelstokstraat kleiner.

Bij benadering vanuit gehele bouwblok aan zijde Dr. Lelykade:

$232 \text{ m} \times 25 \text{ m} \times 60\% = 3480 \text{ m}^2 - 450^2 \text{ (KBM/AVEQ } 18 \text{ m} \times 25 \text{ m)} - 490 \text{ m}^2 \text{ (Dakor } 19,2 \text{ m} \times 20,9 \text{ m)} = 2540 \text{ m}^2$

Het bouwplan heeft aan de zijde van de Dr. Lelykade boven de 11 m t.o.v. NAP een maximale bebouwde oppervlakte (op de 2^e en 3^e verdieping) van 1462 m² en past daarmee ruim binnen het toegestane bebouwingspercentage.

Arcade.

Ingevolge de plankaart en bijbehorende voorschriften is aan de zijde van de Dr. Lelykade het opnemen van een arcade in het bouwplan verplicht. Het bouwplan mist een arcade en is daardoor in strijd met artikel 7, vijfde lid onder e van de bestemmingsplanvoorschriften.

Overwegingen.

Het bouwplan omvat een gedeelte van het beginselplan van februari 2006 waarvoor geen beginseluitspraak is gedaan en waarvoor is aangegeven, dat dit - vanwege de politieke uitspraak dat het bouwplan moet passen binnen de bestemmingsplanvoorschriften m.u.v. functie en arcade - teruggebracht had moeten worden tot de bebouwingsmogelijkheden volgens de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften (incl. binnenplanse ontheffingsmogelijkheden). Het beginselplan is echter nooit teruggebracht tot de bouwmogelijkheden volgens het bestemmingsplan.

Ten opzichte van dit beginselplan dat aangepast had moeten worden aan de bestemmingsplanvoorschriften mag - eveneens op basis van een politieke uitspraak - de bouwplan, die één van de ontwikkelaars van de totale ontwikkeling 'Middenblok/Rokerij' niet kan ontwikkelen, 201115040/42 vanwege het behoud van de iets verderop gelegen Rokerij elders in de totale ontwikkeling 18-10-2012 worden.

14:31:44

Ter plaatse van De Rokerij die is gelegen aan de Dr. Lelykade had volgens de bestemmingsplanvoorschriften een massa gerealiseerd kunnen worden met de volgende kenmerken:

- straatniveau is gelegen op 3,65 m t.o.v. NAP, beneden maaiveld gelegen bouwlagen zijn in beginsel niet toegestaan,
- 39 m gevelwandlengte waar een bouwhoogte tot 16 m t.o.v. NAP is toegestaan,
- 60% gevelwandlengte = 23,4 m waar een bouwhoogte tussen 16 en 24 m t.o.v. NAP is toegestaan,
- 20% gevelwandlengte = 7,8 m waar een bouwhoogte tussen 24 en 30 m t.o.v. NAP is toegestaan,
- Tot een hoogte van 11 m t.o.v. NAP is een bebouwingspercentage van 100% toegestaan, daarboven een bebouwingspercentage van 60%.

Dit komt neer op een bouwmassa met een bepaalde omvang die boven straatniveau gerealiseerd zou kunnen worden ter plaatse van nu te behouden Rokerij. Dit is tevens de bouwmassa die vanwege dit behoud elders in de totale ontwikkeling 'Middenblok' mag worden gecompenseerd en enkel voor deze bouwmassa en de eerder genoemde functie en arcade mag een buitenplanse ontheffingsprocedure worden gevoerd.

De benodigde compensatie betreft (overschrijding gevelwandlengte Dr. Lelykade) $5,3 \text{ m} \times 5,98 \text{ m} \times 14,7 \text{ m} = 458 \text{ m}^3$

+ (overschrijding Van Bergenstraat zijde Koppelstokstraat) $14 \text{ m} \times 5,3 \text{ m} \times 13,5 \text{ m} = 979 \text{ m}^3$

+ (overschrijding bebouwingspercentage bij benadering vanuit eigen terrein) $180 \text{ m}^2 \times 5,9 \text{ m} = 1062 \text{ m}^3$.

Totaal gebruikte compensatie voor dit plandeel: 1437 m^3 (bij benadering vanuit gehele bouwblok aan de zijde dr. Lelykade) resp. 2499 m^3 (bij benadering vanuit eigen terrein)

Het bouwplan heeft een bouwmassa die dus voor een gedeelte buiten de bestemmingsplangrenzen (incl. binnenplanse afwijkingsmogelijkheden), maar wel binnen de 'politieke' ruimte valt. Ook past de gebruikte compensatie binnen de afspraken tussen AM en Staedion m.b.t. de verdeling van 'het zoet en het zuur'.

Procedure:

- De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.
- Bij de woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van de gevelbelasting overschreden. Hierdoor is tevens een ontheffingsprocedure tot vaststelling van hogere waarden voor de toelaatbare geluidbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 76a van de Wet geluidhinder vereist alvorens de benodigde afwijking van het bestemmingsplan zal kunnen worden toegestaan.
- Er behoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wro te worden opgesteld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden zijn anderszins verzekerd. Bij de heruitgifte van de betreffende erfpachten, wordt meerwaardesuppletie toegepast.

Bestemmingsplan "Archeologie":

Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. In 2009 is in opdracht van DSO een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het plan waarvoor nu de aanvraag is gedaan. Uit het rapport van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

1. nadere eisen ten aanzien van Archeologie

Uit uitgevoerd archeologisch onderzoek van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is gebleken, dat de kans op archeologische waarden ter hoogte van het plangebied gering is. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig. Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval moet dit per ommegaande gemeld worden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie via telefoonnummer 070 - 353 6639 of per e-mail via archeologie@denhaag.nl.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 en 2.20 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2003,
- de Welstandsnota, en
- de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan, zie voor verdere beoordeling hiervan de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op grond van artikel 1.5 van het Bouwbesluit zijn de volgende prestatie-eisen van het Bouwbesluit beoordeeld op basis van gelijkwaardigheid:

- Afdeling 2.5 Trap
de opstapmogelijkheid conform artikel 2.30, lid 4
- Afdeling 2.13 Beperking van uitbreiding van brand
zelfsluitendheid constructie-onderdeel in een brandscheiding, artikel 2.138
- Afdeling 2.16 Beperking van verspreiding van rook
loopafstand meer dan 30 m¹, artikel 2.136, lid 2 en 3
- Afdeling 2.17 Vluchten binnen een rookcompartiment en een subbrandcompartiment
loopafstand meer dan 15 m¹, artikel 2.146, lid 6
- Afdeling 2.18 Vluchtroutes
samenvallen vluchtroutes en langs een ander subbrandcompartiment, artikel 2.157, lid 1
- Afdeling 2.19 Inrichting van rookvrije vluchtroutes
het tegen de vluchtrichting in draaiende deuren, artikel 2.171, lid 3
- Afdeling 2.22 Grote brandcompartimenten
brandcompartiment groter dan 1000 m², artikel 2.201, 2.202 en artikel 2.203
- Afdeling 3.20 Daglichttoetreding bij loggia's
verblijfsgebied minder 55% van de gebruiksoppervlakte, artikel 3.20
- Afdeling 3.20 Daglichttoetreding en 2,6 m hoogtelijn
daglichtopening grenst niet direct aan het verblijfsgebied
- Afdeling 4.3 Vrije doorgang
vloeroppervlakte minder dan 1,5 x 1,5 m¹, artikel 4.12, lid 4
- Afdeling 4.3 Vrije doorgang
vloeroppervlakte minder dan 1,5 x 1,5 m¹, artikel 4.12, lid 5
- Afdeling 4.7 Toiletruimte
diepte toiletruimte, artikel 4.38, lid 1
- Afdeling 4.10 Gemeenschappelijke ruimte voor opslag huishoudelijk afval
ontbreken opslag huishoudelijk afval, artikel 4.59
- Afdeling 4.14 Liftmachineruimte
liftmachineruimte ontbreekt, artikel 4.76
- Afdeling 5.1 Thermische isolatie
trappenhuis binnen thermische isolatie, artikel 5.2, lid 3
- Afdeling 5.3 Energieprestatie
liftschacht binnen thermische schil, sterk geventileerde ruimte
- Afdeling 5.3 Energieprestatie
verschillende woonfuncties in één gebouw, artikel 5.12, lid 1, 2 en 3

De gelijkwaardigheid is aangetoond middels het overleggen van een erkende kwaliteitsverklaring, het toepassen van een door de Werkgroep Gelijkwaardigheid gepubliceerde oplossing en het anderzijds onderbouwde oplossing.

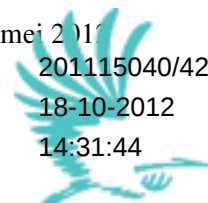
Wij zijn ervan overtuigd dat de gelijkwaardige oplossing ten minste dezelfde mate van veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid biedt als is beoogd met voornoemde voorschriften.

Zie het rapport "Onderbouwing gelijkwaardigheid", kenmerk Wr090210abA2.ddi.dd 3 mei 2011

201115040/42

18-10-2012

14:31:44



Ingewonnen advies**1. Welstand**

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Deze commissie heeft op 2 mei 2012 het initiatief getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied - Bijzondere Stedelijke Gebieden' van de Welstandsnota en positief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt:

"De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Karaktergebied bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de volumeopbouw en architectonische compositie van het plan, dat samenhang vertoont in relatie tot zichzelf en tot de omgeving."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Ontheffing Bouwverordening

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 173 motorvoertuigen. De aanvraag voorziet in 159 parkeerplaatsen, dus voldoet hier niet aan. Op grond van het vierde lid van dit artikel van de Bouwverordening is het mogelijk hiervoor ontheffing te verlenen, mits op andere wijze wordt voorzien in (het restant van) de parkeerplaatsverplichting. Door het gefaseerd uitvoeren van het project zal de parkeerplaatsverplichting worden opgelost in fase B van het plandeel AM van het 'Middenblok' ter plaatse van Dr. Lelykade 159 en Koppelstokstraat 63, 63a en 65.

De aanvrager heeft schriftelijk verklaard dat het tekort van 14 parkeerplaatsen zal worden opgelost in planfase B ter plaatse van Dr. Lelykade 159 en Koppelstokstraat 59, 63 en 63a.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffingen voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

1. Algemeen:

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

2. Nader in te dienen gegevens en bescheiden conform artikel 2.2 / 2.3 onder i / 2.4 / 2.5 juncto 2.7 Mor

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, , o.v.v. ons referentienummer 201115040, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- Het vluchten binnen een rookcompartiment n/of subbrandcompartiment (NB. aard en plaats van rookmelders in de woningen aan de Koppelstokstraat),
- de beperking van de verspreiding van rook (NB. de zelfsluitendheid van de deuren in de scheiding tussen supermarkt en magazijn),

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat deze omgevingsvergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.



201115040/42
18-10-2012
14:31:44

3. Nader in te dienen gegevens en bescheiden conform artikel 2.4 onder a juncto 2.7 Mor

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, , o.v.v. ons referentienummer 201115040, alsnog te worden overgelegd:

a) het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te maken bouwput;
 - noot: Het reeds ingediende bouwputadvies van Geomet is voorlopig.
 - een bemalingsrapport met daarin de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving (isohypsen);
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen en het daarvan afhankelijke waterbezwaar en/of aanvullende maatregelen daaromtrent;
 - een uitgewerkt voorstel voor een pompproef van de bouwput, te houden alvorens te ontgraven en met controle binnen de bouwput door middel van peilbuizen en het meten van het waterbezwaar;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan en begeleidingsplan voor de bemaling;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor controlemaatregelen aangaande de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet uit de bouwput;
 - het vaststellen van de waterremming;
 - het onderhoud van de putten;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten;
- noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling,, dient, totdat een andere rapportage-frequentie is bepaald, dagelijks schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*



201115040/42
18-10-2012
14:31:44

- b) De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
noot: men dient rekening te houden met een hoogste (grond)waterstand van 4,50 m +NAP bij stormvloed.
 - een stempelplan voor de keldermuur in ontgraven toestand;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: de beddingsconstante van de grond onder de poeren onder de stabiliserende wanden dient door een geotechnisch adviseur te worden vastgesteld. Deze beddingsconstante is van belang voor het bepalen van de veerstijfheid van de fundering onder de stabiliserende wanden. Hiermee kan het tweede-orde-effect in de krachtwerving van de stabiliteitswanden worden bepaald.
noot: het reeds ingediende funderingsadvies is voorlopig.
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
noot: men dient rekening te houden met een verhoogde (grond)waterdruk op de onderzijden van de kelders en de kelderwanden bij stormvloed (waterpeil 4,50 m +NAP).
 - de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
noot: De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN1275 respectievelijk NPR5254.
 - de detaillering en sterkteberekening van de gevelbeplating uitgevoerd in natuursteen en/of steenachtige materialen, inclusief de verankeringen;
noot: De bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. Voor iedere plaat geldt dat er altijd een tweede draagweg aanwezig moet zijn.

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat deze omgevingsvergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en de bescheiden ten behoeve van de bouwconstructieve toets aan het Bouwbesluit.

Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk.

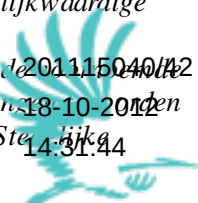
4. Nader in te dienen gegevens conform artikel 4.8 en 4.10 Bouwverordening

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

- a) de verticale bouwputafscheiding dient zodanig te worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen;
- b) de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd benden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand zonder aanvullende maatregelen en controles, zoals retourbemaling, peilbuizen en hoogtebouten;
- c) de zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij neerwaartse buiging is 1:500;
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij opwaartse buiging is 1:900;
 - indien er door de slechte staat al een rotatie aanwezig is, dient de waarde hiervan door meting te worden bepaald en in de resultaten te worden verwerkt;

noot: Zettingsberekeningen dienen te worden uitgevoerd met behulp van Plaxis of gelijkwaardige programmatuur.

Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de 201115040/42 hoekverdraaiingen, dienen de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen stilgelegd. De werkzaamheden kunnen pas dan doorgang vinden als de Dienst Stedelijke Ontwikkeling daar toestemming voor heeft gegeven.



- d) de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- e) maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- f) boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- g) er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden

5. Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Bij het bouwen dient in verband met het bouwtoezicht te worden voldaan aan de voorschriften als bedoeld in artikel 4.2 en 4.4 tot en met 4.14 van de Bouwverordening. In het bijzonder wijzen wij u op artikel 4.2 van de Bouwverordening op grond waarvan op het bouwterrein de volgende bescheiden verplicht aanwezig moeten zijn:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen,
- andere toestemmingen,
- het bouwveiligheidsplan,

Nadere aanwijzingen

1. Overige wetgeving

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht / benodigde ontheffingen op grond van:

- Grondwaterwet,
- Waterwet ,
- Keur Delfland,
- Algemene Plaatselijke Verordening voor Den Haag.

U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

2. Bouwbesluit 2012

Voor het brandveilig in gebruik nemen of houden van het bouwwerk is een toereikende omgevingsvergunning of melding brandveilig gebruik noodzakelijk.

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie "Brandbeveiligingsinstallaties" (2e druk) van de NVBR. Daarnaast dienen deze te zijn aangelegd conform een door het bevoegd gezag ondertekende Programma('s) van Eisen en/of gewaarmerkte installatietekeningen:

Brandmeldinstallatie: Volledige bewaking met doormelding voor de Winkel en Parkeergarage i.v.m. met sprinklerinstallatie en gelijkwaardigheid. Object bewaking voor de woongebouwen.
 Ontruimingsalarminstallatie: type B
 Nood- en transparantverlichtingsinstallatie
 Luchtbehandelinginstallatie
 Blusmiddelen.

3. Wet Bodembescherming

Voor de locatie ter plaatse van de Dr. Lelykade 114 tot en met 120 en Koppelstokstraat 59 en 61 dienen de werkzaamheden op of in de bodem te voldoen aan het gestelde in de beschikking op het ontwerp van 8 september 2010 met kenmerk SP 5620054.

201115040/42
 18-10-2012
 14:31:44

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.18 Wabo getoetst aan:

- de Algemene Plaatselijke Verordening.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit Uitweg aanleggen of veranderen

Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

Op 27 september 2011 heeft AM BV Zuid-Holland een omgevingsaanvraag voor onder andere de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend voor het geheel oprichten van 61 woningen, winkels en een parkeergarage ter plaatse van de percelen Dr. Lelykade 114 t/m 120 en Koppelstokstraat 59 en 61.

Voor genoemd perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Scheveningen-Haven" de bestemming 'Gemengde Bebouwing IX' met de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden'.

De aanvraag is in ieder geval in strijd met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte en de arcade. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen afwijkmogelijkheid waardoor medewerking aan het plan enkel mogelijk is met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.

Een ruimtelijke onderbouwing van het initiatief is hierin een vereiste. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd op de tekeningenset AWG architecten in combinatie met Saarberg Van Der Scheer en partners BV, ingediend op 20 april 2012.

2. Beleidskader

2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland en de borging van de veiligheid.

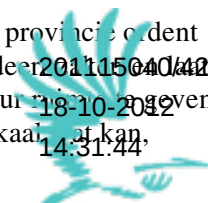
Het nationaal ruimtelijke beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Voorliggende omgevingsaanvraag past goed binnen deze doelstellingen.

2.2 Provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte

De Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en de provinciale 'Verordening Ruimte' zijn op 2 juli 2010 vastgesteld. De kern van 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. 'Visie op Zuid-Holland' is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. stad en land verbonden

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie werkt met de Functiekaart en Kwaliteitskaart. Zij ontwikkelt programma's en projecten, agendeert onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur te ondersteunen bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal, maar ook provinciaal wat moet.'



Verordening Ruimte

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

De locatie van het bouwplan valt buiten het gebied dat als bedrijventerrein is aangewezen op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. Dit gedeelte van het voormalige bedrijventerrein Scheveningen- Haven is conform afspraken in het RSP en regionale bedrijventerreinenstrategie namelijk al als transformatiegebied aangewezen. Daarnaast is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan Scheveningen-Haven (1998) als locatie voor gemengde bebouwing, waarbinnen naast bedrijven ook woningen, detailhandel en horeca zijn toegestaan.

Het voorliggende project in bestaand stedelijk gebied voldoet aan de Verordening Ruimte.

2.3 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 heeft het algemene bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct, maar er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.a Structuurvisie Den Haag 2020

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie. Een stad en regio waar geïnvesteerd wordt in de leefkwaliteit en waar mensen graag willen (blijven) wonen, ondernemen en recreëren. In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de 'Wereldstad aan zee' gestalte te geven. Onderhavige locatie ligt in de Internationale kustzone. De kustzone is aantrekkelijk voor voorzieningen, recreatie en wonen met uitzicht op zee. Binnen deze zone heeft de gemeente Den Haag zich tot doel gesteld de aantrekkelijkheid van Den Haag als internationale stad te vergoten. Scheveningen krijgt nog sterker het karakter van een bruisend tweede stadscentrum. Voorliggend initiatief sluit aan bij de woondoelstelling en tast bovendien de andere doelstellingen van de Internationale kustzone niet aan.

Naast bovenstaande specifieke doelstellingen voor de Internationale kustzone herbergt de structuurvisie ook een aantal doelstellingen voor de stad als geheel. De gemeente Den Haag zet hierbij vooral in op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad voor de midden- en hogere inkomens. Door middel van een grotere verscheidenheid aan woon- en werkmilieus en een groter aanbod aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, hoopt de gemeente deze specifieke groep beter aan te kunnen trekken. Omdat de aanwezige ruimte binnen de stad beperkt is zet de gemeente daarnaast vooral in op verdichting, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. Voorliggend initiatief sluit ook goed aan bij deze algemene doelstellingen, omdat wordt bijgedragen aan een hoogwaardig woonmilieu.

2.4.b Bestemmingsplan Scheveningen-Haven

Het geldende bestemmingsplan 'Scheveningen-Haven' (vastgesteld d.d. 2 juli 1998, goedgekeurd GS d.d. 9 februari 1999, onherroepelijk op 6 maart 2002) is een vertaling van het Stedenbouwkundig Ontwikkelingsplan Scheveningen-Haven (SOP). De hoofdlijn van de gewenste ontwikkelingen is het versterken van de aanwezige kwaliteiten van het gebied, een grotere benutting van de vele aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden die het gebied heeft en een intensivering van het ruimtegebruik. De sterke punten van het gebied moeten verder benut worden en uitgebouwd met behoud van het karakter van het gebied. Er is een verdeling gemaakt in deelgebieden waarbij de wanden rond de havenbekkens unieke woonlocaties bieden. Het toevoegen van woningen sluit aan bij het ambitieniveau van de ontwikkeling van de Tweede Haven. Menging van de woonfunctie met andere functies (bijvoorbeeld op de begane grond) sluit aan bij het huidige gebruik en kan voor een verlevendiging van het gebied zorgen.

In het bestemmingsplan is tevens aangegeven, dat bij het realiseren van nieuwbouw in de randen en overgangen van het havengebied respect voor de bestaande bebouwing van belang is, evenals aandacht voor de overgang van het open en drukke karakter van het havengebied naar het meer besloten en rustiger karakter van de woongebieden eromheen. Dit wil overigens niet zeggen dat nieuwbouw dezelfde hoogte aan moet houden als de bestaande bebouwing. Onderhavig project past goed bij de doelstelling van het bestemmingsplan.

3. Ruimtelijke inpassing

3.1 Planologisch-stedenbouwkundige inpassing

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde plan in ieder geval voor wat betreft de hoogte en het ontbreken van de arcade in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Om tot een gedegen conclusie te kunnen komen, rest nog een laatste stap: de ruimtelijke inpassing. In dit hoofdstuk zal gekeken worden of de verzochte ontwikkeling op de specifieke locatie ruimtelijk is in te passen.

In de huidige stedenbouwkundige visie is om redenen van schaal, maat en verhouding, gekozen om de bestaande hoogten van de gevelwanden van de Tweede Haven op te waarderen naar grotere hoogten en de in het bestemmingplan voorgestelde arcade te laten vervallen. Deze keuze heeft ook te maken met het feit dat Scheveningen-Haven particulier investeringsgebied is. Dit betekent veelal dat er voldoende investeringsruimte moet worden geboden om vernieuwing mogelijk te maken.

De ontwikkeling van de Dr. Lelykade (landzijde) vormt een complexe bouwzone binnen Scheveningen-Haven, waarbinnen door meerdere partijen bouwplannen worden ontwikkeld. De herontwikkeling van deze wand is een aantal jaren geleden gestart met de bebouwing van de zogeheten 'RAC-kavel'. Op dit moment is sprake van verschillende ontwikkelingen voor verschillende delen van de strook, verdeeld over twee zones: Het 'Middenblok' beslaat de strook tussen de Van Bergenstraat en de Mennickstraat en de 'Rooilijnverlegging' het gedeelte tussen de Kapitein de Rijkstraat en de Schokkerweg. Na eventuele realisatie van deze plannen is de bijna de hele wand (bijna) geheel vernieuwd, met inbegrip van een aantal hergebruikte beeldbepalende panden.

Bouwplannen aan de Dr. Lelykade worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Scheveningen-Haven'. Naar aanleiding van de besluitvorming in de gemeenteraad over het behoud van de in hetzelfde bouwblok gelegen voormalige Rokerij zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt waarbij compensatie van potentieel bouwvolume ter plaatse van deze Rokerij (dat door het behoud van dit gebouw niet 'benut' kan worden) elders in de ontwikkeling plaats kan vinden, bóven de grenzen van voornoemd bestemmingsplan. In lijn met de uitspraken van de Raadscommissie SRO van medio 2006 en medio 2007 over deze volumecompensatie wordt in onderhavige aanvraag deze compensatiemogelijkheid deels benut.

Om de stedenbouwkundig gewenste sculpturaliteit voor het gehele Middenblok te verkrijgen biedt het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijk om boven 16 meter +NAP extra volume te realiseren.

In het stedenbouwkundig gewenste beeld van de bebouwing is sprake van heldere bouwvolumes met een stevige uitstraling met duidelijke geledingen die recht doen aan de grote maat van de haven.

201115040/42

18-10-2012

14:31:44

Door de keuze om de voormalige Rokerij te handhaven en door een aantal andere (kleinere) panden niet bij de ontwikkeling te betrekken kunnen de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt verdeeld worden over meerdere ontwikkelingen. Door eventuele realisatie van het voorliggende bouwplan kan een afwisselend beeld ontstaan van 'hoog' en 'laag' waarbij de te handhaven panden duidelijk herkenbaar zijn als 'laag'. Het beeld dat daardoor ontstaat, vormt een goede vertaling van de principes uit het stedenbouwkundige plan. Het voorliggende initiatief beslaat circa een derde deel van het gehele 'Middenblok'.

Het plandeel 'Middenblok' aan de Dr. Lelykade bestaat uit woongebouwen op een onderbouw met een supermarkt, parkeergarage en commerciële ruimten. De supermarkt past in het Haagse detailhandelsbeleid. De positionering van de woongebouwen is stedenbouwkundig akkoord. Het is niet de bedoeling een strakke, doorlopende vlakke plint te ontwikkelen. Door de gekozen oplossing met een zekere mate van reliëf op het niveau van de plint wordt de leesbaarheid van het complex vergroot. Er is gekozen voor een andere opbouw van het gebouw dan het bestemmingsplan (in de vorm van een verplichte arcade) aangeeft. Op grond van nieuwe stedenbouwkundige inzichten en vanwege het behouden van een aantal panden waardoor het realiseren van een doorlopende arcade niet meer mogelijk is, hebben wij het uitgangspunt om de arcade als continu en bindend element te introduceren, verlaten. Daarnaast leert de ervaring dat de arcades die wel gerealiseerd zijn (Dr. Lelykade zeezijde) weliswaar de gewenste beschutting tegen weer en wind geven, maar tegelijkertijd de uitstraling van de panden naar de kade toe wat somber en afstandelijk maken en geen articulatie geven aan de entrees zelf. Het woongebouw op de hoek van de Koppelstokstraat en de Van Bergenstraat vormt zowel op zichzelf als in verband met de omgeving een goede overgang ten opzichte van de achterliggende bebouwing. Tevens wordt door de gekozen oplossing een geleidelijke overgang in hoogte naar de Dr. Lelykade gecreëerd. Daarnaast wordt hierdoor aansluiting gevonden met de bebouwing aan de overzijde van het van Bergenplein. De woongebouwen aan de Koppelstokstraat vormen een voortzetting van de woningen die op de voormalige RAC-kavel aan de Koppelstokstraat zijn gerealiseerd en sluiten daarmee aan op de stedenbouwkundige omgeving.

Het binnenterrein waaraan de woongebouwen grenzen met entrees is hoger gelegen ten opzichte van de openbare straat. Dit binnenterrein is met trappen vanaf de openbare straat bereikbaar. Door deze situatie ontstaat er een relatief grote scheiding tussen de openbare straat en het binnenterrein. Deze scheiding kan de sociale veiligheid op het binnenterrein ten goede komen. Het verblijfsklimaat zal beperkt worden door de beperkte bezonning, maar het binnenterrein wordt daarentegen wel beschermt tegen wind.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Daarnaast is beoordeeld of de omgevingsaanvraag voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Voor deze aanvraag zijn een aantal aanverwante ruimtelijke aspecten van toepassing; Geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren, water, bodem, bezonning, windhinder en archeologie.

3.2.2 Geluid

Voorliggende bouwaanvraag betreft het bouwen van geluidgevoelige objecten (woningen) als bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt, dat akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg (200 m aan weerszijden van de weg). Uitzonderingen daarop zijn wegen die gedezoneerd zijn in het kader van een geluidsniveaukaart, bestemd zijn als woonerf of opgenomen in een 30km-zone. Ten behoeve van dit initiatief is een akoestisch onderzoek ingediend, waarmee wij kunnen instemmen. Omdat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, dient er een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder te worden vastgesteld. Het ontheffingsverzoek heeft vanaf 23 augustus 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Dit besluit is op 17 oktober 2012 vastgesteld met het kenmerk WGH12-013.

3.2.3 Luchtkwaliteit

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO_2 en PM_{10} . Sinds de in werking treding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 geldt dat de toename van NO_2 en PM_{10} als gevolg van de planontwikkeling niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde ($40\mu/\text{m}^3$) mag zijn.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3%-grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Het is dan ook aannemelijk dat de invloed van de enkele extra voertuigen ten gevolge van 76 woningen en een paar commerciële ruimten vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan en niet de 3%-grens zal overschrijden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.2.4 Externe veiligheid

Burgers mogen voor de veiligheid en hun woonomgeving rekenen op:

- een minimum beschermingsniveau, uitgedrukt als het plaatsgebonden risico (PR) en
- een expliciete afweging en verantwoording van de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers, uitgedrukt als het groepsrisico (GR).

In de Wet milieubeheer wordt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde gehanteerd van 10^{-6} (kans op een miljoen). De aanvaardbaarheid van het groepsrisico wordt beoordeeld op basis van de kans op een ongeval in relatie tot een aantal dodelijke slachtoffers. Het aantal slachtoffers is niet recht evenredig aan de kans: bij een vertienvoudiging van het aantal slachtoffers moet de kans op een dergelijk ongeval honderd keer kleiner zijn. Op deze manier is bij de normstelling rekening gehouden met de beleving van de bevolking: een groter ongeval wordt meer dan evenredig ernstiger ervaren. De relatie tussen de kans en het effect van een calamiteit wordt de oriënterende waarde, of oriëntatiewaarde (OW) genoemd. Dit is geen harde norm. De gemeente heeft beleidsruimte om hiervan af te wijken.

Voor het berekenen van het groepsrisico is het vaststellen van het invloedsgebied van belang. Dit gebied wordt doorgaans bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1% letaliteit). Dit geldt zowel voor stationaire bronnen als voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water en buisleidingen). Voor LPG-tankstations wordt echter het invloedsgebied bepaald door de 100% letaliteitsgrens.

Voor de opslag van ontplofbare stoffen wordt uitgegaan van een afwijkende effectafstand, gerelateerd aan het niveau van matige schade aan gebouwen (circa 0,1 bar piekoverdruk).

De beoordeling van de externe veiligheid vindt plaats overeenkomstig de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Deze circulaire maakt onderscheid tussen 3 effectgebieden (A, B en C-zone). De C-zone is alleen van belang wanneer de geprojecteerde bestemming voorzien is van een vliesgevel (gevaar voor rondvliegend glas).

De afweging voor de aanvaardbaarheid van het groepsrisico is gebaseerd op de specifieke invloedsgebieden (inventarisatieafstanden) van de risicobron. Wanneer kwetsbare bestemmingen buiten de invloedsgebieden liggen behoeft het groepsrisico niet te worden vastgesteld (minimale effecten als gevolg van een calamiteit).

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet bij een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening de risicobenadering worden toegepast. Dit geldt wanneer de ontwikkeling binnen 200 m van de weg, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is gesitueerd.

Vanwege het in werking treden van de Wabo op 1 oktober 2010 is het projectbesluit komen te vervallen. In het onderhavige geval is er sprake van een aanvraag overeenkomstig artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo. De bepalingen uit voornoemde circulaire achten wij ook op de omgevingsaanvraag van toepassing.

In het onderhavige geval zijn de percelen op een dusdanig afstand van snelwegen en de Route gevaarlijke stoffen gelegen dat een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

201115040/42

18-10-2012

14:31:44

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Artikel 12 Bevb waarin de verantwoording van het groepsrisico is geregeld, geldt alleen voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Een omgevingsaanvraag voor het realiseren van een bouwwerk in strijd met het geldende bestemmingsplan moet wel zijn getoetst aan de geldende plaatsgebonden risicocontouren. Er zijn geen plaatsgebonden risicocontouren die voor dit plan van belang zijn.

Inrichtingen

Voor een besluit op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo geldt dat indien sprake is van de bouw of vestiging van kwetsbare objecten de in artikel 5 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gestelde grenswaarden in acht dienen te worden genomen. Is er sprake van de (voorgenomen) bouw of vestiging van beperkt kwetsbare objecten, dan dient er rekening met de gestelde richtwaarden te worden gehouden. Deze grens- en richtwaarden laten zich vertalen in veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn voor verschillende risicobronnen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen vastgesteld.

De hierboven bedoelde grens- en richtwaarden behoeven overigens alleen in acht te worden genomen met betrekking tot de bestemming van grond, voor zover die grond ligt binnen het invloedsgebied van een inrichting waarvoor het Bevi van toepassing is (artikel 2, lid 2, Bevi). Met andere woorden, als de geprojecteerde bestemming buiten het invloedsgebied ligt, behoeven de grenswaarden dan wel richtwaarden niet in acht te worden genomen.

De geprojecteerde bestemming ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Bevi van toepassing is. Verdere toetsing aan de grens- en richtwaarden is derhalve niet noodzakelijk/

Het plangebied ligt evenmin binnen de effectafstanden van een inrichting voor de opslag van explosieven of binnen een veiligheidscontour van een inrichting waarvoor het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing is.

Gelet op het voorgaande is een beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Conclusie

De externe veiligheid staat de ruimtelijke planvorming over de realisatie van het initiatief niet in de weg.

3.2.5 Parkeren

Volgens de Haagse parkeernorm moet het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Het bouwplan voorziet in een stallinggarage op de begane grond en niveau -1. Door het gefaseerd uitvoeren van het project zal een beperkt deel van de parkeerplaatsverplichting wordt opgelost in fase B van het plandeel AM van het 'Middenblok' ter plaatse van Dr. Lelykade 159 en Koppelstokstraat 63, 63a en 65. Parkeren vormt dan ook geen beperking voor voorliggende omgevingsaanvraag.

3.2.6 Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Vergunningverlening

Activiteiten en maatregelen kunnen van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem. Voor veel van deze activiteiten en maatregelen is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland vereist. Dit is gebaseerd op grond van de Keur Delfland 2010 en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (WVO). De watertoets en de vergunningverlening blijven wel twee afzonderlijk procedures. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap bij het verlenen van de watervergunning altijd aanvullende voorwaarden kan stellen.

201115040/42

18-10-2012

14:31:44

Locatie in relatie tot waterstaatkundige situatie

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland. Bij nieuwe bebouwing dient het peil van de begane grondvloer minstens 4,20 m + NAP te zijn of dienen anderszins maatregelen te worden getroffen om schade ten gevolge van hoge waterstanden te beperken. Dit geldt zeker voor inritten van parkeergarages. Woonlagen dienen op minstens 6,90 m + NAP (onderkant vloer) aangelegd te worden. Liefst boven de 7,00 m + NAP. In onderhavig bouwplan is het entreeniveau van de niet-woonfuncties geprojecteerd op 4,2 m + NAP.

Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan, dat van geringe importantie is, zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Het bouwplan zal daarom geen invloed hebben op de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft. Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel om deze nieuwe ontwikkeling te ontvangen en te verwerken. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolering op het oppervlaktewater.

In dit gedeelte van Den Haag is geen gescheiden rioolsysteem. Invoering van dit systeem is wel wenselijk. Bij de realisering van het bouwplan zal in het gebouw wel een gescheiden systeem moeten worden aangelegd tot 1.00 m buiten de rooilijn. Indien de gemeente te zijner tijd overgaat tot het ontkoppelen van het gemengde systeem kan dit op een eenvoudige wijze ter plaatse gebeuren en hoeven er in het gebouw geen werkzaamheden plaats te vinden.

Waterkering

Bij werken binnen de zeewering zoals in dit plan het geval is, is voor alle ingravingen op grond van Keur Delfland 2010 een watervergunning vereist. Bij de beoordeling van een vergunning wordt specifiek gekeken of de werken invloed hebben op de standszekerheid van de zeewering. Om dit te kunnen garanderen is het ondermeer niet toegestaan zand uit de wering te verwijderen. Uitgangspunt bij dergelijke werken is dat het zand ter plaatse wordt verwerkt. De watervergunning is/wordt separaat aangevraagd.

Ecologie

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

3.2.7 Bodem

Bij de afdeling Uitvoering Milieutaken zijn gegevens over de bodemkwaliteit bekend. Er is voldoende inzicht verkregen in de bodemkwaliteit. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit is vastgelegd in de beschikking ENS 5620054-1 van 1 december 2009 en NE 5620054 van 8 september 2012. Voor de locatie is tevens een beschikking op een saneringsplan (SP 5620054 van 8 september 2010) aanwezig. Op het overige deel van de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

3.2.8 Archeologie

De gemeente is verplicht conform de Monumentenwet 1988 bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. In 2009 is in opdracht van DSO een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het plan waarvoor nu de aanvraag is gedaan. Uit het rapport van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

3.2.9 Bezonning

De Gemeente Den Haag hanteert een bezonningsnorm waarin bezonning is geregeld. Deze norm is gebaseerd op de zgn. 'lichte' TNO-norm en is geaccepteerd door de Raad van State bij uitspraak van 26 juli 2006: r.o. 2.12.1.1. vindplaats LJN AY5061 (de zogenaamde 'Haagse norm'). Deze norm is oorspronkelijk ontwikkeld voor hoogbouw (> 25 m) en ziet op bezonning op de gevel. In deze norm wordt de eis gesteld, dat de bezonning op de gevel minimaal 2 uur per dag moet bedragen op 19 februari en 21 oktober ('worst case' situatie) bij een minimale zonnestand van 10° (m.a.w. de winterperiode wordt niet meegerekend). Het meetpunt ligt op 0,75 meter hoogte op het midden van de gevel en de bezonning op voor- en achtergevels mag daarbij bij elkaar worden opgeteld. De norm is niet van toepassing op buitenruimten, zoals balkons en tuinen.

In het kader van onderhavige aanvraag is een rapportage overgelegd met betrekking tot bezonning. Hieruit blijkt dat de bezonning van de gevels van omringende woningen na realisering van het project blijft voldoen aan de 'Haagse norm'. Voor wat betreft windhinder is er slechts sprake van één positie met een matig windklimaat.

3.2.10 Windhinder

In het kader van onderhavige aanvraag is een rapportage overgelegd met betrekking tot windhinder. Hieruit blijkt dat er voor wat betreft windhinder slechts sprake is van één positie met een matig windklimaat.

4 Economische uitvoerbaarheid

Het plan vindt plaats op de kadastrale percelen GVH AK 9036, 9755, 9754, 10036 en 10035. Alle percelen zijn in erfpacht uitgegeven aan C.A. Roeleveld en Zn Beheersmaatschappij BV. De afdeling Erfpacht is momenteel in onderhandeling met AM BV Zuid-Holland, die voornemens is de erfpachtrechten te kopen van Roeleveld, over de heruitgifte van de betreffende erfpachten, waarbij meerwaardesuppletie wordt toegepast. Daarmee is kostenverhaal verzekerd en kan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het project ruimtelijk inpasbaar en goed ruimtelijk en functioneel te onderbouwen is.

17 oktober 2012

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

Teammanager

De heer ing. G.W. Dekker