

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Urban Properties Property Management BV
t.a.v. D. van der Kruit
Bahialaan 400
3065 WC ROTTERDAM

Uw brief van

Ons kenmerk
201211722/5191846
Behandeld door
ing. M.L.A. Bennink
Doorkiesnummer
070 - 3534221
E-mail

Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Grote Marktstraat 39 t/m 53 en Wagenstraat 31 t/m 49.

Geachte heer Van der Kruit,

Op 17 juli 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van de als horeca, winkels en de kantoren in gebruik zijnde panden aan de Grote Marktstraat 39 t/m 53 en Wagenstraat 31 tot en met 49, alsmede het wijzigen van het gebruik naar winkels en kantoren, het plaatsen van reclames en het aanleggen van een uitweg.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie I, nrs. 2908 en 2909.

Uw aanvraag omvat de activiteiten "Bouwen", "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", "Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht", "Uitrit aanleggen of veranderen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" 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 31 januari 2013 ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeslissing zijn zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar onze brief met kenmerk 201211722/5191861, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bouwplan is aangepast. De aanpassing heeft betrekking op het laten vervallen van de fietsenstalling. Voor wat betreft de overige zienswijzen zijn wij van mening dat deze ongegrond zijn.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteiten alsmede de ruimtelijke onderbouwing moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, b, c en h, artikel 2.2, lid 1 onder e alsmede juncto artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3, juncto 3.10, eerste lid onder a van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, berekeningen, rapporten, ruimtelijke onderbouwing, anterieure overeenkomst en de beantwoording van de zienswijzen.

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

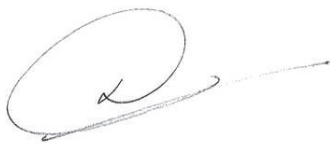


Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



ing. G.W. Dekker

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na publicatie als bedoeld in artikel 6:8, lid 4 Algemene wet bestuursrecht) 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.

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.”

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Activiteit “HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING”

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Spuimarkt e.o.”

Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het overschrijden van het aantal vierkantenmeter detailhandel en de bouwhoogte. Ook wordt er een optioneel dakpaviljoen aangevraagd tot een hoogte van 29,78 meter.

Daarnaast wordt de voorgevelrooilijn overschreden. Dit is in strijd met de bebouwingsvoorschriften waardoor er een niet toegestaan gebruik op de verkeersbestemmingen ontstaat alsmede er gebouwd wordt op gronden waarop niet gebouwd mag worden anders dan bouwwerken ten dienste van de bestemming verkeer.

Wij motiveren de ontheffing als volgt:

Motivering ontheffing op basis van de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Het bouwplan heeft met ingang van 31 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit bouwplan en de ontwerpbeschikking zijn gedurende deze termijn zienswijzen ingediend.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar onze brief met kenmerk 201211722/5191861, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bouwplan is aangepast. De aanpassing heeft betrekking op het laten vervallen van de fietsenstalling. Voor wat betreft de overige zienswijzen zijn wij van mening dat deze ongegrond zijn.

Op 13 augustus 2013 is een anterieure overeenkomst gesloten met kenmerk “anterieure grondexploitatieovereenkomst ex artikel 6.24 Wro inzake “Sijthoff city”, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen verlenen van de benodigde ontheffing.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit “BOUWEN”

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen zijn volgende gebruiksdoelen kantoor en winkelfunctie vastgesteld.

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

- Voorschriften en algemene maatregelen van bestuur die zijn opgenomen in de Woningwet waaronder het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan “Spuimarkt e.o.” waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemmingen ‘Centrumdoeleinden II’, “Straat” en “Langzaamverkeersgebied” zijn opgenomen;
- De welstandsnota.

Uw bouwplan is gelegen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht “Centrum”.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

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 147 motorvoertuigen. Dit betreft een toename van 127 parkeerplaatsen ten opzichte van de laatst vergunde situatie. De aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op eigen terrein en voldoet derhalve niet aan dit artikel.

Vanwege de invoering van het verkeerscirculatieplan is de betreffende locatie moeilijk tot niet bereikbaar voor motorvoertuigen. Daarnaast bestaat er een enorm tekort in de omgeving Grote Marktstraat aan fietsstallingsplekken.

Onder verwijzing van B&W-besluit DSO/2011.1449 gaan wij akkoord met het afzien van de parkeerplaatsverplichting zoals hierboven omschreven onder voorwaarde dat een fietsenstalling wordt gerealiseerd voor ten minste 321 fietsen dan wel een storting plaats vindt in het parkeerfonds van €426.063,- (€13.273,- per 10 fietsenplaatsen). Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid van een storting in het parkeerfonds.

Ingewonnen advies:

Op basis van artikel 12a, eerste lid onder a van de Woningwet is het bouwplan beoordeeld door de welstandcommissie. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 12 december 2012.

Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen Karaktergebied ‘Historisch Centrum’ en ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de gevelwijziging op de hoek Wagenstraat/Grote Marktstraat en hoek Grote Marktstraat en Achter Raamstraat. Zij heeft waardering voor het concept vanwege de goede inpassing in dit deel van de binnenstad met verwijzingen naar de architectuur van de Bijenkorf zowel in ritme als in reliëf en gevelopbouw.

Op 3 oktober 2012 kon de commissie niet instemmen met de aansluitingen aan de bestaande gevels in beide zijstraten en het volume en de vormgeving van de nieuwe fietsenstalling.

In het voorliggende ontwerp is de nieuwe gevel in de Wagenstraat doorgezet waardoor er geen sprake meer is van een conflict tussen de nieuwe gevel en de te renoveren bestaande gevel. In de Achter Raamstraat is dit ongewijzigd maar is de aansluiting van bestaand op nieuw zodanig vormgegeven dat het composiet één stramien wordt doorgezet. In combinatie met het nieuwe ontwerp voor de fietsenstalling acht de commissie dit acceptabel. De fietsenstalling is verkleind en uitgevoerd in een ander materiaal. De commissie is overtuigd van dit ontwerp.

Overigens kan de commissie instemmen met de materialen voor de nieuwe gevelelementen, kleuren en detaillering van de kozijnen en de sierelementen in de vorm van gegoten ooievaars.”

Wij nemen dit advies over.

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 'Bouwen'.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit, het Gebruiksbesluit en de Bouwverordening. Tevens vragen wij uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de volgende onderdelen.

Publiekrechtelijke aansprakelijkheid

Uw aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan de geldende bouwtechnische voorschriften voor die onderdelen die fysiek wijzigen alsmede die onderdelen die als direct gevolg daarvan een kwaliteitsniveau dienen te hebben die de bouwtechnische voorschriften van het bestaande bouwniveau niet onderschrijdt.

Wij wijzen u erop dat delen van het gebouw die geen direct onderdeel vormen van de verbouwing dienen te voldoen aan de bouwtechnische eisen van het reeds verkregen niveau waarbij opgemerkt wordt dat het niveau bestaande bouw niet mag worden onderschreden.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.18 Gebruiksmeldingsplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding een bouwwerk in gebruik te nemen of te gebruiken indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn. U dient minimaal 4 weken voor ingebruikname van het gebouw een gebruiksmelding in te dienen bij het bevoegd gezag.

Voor de benodigde indieningsvereisten kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 1.26 Sloopmelding

Een voornemen tot slopen waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopaafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden schriftelijk gemeld aan het bevoegd gezag.

Voor de benodigde indieningsvereisten kunt u terecht op www.omgevingsloket.nl

Artikel 1.33 Mededeling aanvraag en beëindiging sloopwerkzaamheden

- De Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden schriftelijk hiervan in kennis te worden gesteld;
- Degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd stuurt twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden de Dienst Stedelijke Ontwikkeling een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het asbestverwijderingsbesluit 2005.

Hoofdstuk 2 Technische voorschriften uit oogpunt van veiligheid**Artikel 2.12. Sterkte bij brand**

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.10 en 2.11 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in artikel 2.10 aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en waarbij, in afwijking van artikel 2.11, eerste lid, wordt uitgegaan van de buitengewone belastingscombinaties die volgens NEN 8700 kunnen optreden bij brand.

Artikel 2.85. Beperking van uitbreiding van brand

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.82 tot en met 2.84 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van ten minste 30 minuten.

Hoofdstuk 3 Technische voorschriften uit oogpunt van gezondheid**Afdeling 3.5 Wering van vocht**

In tekening 8005 305 ontbreekt rond de kop van de betonnen dakplaat isolatie. Hierdoor is dit een koudebrug. Hier dient isolatie te worden toegevoegd.

Op meerdere plaatsen in de schil komen zwakkere plekken voor (bv. 813H). Een doorlopende laag isolatie aanbrengen op die plekken is lastig, maar er is zeker een risico op condensatie als de naaddichting op die plekken niet goed is. U dient ter nadere goedkeuring detailtekeningen te overleggen waarin dit wordt ondervangen.

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

U ten minste 3 weken voor start uitvoering van deze werkzaamheden bescheiden te overleggen waarin u aangeeft hoe verwarming en bereiding van warm tapwater zal plaatsvinden. Als er gebruik gemaakt wordt van verbrandingstoestellen, moet duidelijk worden gemaakt dat wordt voldaan aan de eisen (Bouwbesluit artikelen 3.49 t/m 3.54). U mag niet met de uitvoering van deze werkzaamheden starten voordat het bevoegd gezag akkoord heeft gegeven op dit onderdeel.

Hoofdstuk 4 Technische voorschriften uit oogpunt van bruikbaarheid**Afdeling 4.2 Toiletruimte**

1. Toiletten zijn niet aangegeven op tekening. Iedere winkel heeft minimaal 1 toilet;
2. Een toiletruimte als bedoeld in artikel 4.8, heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m;
3. Indien bij de uiteindelijke indeling horeca >150 m² gerealiseerd wordt, dan zijn volgens afdeling 4.2, art. 4.9 twee toiletruimten en één integraal toegankelijke toiletruimte verplicht.

Hoofdstuk 6 Voorschriften inzake installaties**Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

Met betrekking tot de verplichting tot aansluiting op de nutsvoorzieningen moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen (070-3536347 /-3536401).

Indien de riolering wordt gewijzigd, dan dient deze uit te komen in de Wagenstraat en/of Achterraamstraat.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Vanwege de afwezigheid van een toereikende openbare bluswatervoorziening dient een doeltreffende niet-openbare bluswatervoorziening aanwezig te zijn dan wel te worden aangelegd. Voor de doelmatige bestrijding van brand dient u in overleg met de brandweer en het drinkwaterbedrijf ondergrondse brandkranen aan te leggen die zijn aangesloten op het bestaande waterleidingnet.

Afdeling 6.6 en 6.7 Vluchten bij brand en bestrijden van brand

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 (niet automatische bewaking);
- Ontruimingsalarminstallatie (luid);
- Nood- en transparantverlichtingsinstallatie;
- Luchtbehandelinginstallatie;
- Blusmiddelen;
- Sprinklerinstallatie;
- Brandwerend rolscherm.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

De voor gehandicapten begaanbare weg of pad tussen de toegang van het bouwwerk en de openbare weg moet ten minste 1,1 m breed zijn, geen kleinere vrije doorgang hebben dan 0,85 m en mag geen groter hoogteverschil overbruggen dan 0,02 m, tenzij dit plaatsvindt door middel van een hellingbaan die voldoet aan de desbetreffende voorschriften als bedoeld in afdeling 2.6.

Hoofdstuk 8 Bouw- en sloopwerkzaamheden**Afdeling 8.1**

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

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- in de monitoringsplannen dienen signalerings- en interventiewaarden te worden vermeld met bijbehorende te nemen maatregelen (ter compensatie) in relatie tot de Tramtunnel en de overige belendingen;
- 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;
- 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;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- 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, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening.

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.

Artikel 8.2 Veiligheid in de omgeving

Het bouwen en/of slopen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun gebruikers. Eventuele schade aan eigendommen van derden dient voorkomen te worden. Mocht onverhoopt toch schade ontstaan aan de omliggende bebouwing dan is de opdrachtgever c.q. uitvoerder van de bouw hier voor verantwoordelijk. Hiermee wordt o.a. bedoeld de wijze van afwatering ten gevolge van de voorgevelverplaatsing in relatie tot de ondergelegen parkeergarage/tramtunnel. Mogelijke aanpassingskosten hieromtrent zijn voor rekening van de opdrachtgever c.q. uitvoerder.

Overigens bevelen wij u aan door een onafhankelijk bureau een expertiserapport van de belendende percelen te laten opmaken en deze te laten vastleggen bij een notaris. Hierdoor is het mogelijk om later eventuele geschillen over mogelijke schade te kunnen voorkomen.

Artikel 8.3 Veiligheidsplan

Voor aanvang bouw/sloop werkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur. In geval dat de stadsdeelinspecteur nadere bouw/sloop veiligheidseisen stelt dient u deze gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling aan te bieden.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd. Tevens dienen deze goedgekeurde documenten op het werk aanwezig te zijn.

Het betreft de volgende gegevens:

1. Uiterlijk 3 weken voor uitvoering het ter nadere goedkeuring indienen van werkplannen uitvoeringsfase;
2. Uiterlijk 3 weken voor uitvoering ternadere goedkeuring indienen van een tekening m.b.t de bouwplaats inrichting;

Gehele uitvoering dient te geschieden conform het beleid inzake bouwveiligheid binnen de gemeente Den Haag. RIS 138137.

Als uitgangspunt hiervoor dienen de volgende bouw- sloopveiligheidsdocumenten:

1. Bouw-sloopveiligheid; Aboma d.d. 16-11-2012;
2. Logistiekplan; JP van Eesteren d.d. 18-11-2012.

Artikel 8.6 Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloofterrein te voorkomen.

Artikel 8.9 Scheiden bouw- en slooafval

Het scheiden en het op de sloopplaats gescheiden houden van slooafval dient ten minste te geschieden in een fractie asbest, een fractie gevaarlijk afval en een fractie overig afval.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening**Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek**

De dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken heeft aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

In dit specifieke geval wordt de bodemverontreiniging niet beïnvloed door de voorgenomen bouwplannen, omdat de verontreiniging zich op een grotere diepte bevindt dan de maximale graafdiepte van de voorgenomen bouwplannen. Daarnaast wordt de (eventueel) toekomstige sanering niet belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door realiseren van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

De omgevingsvergunning kan worden verleend en kan in werking treden.

Bij het wijzigen van de bouwplannen moeten deze plannen ter beoordeling worden voorgelegd aan de dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7**

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201211722 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen; inclusief een hijsplan met hijszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafschelingen daartoe aanleiding geven;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de te maken door-(braak/braken);
 - een voorstel voor controlemaatregelen:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;

noot: Bij toepassing van kanaalplaatvloeren dienen maatregelen te worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van juni 2011. Indien hiervoor een sprinklerinstallatie onder de vloer wordt toegepast dient die sprinklerinstallatie niet als een gelijkwaardige oplossing te zijn gebruikt ten behoeve van een reductie van de brandwerendheid op het bezwijken van de hoofddraagconstructie.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;

- de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende explosiedruk; in ruimten met een opstelplaats voor een gasgekookt toestel moet rekening worden gehouden met een gasexplosie; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende explosiebelasting;
- de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de extra bouwlaag kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen;
- de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, trappen, balkons, daken en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen vermeld in NEN 6702. Hierbij moet ook worden voldaan aan de bepalingen omtrent stootbelastingen in NEN 6702, artikel 9.5 en 9.6. De rekenwaarden van de uiterst opneembare buigtrekspanning van het glas dienen in overleg met en ten genoegen van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Bouwconstructies te worden vastgesteld. Het bestand zijn tegen een stootbelasting dient te worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef in geval van daken en luifels, respectievelijk een glaskogelzak-slingerproef in geval van verticale afscheidingen.
- 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, 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 en/of composiet materialen en/of aluminium, inclusief de verankeringen;
- de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

De hierna genoemde bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Op basis hiervan kan de vergunning voor de bouwactiviteit worden verleend. De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling te worden aangeleverd, zie de voorwaarden en bepalingen.

Bij de aanvraag ingediende documenten betreffende de constructie:

nummer/titel	opgesteld door	datum
Tekening ba-001 t/m 009	Zonneveld Ingenieurs	18-06-12
Tekening ba-201, 203 en 205 wijz b	Zonneveld Ingenieurs	12-04-13
Tekening ba-207 en 209 wijz a	Zonneveld Ingenieurs	12-04-13
Gewichts- en stabiliteitsberekening GS1 wijz b	Zonneveld Ingenieurs	08-11-12
Gecorrigeerde oude gewichtsberekening G2	Zonneveld Ingenieurs	18-06-12
Bijlagen: bestaande constructieve stukken BIJ1	Zonneveld Ingenieurs	10-10-12
Stabiliteitsberekening S2 wijz a	Zonneveld Ingenieurs	05-04-12

Artikel 2.2, tweede lid onder b

De volgende gegevens en bescheiden kunnen worden gevraagd bij de uitvoering ter beoordeling aan de stadsdeelinspecteur:

- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. E.e.a. indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

Nadere aanwijzingen

Recht van erfpacht

Aanvrager wordt in het kader van het bouwplan gewezen op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met het Erfpachtbedrijf van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Loosduinseweg 13-17 Den Haag, telefoon 070 - 353 5240.

Bouwplaatsinrichting

Indien wordt afgeweken van het bouwveiligheidsplan, welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning, dan geldt het volgende:

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)

Artikel 2:10

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag)

Artikel 2.11

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:83 is het verboden om zonder voorafgaande instemming van het college van burgemeester en wethouders een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, of handelingen te verrichten die de gebruiksmogelijkheden van de weg beperken.

Artikel 2:28

Een exploitatievergunning (of melding) is vereist voor het inrichten en drijven van een horeca-inrichting. Een vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via www.denhaag.nl/horeca. Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen.

Artikel 2.83

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.

De hiervoor benodigde vergunning(en) en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Het plaatsen van een bouwsteiger/bouwkeet/bouwboard in een rijksbeschermd stadsgezicht (activiteit Bouwen);
- Het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op straat (activiteit Reclame);
- Het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang (activiteit Bouwen);
- Het brandveilig in gebruik nemen of houden van een bouwwerk (activiteit / melding).

Wanneer een aanvraag activiteit of melding volstaat kunt u nagaan via de vergunningcheck van het omgevingsloket. Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Activiteit “SLOPEN IN BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT”

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.15/2.16 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- Het bestemmingsplan “Spuimarkt e.o.” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemmingen ‘Centrumdoeleinden II’, “Straat” en “Langzaamverkeersgebied” zijn opgenomen;
- De Monumentenwet 1988;
- De Monumentenverordening Den Haag 2010.

Geconstateerd is dat het slopen in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Voor deze activiteit zijn adviezen ingewonnen op basis van de volgende wetgeving:

Monumentenverordening Den Haag 2010

Op basis van artikel 15 van de Monumentenverordening is het slopen in het aangewezen stads- of dorpsgezicht akkoord bevonden. Wij motiveren dit als volgt:

“Getoetst is op grond van de verplichte sloopvergunning in het kader van de Monumentenwet 1988. Het voorgestelde nieuw/verbouwplan tast geen cultuurhistorische waarden van dit deel van het beschermd stadsgezicht aan. De architectuur van de nieuwe gevels is passend in de omgeving en sluit in haar verticale geleding en invulling van de plint op de begane grond goed aan bij het naastgelegen rijksmonument van de Bijenkorf.”

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

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 ‘Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht’.

Activiteit “UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN”

Voor zover van toepassing is uw aanvraag op grond van artikel 2.18 van de Wabo beoordeeld aan de hand van:

- Het bestemmingsplan “Spuimarkt e.o.” waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemmingen ‘Centrumdoeleinden II’, “Straat” en “Langzaamverkeersgebied” zijn opgenomen;
- De Algemene Plaatselijke Verordening.

Geconstateerd is dat het realiseren van een uitweg in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan en de plaatselijk geldende verordeningen.

Wij wijzen u erop dat het aanleggen of veranderen van een uitrit moet gebeuren volgens de volgende voorwaarde:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de in- en uitrit op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw-aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het gemeentelijke Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-353 9901.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

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’.

Activiteit “WERK OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN”

Voor deze activiteit is het volgende advies ingewonnen:

Archeologische waarden

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van de artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

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 ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.