



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Staedion
t.a.v. C. Suijker
Postbus 40406
2504 LK DEN HAAG

Ons kenmerk
201302487/5235845
Behandeld door
R.H. Dekker
Doorkiesnummer
070 - 3535739
E-mail

Aantal bijlagen

Datum
Zie waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor locatie ingesloten door Wapserveenstraat, Oosterhesselenstraat en Hoogetveenlaan.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 februari 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 34 appartementen, bijbehorende bergingen en 14 parkeerplaatsen op de locatie ingesloten door Wapserveenstraat, Oosterhesselenstraat, Hoogetveenlaan, alsmede het aanleggen van een uitweg aan de Wapserveenstraat.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met planologische regelgeving', 'Bouwen' en 'Uitweg' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e, 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

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

Teammanager
ing. O.Th. Hövel

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

201302487/5235845
30-07-2013
12:58:57

Het is niet toegestaan van deze vergunning gebruik te maken gedurende de termijn dat door belanghebbenden bezwaar tegen het besluit gemaakt kan worden, te weten tot 6 weken na verzending van dit besluit., 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.

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.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis hiervan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat met op grond van de Wet bodembescherming opgestelde saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

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 www.denhaag.nl en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

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.

Bijlage voor de beoordeling van de activiteiten ‘Bouwen’, ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ en ‘Uitrit aanleggen of veranderen’.

Beoordeling activiteit: ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 37, sectie *AW*, nr(s) 03825 en 03820.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het moeten het gebruiksdoel Woonfunctie worden vastgesteld.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het uitbreidingsplanplan ‘*Morgenstond*’, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen Schoolterrein (S) en Woondoeleinden (D) zijn opgenomen,

De bestemming van de grond is Schoolterrein (S) en woondoeleinden (D).

Het realiseren van een appartementengebouw in 4 lagen is op zich niet strijdig met het bestemmingsplan voor het deel dat gelegen is in de woonbestemming, aangezien een woongebouw met 4 bouwplagen hier is toegestaan.

Het bouwplan is deels gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming Woondoeleinden (W) wat weer strijdig is met het bestemmingsplan.

Tevens is het realiseren van een appartementengebouw met parkeerplaatsen strijdig met de bestemmingsplan voor het deel dat gelegen is in de bestemming schoolterrein (S). Hierin zijn slechts schoolgebouwen mogelijk of andere openbare of bijzondere gebouwen als aan scholen geen behoefte blijkt te bestaan.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in de bijlage 2 en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 29 mei 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ruimtelijke ordening

Akkoord

Plan is in overleg ontworpen en gepositioneerd met de afdeling Stedenbouw & Planologie.

Het betreft een 4-laags appartementen gebouw in baksteenarchitectuur passend bij het idioom van Morgenstond en Zuidwest.

Het plan is een voortzetting op een eerder beginselplan en is passend in de Stuctuurvisie Zuidwest.

Parkeren vindt deels op het binnen terrein plaats.

In en uitrijden van auto's vind plaats via een onderdoorgang in de Wapserveenstraat nabij de in/uitrit van de achtergelegen PTT centrale.

De twee bouwarmen van het appartementengebouw vormen met de PTT centrale een half open blok vanwaar uit de binnenzijde zicht is op het parkje aan de Oosterhesselenstraat.

Bergingen vormen de erfscheiding naar dit parkje en de PTT centrale en zorgen voor sociale veiligheid op het binnenterrein.. Op deze bergingen komt een sedum dak. In de kopgevels die zijn gesitueerd op de openbare straat komen ramen.

201302487/5235845
30-07-2013
12:58:57

Verkeer en Infra

Akkoord

Voor dit plan is een parkeereis van 34 pp. Echter zijn voor de aanleg van het hele gebied afspraken gemaakt, dat voor dit blok met appartementen 14 pp op moet worden gerealiseerd en de 20 ontbrekende parkeerplaatsen mee worden genomen in de parkeereis voor het gehele gebied.

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 vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 37, sectie *A W*, nr(s) 03825 en 03820.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het moeten het gebruiksdoel Woonfunctie worden vastgesteld.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- de Welstandsnota.

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’.

Ingewonnen adviezen

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 het bouwplan op 3 april 2013 getoetst aan het onderdeel onderdeel ‘Ontwikkelingskader Morgenstond midden’ van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: “De commissie kan instemmen met de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde twee appartementenblokken in metselwerk, gekoppeld door middel van een glazen tussenlid. De gevels zijn eenduidig geled door de introductie en repetitie van balkons en erkers. Een geprononceerde dakrand werkt als verbindend element. De overgang tussen openbaar en privé is zorgvuldig, onder andere door het meeontwerpen van de erfafscheidingen en ruimte voor groen. De detaillering en gekozen materialen zijn zorgvuldig.”

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 12 april 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. Conform artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop door de omgevingsdienst Haaglanden een beschikking is afgegeven op een saneringsplan, een goedkeuring BUS-melding is gedaan of een beschikking is afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Geluid

Voor dit plan moet er ingevolge art. 76a van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd wat moet voldoen aan de werkinstructie voor akoestische onderzoeken van de Gemeente Den Haag. Uit onderzoek is gebleken dat de grenswaarde hier niet wordt overschreden, hierdoor is het bouwplan niet in strijd met de Wet geluidhinder.

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 ontheffing(en) voor de activiteit 'Bouwen'.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

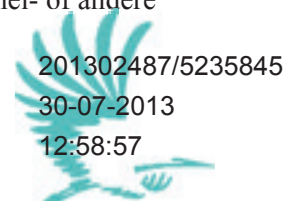
Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Bouwconstructie

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 **201302487** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei- of andere werkzaamheden;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;



201302487/5235845

30-07-2013

12:58:57

- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- 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 Duplexstelsysteem worden toegepast, volgens NEN1275 respectievelijk NPR5254.

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.

Het bouwveiligheidsplan dient te worden opgesteld met dien verstande, dat rekening moet worden gehouden met het volgende:

- indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen en personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de vereiste maatregelen te treffen.

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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

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

- 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;

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.

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Brandweer

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.83 lid 5

In een brandcompartiment liggen ten hoogste een woonfunctie en nevenfuncties daarvan.

Schachten tussen woonfuncties dienen een wdbdo te bezitten van ten minste 60 minuten.

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
extra beschermde vluchtroute B	C	c _n	
overig	D	D	d _n

Artikel 2.68 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.68 lid 2

Het deel van een zijde van een constructieonderdeel dat grenst aan de buitenlucht en hoger ligt dan 13 m, voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.68 lid 3

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.69 lid 1

In afwijking van artikel 2.67 geldt voor de bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1fl en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.69 lid 2

In afwijking van de artikel 2.68 geldt voor een bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de buitenlucht de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de 201302487/5235845 bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd 30-07-2013

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

12:58:57

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Peilhoogtetekening.

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Beoordeling 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:

- De Algemene Plaatselijke Verordening.
- het uitbreidingsplanplan '*Morgenstond*', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen Schoolterrein (S) en woondoeleinden (D) zijn opgenomen,

In/uitrit aanleggen conform HOR van de gemeente Den Haag

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