



Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201307493/5447720
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie waarmede

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Sophialaan 4 en 6

Geachte [REDACTED],

Op 17 mei 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van zes appartementen met parkeerkelder en bijbehorende hellingbaan ter plaatse van het te slopen kantoor Sophialaan 6 alsmede het veranderen van het kantoor Sophialaan 4 tot zes appartementen ontvangen.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Slopen gebouw in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 10 juni 2014 ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

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 moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.15 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, c, f en h te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en berekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

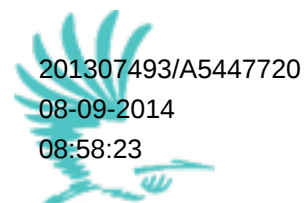
Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

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

201307493/A5447720
08-09-2014
08:58:23

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.

[Geanonimiseerd]



201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

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.

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 voorts niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- met het op grond van de Wet bodembescherming opgestelde saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Omdat deze aanvraag onder andere betrekking heeft op de transformatie van een leegstaand kantoorgebouw naar een ander gebruik, zijn ingevolge artikel 1.1, lid 1 onder a, juncto bijlage I onder 12.1, van de Crisis- en herstelwet de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit plan.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is
- g. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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 Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

201307493/A5447720
08-09-2014

08:58:23

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit ‘Handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan “Willemspark I – tweede herziening.” en de op 13 juni 2013 vastgestelde beheersverordening Willemspark. De thans vigerende regelgeving is de beheersverordening. Daarbij is geconstateerd dat het bouwplan in strijd is voor wat betreft het bouwen buiten de bouwstrook en het overschrijden van de maximale hoogte. Op grond van de beheersverordening is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen hiervoor naar de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo, stellen wij hierbij vast. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) en het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Op grond van artikel 23, ‘Algemene gebruiksregels’ van de beheersverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van dertien (13) personenauto’s. De aanvraag voorziet hier in omdat op eigen terrein een parkeergarage wordt gerealiseerd met ruimte voor drieëntwintig (23) personenauto’s.

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit ‘Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht’

De activiteit bouwen is akkoord bevonden door de Welstandscommissie. Ook de afdeling Ruimtelijke Ordening en de afdeling Monumentenzorg en Welstand hebben geen bezwaren tegen de voorgenomen sloop. Het te slopen gebouw vertegenwoordigt geen hoge cultuurhistorische waarde.

Bovendien is voor de locatie zicht op een vervangend nieuwbouwplan dat zich op passende wijze voegt in de stedenbouwkundige omgeving en het beschermde stadsgezicht. Daarmee is voldoende aannemelijk gemaakt dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd. Derhalve is er geen bezwaar tegen het afgeven van de omgevingsvergunning op grond van de Monumentenwet 1988 in het kader van het rijks beschermde stadsgezicht.

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.16 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht’

201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

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

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

- Het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- De beheersverordening "Willemspark eo" waarin, met betrekking tot uw aanvraag de bestemming "Gemengd" is opgenomen;
- De welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de beheersverordening. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende regels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Ingewonnen adviezen:

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 30 april 2014 getoetst aan de onderdelen 'Objectcriteria' en 'Algemene welstandscriteria' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

Akkoord

Op 2 april 2014 adviseerde de commissie positief over de interne wijzingen en over de hoofdopzet van de externe aanpassingen en toevoegingen aan het monument, maar maakte bezwaar tegen onderdelen van de transformatie van het tweelaagse volume aan de achterzijde.

De villa bestaat uit twee delen: de oorspronkelijke villa en een uitbreiding uit de jaren 1950. De uitbreiding uit de jaren '50 is net als de villa gestuukt en heeft een sobere uitstraling door onder meer de stalen kozijnen en ramen.

Alle interne wijzigingen houden de oorspronkelijke structuur van de villa herkenbaar of brengen deze terug. De waardevolle vast interieurelementen – in het bijzonder trap in combinatie met de hall op de eerste verdieping – blijven behouden. Ook de aanpak van het exterieur van de villa behoudt het aanzicht en daarmee de waarden van het monument.

De transformatie van het bouwdeel uit de jaren '50 is in hoofdlijnen akkoord. Het bestaande onderscheid tussen de twee bouw delen blijft herkenbaar. De commissie maakte echter bezwaar tegen de vormgeving van serre ter plaatse van de begane grond en van de verschillende buitenruimtes. In combinatie met het bestaande volume leidde deze toevoegingen tot een onsamenvattend totaalbeeld. De commissie pleitte voor homogeniteit in het gevelbeeld en voor behoud van de sobere uitstraling.

In het voorliggende aangepaste ontwerp is een duidelijke keuze gemaakt in de vormgeving van de serre. Tevens is er nu sprake van een symmetrische toegang naar het terras.

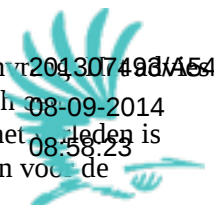
De borstweringen van de terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn nu identiek hetgeen een samenhangend beeld oplevert.

De nieuwbouw in de tuin heeft de commissie eerder goedgekeurd.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 26 maart 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie heeft desgevraagd geadviseerd over de aanvraag 201307493/5447720 luidt als volgt: "Het plangebied heeft geen dubbelbestemming Waarde Archeologie, noch verwachting op het voorkomen van archeologische resten, aangezien het plangebied in het kader van de afgeand. Daarom zijn er vanuit de archeologische monumentenzorg geen verplichtingen voor de aanvrager."



Eindoordeel activiteit “Bouwen”.

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”.

Aan deze vergunning 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 tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 (Nader in te dienen gegevens en bescheiden)**

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen en 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.

Het betreft de volgende documenten:

doc - nummer	titel	opgesteld door	datum
2968 5854	Constructie bestaand / nieuw	DeJa Bouwadviseur	28-05-2013
2968 5854	Constructie nieuwbouw	DeJa Bouwadviseur	28-05-2013
2968 5854	Van Dijk - sonderingen	DeJa Bouwadviseur	28-05-2013

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 **201307493** 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;
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te maken bouwput;
 - 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan en begeleidingsplan voor de bemaling;
 - een uitvoeringsplan voor retour-bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - 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, en beveiligingsmiddelen;
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;

201307493/A5447720
08-09-2014
08:58:23

- 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 voorstel voor controlemaatregelen aangaande de bouwput en in verband met de bemaling:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtébouten;
 - 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;

De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:

- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelementen 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 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 deze vergunning in werking is getreden en 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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 (Nader in te dienen gegevens en bescheiden)

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in 3-voud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer 201307493. U kunt de onderstaande gegevens ook toezenden via oloaanvraag@denhaag.nl o.v.v. ons referentienummer (201307493).

Benodigde gegevens:

- De gegevens en berekeningen van de woningsprinkler;
- Brandscheidingen;
- Aantal en plaats blusmiddelen;
- Noodverlichting parkeergarage;
- Noodverlichting liftkooi;
- De gelijkwaardige oplossing voor artikel 6.38, lid 3 (droge blusleiding toe te passen voor de nieuwbouw woongebouw);
- Voorstel over de opvang van regenwater ter plaatse van de ondergrondse bebouwing.

201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**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;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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)

- 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.
- 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.
- 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 vorige lid.

Artikel 2.73 (Beperking van het ontwikkelen van brand en rook)

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.67, 2.68, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, 2.69 en 2.71 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

De eikenhouten trap kan volgens de aanvrager niet voldoen aan de geëiste brandvoortplantingsklasse en rookklasse. Er is voorgesteld om dit gelijkwaardig in te vullen door middel van een woningsprinkler. Als de woningsprinkler uitgevoerd gaat worden conform de NEN 2077 dan is dit een acceptabele manier om een gelijkwaardige situatie te creëren.

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.

In het bouwbesluitrapport van de adviseur staat omschreven waar er aanvullende brandscheidingen dienen te worden aangebracht, deze opmerkingen dienen op tekening overgenomen te worden door de architect.

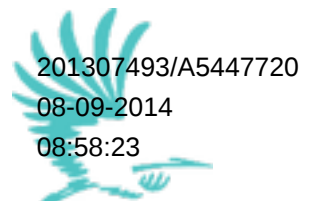
Artikel 6.3. lid 2 en 4 (Noodverlichting)

Een onder het meetniveau gelegen functieruimte als bedoeld in artikel [6.2, tweede lid](#), heeft noodverlichting.

Parkeergarage dient voorzien te zijn van noodverlichting.

Een liftkooi van een te bouwen bouwwerk heeft noodverlichting.

De liftkooi dient voorzien te zijn van noodverlichting.



201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

Artikel 6.29 lid 5 (Droge blusleiding)

Een droge blusleiding van een te bouwen bouwwerk voldoet aan NEN 1594.

De droge blusleiding dient te voldoen aan de NEN 1594

Artikel 6.31 (Blustoestellen)

Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezige personen te laten bestrijden.

Blusmiddel aangeven in parkeergarage.

Artikel 6.38 lid 3 (Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen)

De afstand tussen een opstelplaats als bedoeld in het eerste lid en een brandweeringang als bedoeld in artikel 6.36, eerste lid, is ten hoogste 40 m.

De gelijkwaardige oplossing is gelijkwaardig ingevuld door een droge blusleiding toe te passen voor het nieuwbouw woongebouw.

Afdeling 8.1 (Bouw- en sloopwerkzaamheden)

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

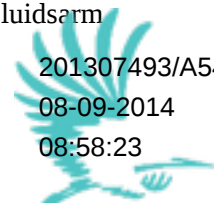
- voor de verticale bouwputafscheiding langs de belendingen dient het uitgangspunt te zijn, dat deze niet-grondontspannend en trillingsarm wordt aangebracht en verankerd;
- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd benden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand zonder aanvullende maatregelen en controles, zoals retourbemaling, peilbuizen en hoogtebouten;
- de grondwaterstand ter plaatse van bomen en struiken mag op enig moment niet zodanig worden verlaagd, dat deze in hun groei worden belemmerd;

noot: De bomen, die onder invloed staan van de onttrekking, dienen te worden voorzien van vochtblokjes. De meetgegevens moeten wekelijks worden verstrekt. Op aanwijzing moeten de bomen van water worden voorzien. Dit mag geen water uit de bronnering zijn. In ieder geval dient men te voldoen aan de richtlijnen die zijn gesteld in de folder "Bescherming bomen en andere groenvoorzieningen" van de Dienst Stadsbeheer dd mei 1996 en de maatregelen dienen te worden uitgevoerd in overleg met de Dienst Stadsbeheer.

- 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;
 - bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60 % van de genoemde waarden bedragen;
- 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 voornoemde hoekverdraaiingen, dienen de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen te worden stilgelegd. De werkzaamheden kunnen pas dan doorgang vinden als de Dienst Stedelijke Ontwikkeling daar toestemming voor heeft gegeven.
- 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 voor de belendingen te worden voldaan aan de eisen welke behoren bij bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1;
- 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 een trillingsarm en geluidsarm heisysteem;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.



201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

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.

Artikel 8.2 (Veiligheid in de omgeving)

Het slopen/bouwen en alles wat daarmee in verband staat dient veilig te geschieden in relatie tot de weg, belendende percelen, belendingen en hun gebruikers.

Artikel 8.6 (Stofhinder)

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

Nadere aanwijzingen

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.

Artikel 2.2, tweede lid onder b Regeling Omgevingsrecht (MOR)

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

- 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.

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 onderschrijft.

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

Bouwplaatsinrichting

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 worden genomen nadat hierop goedkeuring is verkregen.

201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

Vergunning/melding ‘inname openbare straat (Artikel 2:10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

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 53 van de Monumentenwet 1988

Ondanks de vrijstelling van archeologisch onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden 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.

Brandveilig gebruik

De geëiste brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan het gestelde in de publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” (3^e 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:

- Nood- en transparant verlichting(parkeergarage en liftkooi)
- Droge blusleiding
- Woningen sprinkler NEN2077
- Blusmiddel (parkeergarage)

Beoordeling activiteit: 'Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten'

Op basis van artikel 11 van de Monumentenwet 1988 en artikel 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de vergunning slechts verleend, indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag is rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Op 22 april 2014 adviseerde de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als volgt (verkorte weergave):

“Op de voorgestelde wijzigingen van de hal op de eerste verdieping adviseer ik u negatief. De bestaande deuren in de hal bieden mogelijkheden om toegang te verschaffen tot een appartement (links) en toegang te verschaffen naar een voorhal van een nieuwe lift en appartement (rechts).

Daarnaast adviseer ik u negatief op het verwijderen van muren die deel uitmaken van de oorspronkelijke indeling van het pand, zoals bijvoorbeeld het geheel verwijderen van de muur tussen de salon (voorkamer aan de linkerzijde) en de eetkeuken en tussen de woonkamer (serre) en de eetkeuken. Het maken van doorgangen is wel voorstelbaar.

Zowel de kelder als de zolder worden betrokken bij de woonbestemming. De aanpassingen van de plattegronden in de kelder en op de zolderverdieping ontmoeten geen bezwaar.

Omdat de uitbouw uit 1952 deel uit van de ontwikkelingsgeschiedenis van het pand en de stalen ramen daarbinnen een kenmerkend onderdeel vormen, adviseer ik u daarom de stalen ramen zoveel mogelijk intact te laten, dus niet alle ramen vervangen en naar beneden doortrekken.

Het dak van de uitbouw wordt als dakterras in gebruik genomen. Hierover adviseer ik positief. Op het dak wordt een vrij groot volume toegevoegd dat toegang verleend tot het dakterras maar tegelijkertijd ook extra licht verschaft op de zolderverdieping. Ik adviseer het nieuwe volume onder de bestaande daklijst aan te laten sluiten.”

Advies welstands- en monumentecommissie

De welstands- en monumentecommissie 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 30 april 2014 getoetst aan de onderdelen ‘Objectcriteria’ en ‘Algemene welstandscriteria’ van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt:

Akkoord

Op 2 april jl. adviseerde de commissie positief over de interne wijzingen en over de hoofdopzet van de externe aanpassingen en toevoegingen aan het monument, maar maakte bezwaar tegen onderdelen van de transformatie van het tweelaagse volume aan de achterzijde.

De villa bestaat uit twee delen: de oorspronkelijke villa en een uitbreiding uit de jaren 1950. De uitbreiding uit de jaren '50 is net als de villa gestuukt en heeft een sobere uitstraling door onder meer de stalen kozijnen en ramen.

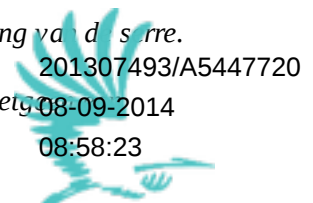
Alle interne wijzigingen houden de oorspronkelijke structuur van de villa herkenbaar of brengen deze terug. De waardevolle vast interieurelementen – in het bijzonder trap in combinatie met de hall op de eerste verdieping – blijven behouden. Ook de aanpak van het exterieur van de villa behoudt het aanzicht en daarmee de waarden van het monument.

De transformatie van het bouwdeel uit de jaren '50 is in hoofdlijnen akkoord. Het bestaande onderscheid tussen de twee bouw delen blijft herkenbaar. De commissie maakte echter bezwaar tegen de vormgeving van serre ter plaatse van de begane grond en van de verschillende buitenruimtes. In combinatie met het bestaande volume leidde deze toevoegingen tot een onsamenhangend totaalbeeld. De commissie pleitte voor homogeniteit in het gevelbeeld en voor behoud van de sobere uitstraling.

In het voorliggende aangepaste ontwerp is een duidelijk keuze gemaakt in de vormgeving van de serre. Tevens is er nu sprake van een symmetrische toegang naar het terras.

De borstweringen van de terrassen op de eerste en tweede verdieping zijn nu identiek hetgeen een samenhangend beeld oplevert.

De nieuwbouw in de tuin heeft de commissie eerder goedgekeurd.



Met het advies van de Welstands- en monumentencommissie kunnen wij ons verenigen.

Met het advies van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap kunnen wij ons niet verenigen om de volgende redenen.

Het pand is in de loop der jaren sterk gewijzigd. Uitgangspunt voor de verbouwing tot appartementen was behoud van de gevels van de bestaande villa uit 1860, de belangrijke trap, zoveel mogelijk van de bestaande structuur en afwerkingen uit de bouwtijd. Versterking van de oorspronkelijke structuur zou de voorkeur genieten.

De structuur van gangen met kamers is helaas goeddeels verdwenen. Van de kamers zijn alle plafonds verdwenen en grote delen van de wanden vervangen. Wat rest zijn enkele delen rond de vensters en de schouwen die uit 1860 stammen.

De bestaande gevels van de villa blijven vrijwel geheel gehandhaafd. Om zoveel mogelijk originele afwerkingen te behouden wordt in de vergunning opgenomen dat nieuwe wanden in de twee hoekkamers aan de straatzijde op de begane grond en de verdieping vóór de bestaande interieurafwerking geplaatst dienen te worden, zonder aantasting van bestaande betimmeringen. De fraaie trap die in 1913 geplaatst werd, wordt behouden. Het handhaven van de enorme hal op de eerste verdieping zou een zeer moeilijk verkoopbare woning opleveren, deze wordt in het plan verkleind met gebruikmaking van onderdelen uit de bestaande hal, in onze ogen aan aanvaardbaar compromis. Het geheel verwijderen van de muur tussen de salon (voorkamer aan de linkerkant) en de eetkeuken betekent weliswaar een aantasting van de oorspronkelijke structuur maar de originele ruimten zijn nog steeds herkenbaar.

De uitbouw met zijn stalen ramen, daterend uit de “kantoortijd” van het pand, is weliswaar kenmerkend voor die tijd maar het belang ervan is ondergeschikt aan de 19^{de} eeuwse villa. De vensterbankhoogte van de stalen ramen, de kleine en in aantal beperkt, te openen raamdelen en de enkele beglazing vormden grote bezwaren voor de nieuw te maken luxe appartementen. Deze bezwaren, samen met het ondergeschikte belang van de uitbouw, maken vervanging in onze ogen acceptabel. De kroonlijst aan de achterzijde is in tegenstelling tot die aan de andere gevels sterk vereenvoudigd en bestaat uit een goot, een vlakke stucijst en een profiel die zich vlak boven de vensters bevindt. Aansluiting onder deze lat is te laag, de gekozen hoogte blijft net onder de bestaande goot en laat daardoor dit rondgaande element onaangetast.

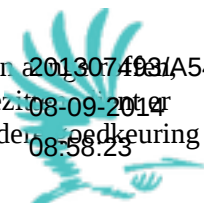
Eindoordeel activiteit ‘Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten’

Op basis van deze afweging bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor het wijzigen van het rijks beschermde monument Sophialaan 4-6, overeenkomstig de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen.

Aan deze vergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten’ de volgende voorschriften:

1. De nieuw aan te brengen voorzetwanden in de kamers links en rechts van de entree zowel op de begane grond als op de verdieping dienen zodanig aangebracht te worden dat de bestaande betimmering niet wordt aangetast.
2. De bestaande ramen en kozijnen aan de voor- en zijanten van de oude villa dienen volledig gehandhaafd blijven (inclusief het glas) behalve de balkondeuren op de eerste verdieping aan de voorzijde en aan de zijgevel ter plekke van het bestaande balkons. Deze dienen gedetailleerd te zijn met bossingpaneel en met handhaving van het bestaande bovenlicht.
3. De houten ramen van de tweede verdieping, ter vervanging van de bestaande aluminium ramen, dienen gedetailleerd conform de bestaande ramen. Dubbelglas is in deze nieuwe ramen voorstelbaar.

Indien tijdens de restauratie tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetast, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, wordt in overleg met de afdeling Monumentenzorg contact opgenomen te worden met de afdeling Monumentenzorg om te bezien of een nader onderzoek noodig is.



Ruimtelijke onderbouwing

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Project:

Sophialaan 4-6

Korte omschrijving:

het bouwen van zes appartementen met parkeerkelder en bijbehorende hellingbaan ter plaatse van het te slopen kantoor Sophialaan 6 alsmede het veranderen van het kantoor Sophialaan 4 tot zes appartementen

1. Inleiding

Castellum Projectontwikkeling heeft op 17 mei 2013 een omgevingsaanvraag ingediend voor

het bouwen van zes appartementen met parkeerkelder en bijbehorende hellingbaan ter plaatse van het te slopen kantoor Sophialaan 6 alsmede het veranderen van het kantoor Sophialaan 4 tot zes appartementen

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk:

Het voorstel is om het rijksmonument Sophialaan 4 te verbouwen en te splitsen van kantoor tot zes zeer luxe appartementen. Het op het achterterrein gelegen kantoorgebouw Sophialaan 6 wordt geheel gesloopt en daarvoor komt in de plaats een parkeerkelder met daarboven een woongebouw met 6 luxe appartementen.

3. Vigerend beleid

Gemeente:

Binnen de gemeente zijn twee plannen van belang.

1. In het binnenstadsplan Binnenstad Buitengewoon is aangegeven dat verblijfsduur van mensen in de binnenstad vergroot moet worden. Een van de mogelijkheden is om de woonfunctie te versterken. Het toevoegen van woningen is ook van belang voor het verbeteren van de leefbaarheid.
2. Een van de doelstellingen van de Structuurvisie 2020 is het behoud van de inwoners, waarbij het verhogen van het aantal woningen van belang is. Daarnaast is het van belang dat er, in het kader van de “stad van recht en vrede” in het luxe segment meer woningen beschikbaar komen.

Vigerend beheersverordening:

Van toepassing is de vigerend beheersverordening “Willemspark eo. ” De bestemming van de grond is “Gemengde bebouwing met erven”.

Het bouwplan is in strijd met de beheersverordening voor wat betreft de overschrijding bouwblok, maximakle bouwhoogte en in strijd voor wat betreft bouwen van een parkeergarage en een hellingbaan. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen afwijkmogelijkheid.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische onderbouwing:

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht 's-Gravenhage. De aanvraag veroorzaakt geen wijzigingen merkbaar vanaf de openbare ruimte. Verder heeft de buurt een belangrijke identiteit die in hoge mate bijdraagt aan het stadsbeeld van Den Haag. De kwaliteit van het gebied dienen beschermd te worden. Dit initiatief past, met behoud van het bijzondere gebouw, goed bij de identiteit van het gebied en het gebruik sluit aan bij de kwaliteit van het gebied.

201307493/A5447720

08-09-2014

08:58:23

De verbouw vormt een positieve inbreng in het beleid (Woonvisie Den Haag tot 2020) waarbij het bouwen van woningen in dit deel (centrumstedelijk woonmilieu) van de stad wordt aanbevolen. De onttrekking van kantoorruimte is overeenkomstig kantoorbeleid om de leegstand in de stad te verminderen. Het is in lijn met de doelstellingen geformuleerd in de Kantorenstrategie 2010-2030 (RIS 170032) en IpSo 2013 (RIS 251583). Daarnaast is het gebouw oorspronkelijk ook als woonvilla gebouwd en is het weer aanbrengen van wonen als gebruik gewenst. Het toevoegen van de appartementen veroorzaakt een parkeervraag die eveneens op het perceel wordt opgelost.

Functioneel past het plan binnen de doelstellingen van de beheersverordening: het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor de versterking van de woonfunctie en voor een verlenging van de verblijfsduur van de nieuwe bewoners. De woningen zelf zijn grote stadswoningen in het luxe segment van de woningmarkt. Dit past goed binnen de structuurvisie 2020.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

Het bouwplan vervangt een leegstaand kantoorgebouw op het achterterrein. Het monument, in gebruik als kantoor, was niet meer als zodanig in gebruik omdat het pand niet meer goed als kantoor te gebruiken was. De nieuwe woningen passen qua schaal goed in de omgeving: de gevelwand van de Sophialaan blijft zoveel mogelijk in tact.

Landschappelijke onderbouwing:

Het tuingedeelte behoudt zijn bestemming en wordt zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat terug gebracht..

Verkeerstechnische onderbouwing:

Op grond van artikel 23, 'Algemene gebruiksregels' van de beheersverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van dertien (13) personenauto's. De aanvraag voorziet hier in omdat op eigen terrein een parkeergarage wordt gerealiseerd met ruimte voor drieëntwintig (23) personenauto's. Het bouwplan voldoet dan ook aan het parkeerbeleid in de binnenstad.

5. Archeologische-/ Ecologische-/ Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Archeologie

Het plangebied heeft geen dubbelbestemming Waarde Archeologie, noch een verwachting op het voorkomen van archeologische resten, aangezien het plangebied in het verleden is afgezaand. Daarom zijn er vanuit de archeologische monumentenzorg geen verplichtingen voor de aanvrager.

Ecologie

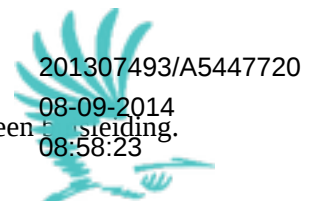
De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

6. Geluid

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omvat de realisatie van 6 herenhuizen op het achterterrein en 6 herenwoningen in het hoofdgebouw. Qua gebruik (wonen) zijn beide panden niet in strijd met huidige en toekomstige regelgeving. Een hogere waarde procedure behoeft dan ook niet te worden gevolgd. Derhalve is op dit punt sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuw te realiseren woningen.

7. Externe veiligheid

Het bouwplan ligt niet binnen het invloedsgebied van een stationaire risicobron of een mobiele risicobron.



8. Bodem

Ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening is geen sprake van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening.

9. Luchtkwaliteit.

In het voorliggend plan is er sprake van 12 nieuwe woningen. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

10. Daglichttoetreding, Bezonnig en Windhinder

Niet van toepassing.

11. Water**Algemeen**

Delfland heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. Deze handreiking beschrijft hoe Delfland omgaat met de watertoets en welk beleid daarvoor van belang is. Daarbij worden onderscheid gemaakt naar 4 thema's Waterkeringen, Waterkwantiteit, Schoon water, Gezuiverd afvalwater.

Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing.

Locatie in relatie tot waterstaatkundige situatie

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland. Het plangebied is voor de groot gedeelte verhard.

Uit de recent uitgevoerde 'Doorstroomstudie Den Haag' blijkt dat bij langdurige hevige regen het regenwater niet snel genoeg uit het centrumgebied kan wegstromen naar het gemaal. Het water stijgt daardoor flink en de kans op wateroverlast neemt toe. Maatregelen om water langer vast te houden en/of te bergen verminderen de kans op wateroverlast.

Waterkering

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een andere waterkering. Het beleid ten aanzien van waterkeringen is dus niet van toepassing.

Waterkwantiteit

Op grond van de vigerende Beheersverordening is verharding binnen de bestemming GD mogelijk. Binnen de bestemming Tuin mag maximaal 15% per perceel worden verhard. Met het realiseren van het plan neemt de verharding op maaiveldniveau toe met ongeveer 40 m² toe. De overige "verharding" zal onder het maaiveld komen.

De wateropgave is berekend met de watersleutel en bedraagt 26 m³

Door realisering van het bouwplan zal geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Uitbreiding van het oppervlaktewater is lastig in het dicht bebouwde stedelijke gebied. Maatregelen om water langer vast te houden zijn wel mogelijk en dragen bij aan het verkleinen van de kans op wateroverlast. Voorbeelden hiervan zijn: infiltratie van regenwater in de bodem (zeer geschikt voor zanderige gronden), begroeide daken, waterberging, etc. De initiatiefnemer wordt verzocht te beschrijven voor welke maatregel(-en) wordt gekozen aangevuld met een technische beschrijving van de (capaciteit van de) oplossingen en een beschrijving hoe geborgd wordt dat de voorgestelde oplossing ook in de toekomst blijft werken. (Bijvoorbeeld een onderhoudsplan als onderdeel van de privaatrechtelijke overeenkomst, ed.)

De aanvrager komt met een voorstel over de opvang van regenwater ter plaatse van de ondergrondse bebouwing.

12. Belemmeringen

Kabels en leidingen:

Kabels en leidingen worden zonodig omgelegd. Tot op heden is daar nog geen aanleiding voor, daar er op het terrein waar gebouwd gaat worden geen kabels en leidingen aanwezig zijn. De aanvrager van de vergunning zal in overleg met Stedin afspraken maken over de bereikbaarheid en onderhoud aan de kabels in de openbare weg gedurende de bouw van de woningen.