



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Gemeente Den Haag,
Dienst Stadsbeheer, Opdrachtgeving

Ons kenmerk
201311431/5376695

Behandeld door

Doorkiesnummer

-mail

Aantal bijlagen
diversen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Haagse Markt tussen Herman Costerstraat, Hobbemaplein, Hoflandplein, De Heemstraat

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 juli 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de Haagse Markt gelegen tussen Herman Costerstraat, Hobbemaplein, Hoflandplein, De Heemstraat.

Uw aanvraag omvat de volgende activiteiten: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen'. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken, met uitzondering van de stukken zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, hebben met ingang van 14 januari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en advisering zijn opgenomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c, juncto 2.12, lid 1 onder a sub 1 en 3 van deze wet te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de activiteiten genoemde afwijkingen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

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

Deze omgevingsvergunning treedt met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onverwijld in werking.

Reden hiervoor is gelegen in het feit dat met de herinrichting van de bestaande markt gestart moet worden medio april 2014 teneinde te voldoen aan subsidievoorwaarden van de Europese Unie. Eén van de voorwaarden is realisatie van de herinrichting voor het einde van 2014. Derhalve is afgifte van de vergunning met directe inwerkingtreding in april 2014 noodzakelijk.

Wij wijzen 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 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>.

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. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. 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.

Bijlage

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie AB, nrs: 6494 en 6495 en 6810 en sectie L, nrs: 1227 t/m 1229.

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

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

- Het bestemmingsplan “Transvaal 2010” waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming ‘Detailhandel’ is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage en het bouwen van gebouwen/bouwwerken binnen de zone van de gasleiding waar geen gebouwen/bouwwerken, anders dan ten dienste van de bestemming, zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een afwijkgingsmogelijkheid voor het bouwen van gebouwen/bouwwerken mits dit geen afbreuk doet aan het doelmatig en veilig functioneren van de gasleiding en hieromtrent schriftelijk advies van de beheerder van de betrokken leiding is ingewonnen (artikel 15.3 onder a). Wij zijn bereid deze afwijking van de desbepreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1 van de Wabo. De motivering hiervoor is gelegen in het feit dat op 13 januari 2014 de Gasunie schriftelijk (kenmerk: OLT.W 13.1815) te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben tegen plaatsing van marktkramen op en nabij de gasleiding op het marktterrein onder de voorwaarde dat de werkzaamheden nabij de gasleiding onder toezicht van de Gasunie zullen plaatsvinden.

Voor het overschrijden van het maximaal toegestane bebouwingspercentage biedt het bestemmingsplan geen afwijkgingsmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. De motivering van deze afwijking is opgenomen in de bijlage ‘Ruimtelijke onderbouwing Vervanging kramen van de Haagse Markt’ en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Watertoets

In het plangebied liggen geen watergangen, waterkeringen, geen rioolpersleidingen en er is geen toename van verharding. Het plan heeft daarom geen invloed op de waterhuishouding.

Wel verdient het aanbeveling om met het plan rekening te houden met de watertoetsprocedure. Wij verwijzen u hiervoor naar de handreiking watertoets voor gemeenten, het beleidskader van het Hoogheemraadschap van Delfland, zie hiervoor de link:

<http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal/>

Verklaring van geen bedenkingen

Op 8 september 2011 is door de gemeenteraad ingestemd met het convenant (RIS 180716) voor vernieuwing van de Haagse Markt. En op 18 juli 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ter beschikking stellen van krediet voor de herinrichting van de markt. Met deze besluiten is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Ter inzage legging

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 14 januari 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

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

- Het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan “Transvaal 2010” waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming ‘Detailhandel’ is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening maar 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’.

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 2 april 2014 getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota en positief geadviseerd.

De motivering van de commissie luidt als volgt: “De commissie kan instemmen met het ontwerp van de marktkramen, maar verbindt aan haar positieve advies een tweetal voorwaarden. De aansluiting van de kramen op de gemetselde muur aan de zijde van de De Heemstraat en de dichte koppen van de kramen dienen te worden aangepast.

De commissie maakt nog bezwaar tegen de aansluiting van de kramen op muur aan de De Heemstraat. Hierbij gaat het in het bijzonder om de (on)zichtbaarheid van de weinig vormgegeven dakrand boven muur. Ook de dichte kopgevels van de marktkramen hebben nog onvoldoende kwaliteit. In het bijzonder bij de tramhalte Hobbemaplein leidt de dichte kop tot een zeer laagwaardige entree tot het marktterrein. Op deze plek pleit de commissie voor een overhoeks open kraam. De overige dicht kopgevels zouden in vormgeving en duurzaamheid aan moeten sluiten bij de andere gevels van de marktkramen en daarmee een eenheid vormen. Beide zaken (muur en dichte kopgevels) ziet de commissie graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.

De voorgestelde detaillering en kleurstelling (één kleur grijs: RAL 7035) in combinatie met de integratie van benodigde elementen als verlichting en hemelwaterafvoer geven de marktkramen een neutraal uiterlijk. De groene en gele strepen op het dak die de woorden ‘Haagse Markt’ vormen, acht de commissie een leuke verbijzondering.

Met het overige – het marktgebouw en de omheining van het marktterrein – heeft de commissie eerder ingestemd.”

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

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 voor de activiteit ‘Bouwen’.

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit geldt in beginsel ook voor vergunningsvrije bouwwerken die onderdeel vormen van deze aanvraag. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

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;
- 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

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.

Afd. 3.5 Wering van vocht

Opmerking: bij bepaalde weersomstandigheden (bijvoorbeeld koud en vochtig) en bij sterke nachtelijke afkoeling, bestaat de kans op condensatie van waterdamp tegen de onderzijde van het schuine dak. Dit kan leiden tot druppelvorming op de ondergelegen isolatieplaten met mogelijk vochtschade aan deze beplating of de ondergelegen units tot gevolg.

Geadviseerd wordt om zorg te dragen voor een goede natuurlijke ventilatie in de ruimte tussen het schuine dak en de isolatieplaten om dit risico te beperken. In aanvulling hierop kan overwogen worden om de isolatieplaten op een licht afschot te leggen en aan de bovenzijde van een dampopen maar waterwerende folie te voorzien.

Afd. 3.6 Luchtverversing

Opmerking: geadviseerd wordt om de kramen met een bak- en braadplek te voorzien van voldoende afzuiging met een minimum van 21 dm³/s per kooktoestel.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 1

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

Afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.37. lid 3 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Tenzij het bestemmingsplan of een gemeentelijke verordening anderszins bepaalt heeft een verbindingsweg als bedoeld in het eerste lid:

- a. een breedte van ten minste 4,5 meter;

- b. een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram;
- c. een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter, en
- d. een doeltreffende afwatering.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens 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 **201311431** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en constructie waaruit blijkt dat de belasting uit de bovenbelasting kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen.

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.

Nadere aanwijzingen

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 (bijvoorbeeld een afvalcontainer) 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 / melding en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag).

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

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

- Het kappen van bomen (activiteit Kappen);
- Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding).

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.