



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201318091/5594548
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diversen

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Uilebomen 69 t/m 71

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 15 november 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen om omgevingsvergunning voor het verbouwen van het verenigingsgebouw Uilebomen 69, 70 en 71 tot 9 woningen alsmede het bouwen van 2 woongebouwen met 31 woningen ter plaatse van de te slopen achterbouw.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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 hebben met ingang van 16 juli 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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

Besluit:

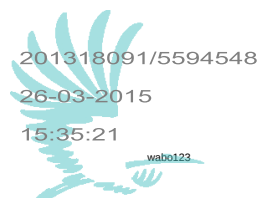
Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen voor zover van toepassing met inbegrip van de bij de activiteiten genoemde afwijkingen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

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

[Geanonimiseerd]

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 op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan 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 '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.

Bijlagen

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie: G, nrs: 5257 en 5258.

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

Beoordeling activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening"

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12/artikel 2.20a van de Wabo getoetst aan: het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013', waarin ter plaatse de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen. Tevens zijn van toepassing de 'Algemene gebruiksregels' en de 'Algemene afwijkingsregels' van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan staat ter plaatse van een deel van het achterterrein een maximum bouwhoogte van 8 m toe. Het nieuwbouwplan kent een bouwhoogte van 11,06 m. Voor het overige deel op het achterterrein is geen bebouwingsvlak aangegeven en is bepaald dat hoofdgebouwen zich binnen het bebouwingsvlak moeten bevinden.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van de bestemming wonen, het niet voorzien in ruimte voor parkeren in, op of onder het gebouw, het overschrijden van de maximum toegestane bouwhoogte en het bouwen buiten het bebouwingsvlak.

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende afwijkingsmogelijkheid. 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 goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in de bijlage en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het plangebied valt binnen de Woonvisie in het Centrumstedelijk woonmilieu, en de woonsfeer is Wonen in de historische binnenstad. Het gebied wordt gekenmerkt als een stedelijke woonoase in een hoogstedelijke zone. Verder staat in het bestemmingsplan, dat de voorkeur bij de nieuwbouw in het plangebied uitgaat naar een sterk gemengd stedelijk woonmilieu met combinaties van wonen en werken. Kerndoelstellingen hierbij zijn vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Uitgangspunt vanuit duurzaamheid is dat de nieuw te bouwen woningen kwalitatief beter zijn dan de woningen die zij vervangen.

Versterking van de wijk moet plaats vinden middels een meer gevarieerde woningvoorraad en bevolkingsopbouw. Daarnaast zijn er kansen om onderscheidende stedelijke woonconcepten tot stand te brengen en historiserend te bouwen. In de Rivierenbuurt wordt daarom met name gebouwd voor de wooncarrièremogelijkheden van de huidige bewoners (nieuwbouw in het goedkope en het middensegment) en voor nieuwe bewoners.

Verklaring van geen bedenkingen

Met het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) 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 16 juli 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard.

Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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° Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ de volgende voorwaarde:

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter is dan 50 m2 en een diepte groter dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg.

Wij hebben het plan beoordeeld en geconstateerd dat op de locatie sloop en nieuwbouw gaat plaatsvinden met een oppervlakte die de vrijstellingsgrenzen overschrijdt. Bij de aanvraag is een rapport ingediend van een archeologisch bureauonderzoek, waaruit blijkt dat in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. In het rapport wordt aanbevolen om na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing een proefsleuvenonderzoek uit te voeren om de archeologische waarde van het terrein te bepalen. Het bevoegd gezag neemt deze aanbeveling over. Dat betekent dat er een knip moet worden gemaakt tussen de bovengrondse en ondergrondse sloop en na de bovengrondse sloop een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform een Programma van Eisen dat door de afdeling Archeologie van de gemeente is opgesteld. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek kan het nodig zijn de vindplaats definitief op te graven. Om het archeologisch onderzoek procesmatig goed in het project te weven wordt de aanvrager verzocht contact op te nemen met de afdeling archeologie (via 070-3536639 of archeologie@denhaag.nl).

Het team Uitvoering en Onderzoek van de afdeling Archeologie van de gemeente kan het onderzoek in opdracht uitvoeren, maar ook andere archeologische bedrijven komen hiervoor in aanmerking. Het uitvoerende bedrijf moet in bezit zijn van een opgravingsvergunning van de RCE (een overzicht van de betreffende bedrijven is te vinden op <http://www.cultureelerfgoed.nl/node/815/>). Het onderzoek moet worden uitgevoerd conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) versie 3.3.

Beoordeling activiteit “Bouwen”

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12/artikel 2.20a van de Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012,
- de Bouwverordening van de gemeente Den Haag;
- het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt 2013’, waarin ter plaatse de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ zijn opgenomen. Tevens zijn van toepassing de ‘Algemene gebruiksregels’ en de ‘Algemene afwijkingsregels’ van het bestemmingsplan;
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan en zijn bereid de daarvoor benodigde afwijkingsprocedure 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 op 19 februari 2014 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Historisch centrum’ van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de positie, volumeopbouw en architectonische uitwerking van het voorgestelde woongebouw in de historische binnenstad. De inpassing in op het binnenterrein is zorgvuldig. De open ruimtes van de Hekkelaan worden voldoende gerespecteerd en met de volumeopbouw van de gevel aan de Hekkelaan worden de richtingen van het openbare gebied goed opgevangen. De architectuur van het bouwblok is homogeen en eenduidig. Hoewel het één bouwblok betreft is er sprake van parcellering binnen de gevels. De detaillering en gekozen materialen zijn zorgvuldig en passend bij deze architectuur.

NB: Monsters van toe te passen materialen dienen nog ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd”.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de toetsingsgronden van artikel 2.10 van de Wabo en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning 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 het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;

c. 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 het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze 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 bouwwerkzaamheden

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.

Afdeling 2.2 Sterkte bij brand

Artikel 2.10 lid 1

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Artikel 2.10 lid 2

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 90 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of grenzend aan dat brandcompartiment.

Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

Artikel 2.12 Verbouw

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.

Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder een vluchtroute voert, is voor een bepaalde tijd bestand tegen bezwijken bij brand in een subbrandcompartiment waarin de vluchtroute niet ligt. Deze tijd voldoet aan het rechtens verkregen niveau, met als ondergrens de waarde zoals is bepaald in artikel 2.14 lid 1.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin de bouwconstructie niet ligt, niet binnen een bepaalde tijdsduur. Deze tijd voldoet aan het rechtens verkregen niveau, met als ondergrens de waarde zoals is bepaald in artikel 2.14, lid 2. Voor zover dat brandcompartiment een woonfunctie is, geldt dit niet voor een bouwconstructie van een aan dat brandcompartiment grenzend subbrandcompartiment of grenzende buitenruimte.

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.

In het rapport en de notitie van [Geanonimiseerd] zijn een aantal brandoverslagscenario's doorgerekend. Deze tonen aan dat, eventueel met voorzieningen, geen brandoverslag zal plaatsvinden.

Het enige aandachtspunt is brandoverslag tussen de woning en de containerberging nabij as E. De adviseur stelt dat hier een dichte wand aanwezig is en daarbij geen brandoverslag kan plaatsvinden. Deze wand heeft echter in beginsel een WBDBO. In de wand is een deur aanwezig, deze deur moet dezelfde WBDBO hebben als de wand.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

In detail 10 moet voldaan worden aan: de volgens BUVA vereiste minimale vrije breedte van de spleet vóór het rooster.

Bij de nieuwbouwwoning type 2 is in de ventilatieberekening voor de ruimten op de 2^e verdieping als ventilatierooster V1 (Buva Topstream 14) aangegeven. Op de bijbehorende geveltekening is voor dit rooster echter als indicatie V2 aangegeven. Roostertype V2 is een Buva Topstream 21, en heeft een grotere doorlaat. Derhalve qua ventilatie akkoord.

Uilebomen 69, begane grond: in de voorgevel worden alsnog twee draairamen aangebracht.

Uilebomen 71, begane grond: de kiepramen in de voorgevel dienen een openingshoek te hebben van minimaal 16,5 graden, dit komt overeen met een spleet van ca. 20 cm.

Afdeling 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas

Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat de rookgasafvoeren van de cv-ketels bovendaks uitmonden.

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;
- 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;

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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201318091**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 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 gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringsswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
 - noot: *Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.*
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
 - noot: *De stalen draagconstructies en 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, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.*

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.

Welstand

Monsters van toe te passen materialen dienen nog ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd.

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.

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij de werkzaamheden een bodemverstoring tot gevolg hebben met oppervlakte groter is dan 50 m² en een diepte groter dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg.

Wij hebben het plan beoordeeld en geconstateerd dat op de locatie sloop en nieuwbouw gaat plaatsvinden met een oppervlakte die de vrijstellingsgrenzen overschrijdt. Bij de aanvraag is een rapport ingediend van een archeologisch bureauonderzoek, waaruit blijkt dat in het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. In het rapport wordt aanbevolen om na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing een proefsleuvonderzoek uit te voeren om de archeologische waarde van het terrein te bepalen. Het bevoegd gezag neemt deze aanbeveling over. Dat betekent dat er een knip moet worden gemaakt tussen de bovengrondse en ondergrondse sloop en na de bovengrondse sloop een archeologisch proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd conform een Programma van Eisen dat door de afdeling Archeologie van de gemeente is opgesteld. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek kan het nodig zijn de vindplaats definitief op te graven. Om het archeologisch onderzoek procesmatig goed in het project te weven wordt de aanvrager verzocht contact op te nemen met de afdeling archeologie (via 070-3536639 of archeologie@denhaag.nl).

Het team Uitvoering en Onderzoek van de afdeling Archeologie van de gemeente kan het onderzoek in opdracht uitvoeren, maar ook andere archeologische bedrijven komen hiervoor in aanmerking. Het uitvoerende bedrijf moet in bezit zijn van een opgravingsvergunning van de RCE (een overzicht van de betreffende bedrijven is te vinden op <http://www.cultureelerfgoed.nl/node/815/>). Het onderzoek moet worden uitgevoerd conform de KNA (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) versie 3.3.

De ingekomen zienswijzen

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het verbouwen van het verenigingsgebouw Uilebomen 69, 70 en 71 tot 9 woningen alsmede het bouwen van 2 woongebouwen met 31 woningen ter plaatse van de te slopen achterbouw.

Ingekomen zienswijzen:

1. [Geanonimiseerd] 19 augustus 2014;
2. [Geanonimiseerd] 26 augustus 2014.

De zienswijzen hebben betrekking op:

Ad.1 [Geanonimiseerd]

Zienswijze met betrekking tot de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de ontwerp omgevingsvergunning.

Algemeen:

Verzocht wordt om de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' te benoemen in de ruimtelijke onderbouwing;

Waterkwantiteit:

Verzocht wordt om in de ruimtelijke onderbouwing te beschrijven of de planologisch toegestane verharding verandert door de nieuwe situatie te vergelijken met de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt. In geval er sprake is van toename dan dient beschreven te worden hoe dit wordt gecompenseerd.

Ad.2 [Geanonimiseerd]

A. Lichtafname:

Door het nieuwbouwplan neemt de afstand tussen bebouwing (bestaand en nieuw) op het binnenterrein (ter plaatse van Zuid-West binnengevel) met Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25) af. Hierdoor en mede door verhoging van de bouwhoogte van het nieuwbouwplan (ten opzichte van de bestaande situatie) neemt de lichttoetreding bij het bedrijf aan de Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25) af;

B. Privacy schending:

Door meer glas in de gevel van het nieuwbouwplan en het toevoegen van balkons, alsmede het verkleinen van de afstand tussen de gevels van de bestaande bebouwing en het nieuwbouwplan ontstaat directe inkijk bij het bedrijf aan Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25);

C. Containerberging:

De containerberging in het bestaande, naast het bedrijf Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25) gelegen, gebouw links van de poort aan de Hekkenlaan is te groot, geeft een risico uit oogpunt van brandveiligheid (vluchtweg, bestaande bebouwing). Geopteerd wordt een ondergrondse oplossing te kiezen;

D. Parkeren:

Met het nieuwbouwplan is te weinig rekening gehouden met een toename in de parkeerdruk door het toevoegen van 40 eenpersoonswoningen. Niet is aangegeven hoe toekomstige bewoners gebruik gaan maken van de nabij gelegen parkeergarage aan de Maasstraat en hoe voorkomen wordt dat de parkeerdruk op de openbare straat toeneemt.

Beantwoording van de zienswijzen:

Ad.1 [Geanonimiseerd]

Algemeen:

Aan het verzoek wordt voldaan, de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast.

Waterkwantiteit:

In de feitelijke huidige situatie is het projectgebied geheel verhard of bebouwd. De planologisch toegestane verharding is 100% conform het vigerende bestemmingsplan Rivierenbuurt 2013. De nieuwe situatie zal hieraan niets veranderen. Eén en ander is verduidelijkt in de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

De [Geanonimiseerd] heeft op 4 november 2014 ingestemd met bovenstaande aanpassingen.

Ad.2 [Geanonimiseerd]

A. Lichtafname:

In het bezonningsrapport van [Geanonimiseerd], R812086aaA0, wordt op pagina 6 het navolgende vermeld:

“Er zijn geen wettelijk vastgelegde eisen voor de bezonning van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak van woningen. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.

In de gemeente Den Haag wordt bij de beoordeling van bestemmings- en bouwplannen gebruik gemaakt van de Haagse bezonningsnorm. Hierbij wordt voor iedere woning gedurende de periode 19 februari tot en met 21 oktober uitgegaan van het criterium van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel. Hierbij is het toegestaan de bezonningsuren van de voor- en achtergevels bij elkaar op te tellen. De uren dat de zon minder dan 10° boven de horizon staat, mogen hierbij niet worden meegerekend. Daarnaast wordt gesteld dat het aantal mogelijke bezonningsuren ten gevolge van de nieuwe bebouwing met maximaal de helft mag af nemen, om zogeheten excessen te voorkomen”.

Met als conclusie: voor de bezonning wordt voldaan aan de “Haagse bezonningsnorm”, of wordt de huidige situatie in elk geval niet verslechterd. Met de bezonningsstudie van [Geanonimiseerd] wordt aangetoond dat de oostgevel van de bedrijfsruimte Hekkelaan 23 en 25 in zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie met het nieuwbouwplan geen bezonningsuren kent op 19 februari en 21 oktober.

Het document 'Ruimtelijke onderbouwing' van [Geanonimiseerd] is op pag. 11 art 5.8 als volgt aangevuld: *“De conclusie van het bezonningsonderzoek luidt dat de bezonning van de gevels van omringende woningen na realisering van het project Uilebomen 69, 70 en 71 blijft voldoen aan de vermelde ‘Haagse norm’, dan wel niet verminderd wordt ten opzichte van de huidige bezonningsomstandigheden”.*

Overigens kent Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25) in het geldende bestemmingsplan een bestemming ‘Maatschappelijk’ voor het hoofdgebouw aan de Uilebomen en een ‘Woonbestemming’ voor de achteruitbouw (Hekkelaan 23 en 25), doch is het gebruik kennelijk een ‘niet’-woonfunctie. Vaststaat dat de bezonningssituatie voor bedoelde bedrijfsruimten niet wijzigt ten gevolge van het nieuwbouwplan ten opzichte van de bestaande situatie. De zienswijze van reclamant op dit punt wordt ongegrond geacht;

B. Privacy schending:

De kern van het ontwerpafwijkingbesluit is de afwijking van het kunnen overschrijden van de geldende bouwhoogte en het geldende bouwvlak. Tevens betreft het de afwijking van de geldende maatschappelijke bestemming naar de woonbestemming. Eén en ander is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij vindt een belangenafweging plaats waarbij mede getoetst wordt aan de regels van het Burgerlijk wetboek. In artikel 50 van het Burgerlijk wetboek Boek 5 is bepaald dat: *“tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven”.*

Voor de in de zienswijze genoemde nieuwe gevels met meer glas, de nieuwe balkons en het verkleinen van de afstand tussen de gevels van de bestaande bebouwing en het nieuwbouwplan geldt dat deze zijn geplaatst op een afstand (loodrecht gemeten) van meer dan 2 meter van de gevel van de bedrijfsruimte Uilebomen 66-C (achteruitbouw Hekkelaan 23 en 25). Daarmee is het nieuwbouwplan op dit onderdeel niet in strijd met het Burgerlijk wetboek. De zienswijze van reclamant op dit punt wordt ongegrond geacht;

C. *Containerberging:*

Het betreft hier inderdaad een huisvuilcontainerruimte.

Er gaan ondergrondse containers voor huisvuil in de wijk komen, maar er is voor dit gedeelte van de Rivierenwijk nog geen concrete planning bekend (aan de andere kant van de Uilebomen staan ze al wel). Zodra ondergrondse containers beschikbaar zijn, wordt de bedoelde ruimte niet meer als huisvuilcontainerruimte gebruikt.

Redactie van artikel 22 sub f: *“bouwwerken - ondergronds en bovengronds - voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, zijn toegestaan, mits niet hoger dan 2 m en - indien bovengronds geplaatst - het oppervlak niet meer dan 4 m² bedraagt”*.

Het betreft hier een bepaling met betrekking tot bouwwerken in de vorm van vrijstaande bijgebouwen of aangebouwde bijgebouwen. De regel heeft geen betrekking op de indeling van hoofdgebouwen. De containerruimte maakt onderdeel uit van een hoofdgebouw.

Voor zover bij ons bekend is de route over het binnenterrein geen vluchtweg.

De containerruimte wordt voorzien van een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een capaciteit van ten minste 10 dm³/s per m². Deze lucht zal bovendaks worden afgevoerd.

Als gevolg van uw zienswijze zullen - overigens niet verplichte - bouwkundige verbeteringen aan de containerruimte worden doorgevoerd:

- scheidingen met aangrenzende ruimtes tenminste 60 minuten brandwerend;
- dranger op de toegangsdeur ten behoeve van beperking van eventuele stankoverlast.

De zienswijze van reclamant op dit punt wordt ongegrond geacht.

D. *Parkeren:*

In de Ruimtelijke onderbouwing is hierover opgenomen:

Overeenkomstig de ‘Haagse parkeernorm’ in relatie tot de doelgroep van de te realiseren 40 eenpersoonswoningen is bepaald dat voor het project Uilebomen 71 het benodigde aantal parkeerplaatsen 10 parkeerplaatsen bedraagt. In overleg met de gemeente Den Haag is in deze parkeerplaatsnorm voorzien door het afnemen van 10 parkeerplaatsen in de nabij gelegen parkeergarage aan de Maasstraat van de woningbouwcorporatie ‘Haag Wonen’.

Ten aanzien van de parkeerbehoefte voor bezoekers is onderzocht dat er in het betreffende gebied ruim voldoende parkeerplaatsen op de openbare weg beschikbaar zijn, zodat extra parkeerplaatsen voor bezoekers niet nodig zijn. De zienswijze van reclamant op dit punt wordt ongegrond geacht.