



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201416724/5770672
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Dr. Lelykade ter plaatse van nummer 158 en Koppelstokstraat ter plaatse van nummer 65

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 26 woningen met bergingen, commerciële ruimtes en een parkeergarage met een in- en uitrit ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimtes Dr. Lelykade 158 en Koppelstokstraat 65 alsmede het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Uitvoeren van werk of werkzaamheden', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Uitrit aanleggen of veranderen', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

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 ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 18 mei 2015, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen, waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.11, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c en artikel 2.2, lid 1 onder e van deze wet te verlenen met met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, beschrijvingen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo123

Deze omgevingsvergunning treedt, met toepassing van artikel 6.2 en in afwijking van artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onverwijld in werking. Wij motiveren dit als volgt.

In haar tussenuitspraak van 27 mei 2015 heeft de Raad van State het raadsbesluit 171 van 2011 (RIS 176693) onverbindend verklaard. In dit raadsbesluit is bepaald in welke gevallen bij afwijking van het bestemmingsplan de raad om een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen moet worden gevraagd. De tussenuitspraak heeft ook gevolgen voor het onderhavige plan. Aangezien het college hecht aan de realisering van dit plan en zij geen bevoegdheid heeft om, zonder verklaring van geen bedenkingen, afwijking toe te staan van het vigerende bestemmingsplan is de raad verzocht de verklaring van geen bedenkingen af te geven, zodat de procedure kan worden voortgezet. Op 17 september 2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Hierdoor heeft de behandeling van het plan vertraging opgelopen.

Gelet op het vorenstaande en aangezien er gedurende de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend is er geen beletsel om de vergunning direct in werking te laten treden.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Bijeenkomstfunctie' voor de commerciële ruimte en 'Overige gebruiksfunctie' voor de parkeergarage vastgesteld.

Ten slotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage activiteit 'Uitvoeren van werk of werkzaamheden'**Beoordeling**

Deze activiteit is op grond van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Scheveningen Haven', waarin ter plaatse de bestemming 'Gemengd - 2', de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering', 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding parkeergarage en gebiedsaanduiding geluidzone – industrie zijn opgenomen

In de artikelen 42.2 en 44.4 van de planregels is voorgeschreven dat in bepaalde situaties voor het uitvoeren van de in die artikel genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Het aangevraagde initiatief omvat onder andere het verlagen/afgraven van bodem.

Binnen de bestemmingen beschreven situaties, zijn dergelijke werken en werkzaamheden slechts toegestaan als de betreffende werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen en de archeologische waarde van het terrein welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

De gevraagde werkzaamheden zijn goed verenigbaar met het doel waarvoor de betreffende gronden volgens het bestemmingsplan zijn bestemd.

Waterstaat – Waterkering

Op 18 december 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de watervergunning op grond van de Keur Delfland 2010 en de Waterwet verleend. Met de watervergunning wordt geborgd dat het plan zo wordt uitgevoerd dat het belang van de waterkering niet wordt geschaad.

Waarde – Archeologie

De afdeling Archeologie heeft beoordeeld of het bouwplan niet leidt tot versterking van de archeologische waarden in het gebied. Het advies luidt als volgt.

Bij de aanvraag is een rapport ingediend van uitgevoerd vooronderzoek in de vorm van een bureau- en booronderzoek op het terrein Dr. Lelykade 110-190. Omdat het plangebied bij het vooronderzoek niet onderzocht kon worden, heeft het bevoegd gezag bepaald dat de archeologische waarde van het terrein nog niet in voldoende mate is vastgesteld en dat aanvullend booronderzoek in het plangebied noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd in februari 2015. Hierbij is vastgesteld dat er in het plangebied geen archeologische sporen of resten te verwachten zijn die door de voorgenomen werkzaamheden bedreigd worden. Wij oordelen dat hiermee de archeologische waarde van het bouwterrein in voldoende mate is vastgesteld. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

Eindoordeel activiteit 'Uitvoeren van werk of werkzaamheden'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.11 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitvoeren van werk of werkzaamheden'.

Nadere aanwijzingen**Archeologische monumentenzorg**

Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Bijlage activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**Beoordeling**

De aanvraag betreft het bouwen van 26 woningen met bergingen, commerciële ruimtes en een parkeergarage met een in- en uitrit ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimtes Dr. Lelykade 158 en Koppelstokstraat 65 alsmede het uitvoeren van graafwerkzaamheden

De werkzaamheden houden specifiek in:

- de bouw van 17 appartementen (Dr. Lelykade) en 9 grondgebonden woningen (Koppelstokstraat).
- een parkeergarage (voorzien van 42 parkeerplaatsen) en bergingen ten behoeve van de bewoners.
- in de plint van het gebouw, Dr. Lelykade onder de 17 app, een unit van circa 205 m2 BVO aan commerciële ruimte (winkel functie/bijeenkomstfunctie voor alcoholgebruik).

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Scheveningen Haven', waarin ter plaatse de bestemming 'Gemengd - 2', de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Waterkering', 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding parkeergarage en gebiedsaanduiding geluidzone – industrie zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'bedrijven behorend tot de categorieën A en B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als opgenomen in bijlage 4 van het bestemmingsplan', 'detailhandel', 'dienstverlening', 'horeca op de begane grond in de categorie licht', 'kantoren met een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m2 per vestiging', 'sportvoorzieningen' en 'wonen', één en ander met inachtneming van het bepaalde in het derde lid en met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het daartoe op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- de goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven; in onderhavige situatie is dit 30, 24, 11, 16.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in het eerste lid geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding door middel van dijken, kades en dijksloten, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde bestemming zijn toegestaan;
- ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken, waarvoor grondroering is vereist, toegestaan.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een horecavestiging hoger dan de toegestane categorie licht, het bouwen met overschrijding van de maximum bouwhoogte, het bouwen van gebouwen op de voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden, de minimale peilhoogte van woningen en toegangen tot parkeergarages en de afmetingen van parkeerterrein voor haaks parkeren.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkingsmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning enkel kan worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 17 september 2015 heeft de raad de voor dit plan benodigde verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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

Bijlage: Ruimtelijke Onderbouwing

1. Inleiding

Op 8 oktober 2014 heeft [Geanonimiseerd] een aanvraag om omgevingsvergunning aangevraagd voor de vervolgfase (fase B) van de woningbouwontwikkeling “De Reder”.

De aanvraag betreft het bouwen van 26 woningen met bergingen, het realiseren van commerciële ruimtes en een parkeergarage met een in- en uitrit, ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimtes Dr. Lelykade 158 en Koppelstokstraat 65, alsmede het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

De ontwikkeling “De Reder” is gesitueerd aan de tweede binnenhaven in Scheveningen en maakt deel uit van een grootschalige vernieuwing van het havengebied. De projectlocatie is gelegen in het stadsdeel Scheveningen. Onderhavige locatie is kadastraal bekend als ‘S-Gravenhage, sectie AK, nummers 9036, 9754, 9755, 10035 en 10036.

Fase B van “De Reder” bestaat uit de realisatie van de bouw van 17 appartementen (Dr. Lelykade) en 9 grondgebonden woningen (Koppelstokstraat). Ten behoeve van de bewoners wordt een parkeergarage (voorzien van 42 parkeerplaatsen) en bergingen gerealiseerd. In de plint van het gebouw wordt een unit van circa 205 m² BVO aan commerciële ruimte (winkelfunctie/bijeenkomstfunctie voor alcoholgebruik) ingevuld (Dr. Lelykade onder de 17 app.).

2. Bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan ‘Scheveningen Haven’ van kracht is. Ter plaatse zijn de bestemming ‘Gemengd - 2’, de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat – Waterkering’, ‘Waarde – Archeologie’, de functieaanduiding parkeergarage en gebiedsaanduiding geluidzone – industrie opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan voor wat betreft het toestaan van een horecavestiging hoger dan een categorie licht, het bouwen met overschrijding van de maximum bouwhoogte, en bouwen van gebouwen op de voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangewezen gronden, minimale peilhoogte van woningen en toegangen tot parkeergarages, afmetingen van parkeerruimte voor haaks parkeren.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning enkel kan worden verleend met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden. De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

3.2 Provinciaal beleid

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. 'Visie op Zuid-Holland' is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogingen, namelijk:

1. aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
2. duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
3. divers en samenhangend stedelijk netwerk
4. vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
5. stad en land verbonden

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de structuurvisie aan de orde. De provincie ordent met de Functiekaart en Kwaliteitskaart. Zij ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Verordening Ruimte

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

De locatie van het bouwplan valt buiten het gebied dat als bedrijventerrein is aangewezen op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. Dit gedeelte van het voormalige bedrijventerrein Scheveningen- Haven is conform afspraken in het RSP en regionale bedrijventerreinenstrategie namelijk al als transformatiegebied aangewezen. Daarnaast is de locatie opgenomen in het bestemmingsplan Scheveningen-Haven (1998) als locatie voor gemengde bebouwing, waarbinnen naast bedrijven ook woningen, detailhandel en horeca zijn toegestaan.

Het voorliggende project in bestaand stedelijk gebied voldoet aan de Verordening Ruimte.

3.3 Regionaal beleid

Op 16 april 2008 heeft het algemene bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

In het RSP worden de ambities samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De negen regiogemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. De tien prioriteiten werken door in beleid en investeringen van het stadsgewest en de betrokken gemeenten. Dit bouwvoornemen raakt de tien prioriteiten niet direct, maar er kan wel gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij de intentie van het RSP.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Haag 2020

De 'Structuurvisie Den Haag 2020' (vaststelling gemeenteraad d.d. 17 november 2005) is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie. Een stad en regio waar geïnvesteerd wordt in de leefkwaliteit en waar mensen graag willen (blijven) wonen, ondernemen en recreëren. In de visie zijn vijf kansenzones benoemd waar kansen liggen om de 'Wereldstad aan zee' gestalte te geven. Onderhavige locatie ligt in de Internationale kustzone. De kustzone is aantrekkelijk voor voorzieningen, recreatie en wonen met uitzicht op zee. Binnen deze zone heeft de gemeente Den Haag zich tot doel gesteld de aantrekkelijkheid van Den Haag als internationale stad te vergoten. Scheveningen krijgt nog sterker het karakter van een bruisend tweede stadscentrum. Voorliggend initiatief sluit aan bij de woondoelstelling en tast bovendien de andere doelstellingen van de Internationale kustzone niet aan.

Naast bovenstaande specifieke doelstellingen voor de Internationale kustzone herbergt de structuurvisie ook een aantal doelstellingen voor de stad als geheel. De gemeente Den Haag zet hierbij vooral in op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de stad voor de midden- en hogere inkomens. Door middel van een grotere verscheidenheid aan woon- en werkmilieus en een groter aanbod aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, hoopt de gemeente deze specifieke groep beter aan te kunnen trekken. Omdat de aanwezige ruimte binnen de stad beperkt is zet de gemeente daarnaast vooral in op verdichting, functiemenging en meervoudig ruimtegebruik. Voorliggend initiatief sluit ook goed aan bij deze algemene doelstellingen, omdat wordt bijgedragen aan een hoogwaardig woonmilieu.

Bestemmingsplan Scheveningen-Haven

Het geldende bestemmingsplan 'Scheveningen-Haven' maakt het mogelijk om het projectdocument en het stedenbouwkundig plan Scheveningen Haven uit te voeren. De ambities voor Scheveningen-Haven zijn hoog: het wordt een gebied dat het hele jaar door aan bewoners en bezoekers interessante mogelijkheden biedt voor verblijf en vermaak. De bijzondere kwaliteiten die de haven onderscheidt van andere gebieden aan de kust, bieden volop mogelijkheden om een onderscheidend profiel te realiseren met een prettig woon- en verblijfsklimaat. De aan het water gebonden functies zijn de dragers en de sfeermakers in het gebied. Dit geldt vooral voor de visserijsector en de strand- en zeilsporten. In aanvulling daarop is er een ambitieus programma vastgesteld voor vrijetijdsbesteding, met hotels, horeca, winkels en overige publieksaantrekkende functies. Bezoekers worden straks aangetrokken door de beleving van de haven gecombineerd met gebruik van één van de horecagelegenheden, een bezoek aan een winkel en het proeven aan cultuur. Een aantrekkelijk woonmilieu en aantrekkelijke publieksfuncties zullen het draagvlak vormen voor de voorzieningen en leiden tot levendigheid in alle seizoenen. Het doel van bestemmingsplan Scheveningen Haven is meerledig. Naast het vastleggen van de bestaande ruimtelijke structuur in een actueel juridisch-planologisch kader maakt het bestemmingsplan de uitvoering van het stedenbouwkundig plan mogelijk. Hiertoe wordt het gezoneerde industrieterrein verkleind. Binnen het gezoneerde industrieterrein kunnen namelijk geen geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden gerealiseerd. Ook de bijbehorende zonegrens wordt met dit bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan maakt tevens enkele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk en stelt randvoorwaarden aan deze ontwikkelingen.

Onderhavig project past goed bij de doelstelling van het bestemmingsplan.

4. Ruimtelijke inpassing

De ontwikkeling van de Dr. Lelykade (landzijde) vormt een complexe bouwzone binnen Scheveningen-Haven, waarbinnen door meerdere partijen bouwplannen worden ontwikkeld. In het stedenbouwkundig gewenste beeld, zoals gehanteerd in het huidige bestemmingsplan, van de bebouwing, zoals gehanteerd in het vigerend bestemmingsplan, is sprake van heldere bouwvolumes met een stevige uitstraling met duidelijke geledingen die recht doen aan de grote maat van de haven. Door de realisatie van het voorliggende bouwplan ontstaat een afwisselend beeld van 'hoog' en 'laag', waarbij de te handhaven panden duidelijk herkenbaar zijn als 'laag'. Het beeld dat daardoor ontstaat, vormt een goede vertaling van de principes uit het stedenbouwkundige plan. Het plandeel fase B aan de Dr. Lelykade bestaat uit woongebouwen op een onderbouw met een parkeergarage en commerciële ruimten. De positionering van de woongebouwen is stedenbouwkundig akkoord. Het is niet de bedoeling een strakke, doorlopende vlakke plint te ontwikkelen. Door de gekozen oplossing met een zekere mate van reliëf op het niveau van de plint wordt de leesbaarheid van het complex vergroot.

De woongebouwen aan de Koppelstokstraat vormen een voortzetting van de woningen die op de voormalige RAC-kavel aan de Koppelstokstraat zijn gerealiseerd en sluiten daarmee aan op de stedenbouwkundige omgeving.

Het binnenterrein waaraan de woongebouwen grenzen met entrees is hoger gelegen ten opzichte van de openbare straat. Dit binnenterrein is bestemd voor daktuinen. Dit binnenterrein is met trappen vanaf de openbare straat bereikbaar. Door deze situatie ontstaat er een relatief grote scheiding tussen de openbare straat en het binnenterrein. Deze scheiding kan de sociale veiligheid op het binnenterrein ten goede komen. Het verblijfsklimaat zal beperkt worden door de beperkte bezonning, maar het binnenterrein wordt daarentegen wel beschermt tegen wind.

5. Ruimtelijke en milieutechnische aspecten

Voor deze aanvraag zijn een aantal aanverwante ruimtelijke aspecten van toepassing; geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, parkeren, water, bodem, ecologie, bezonning, windhinder en archeologie.

Geluid

Op 27 november 2013 is in het kader van het bestemmingsplan Scheveningen Haven een besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Hierin is voor 120 woningen aan de Dr. Lelykade 150 t/m 186 een hoogst hogere waarde van 55 dB vastgesteld. Het ingediende initiatief en het bij de aanvraag ingediende aanvullende akoestische onderzoek is beoordeeld en er is geconcludeerd dat dit voldoet aan het afgegeven besluit hogere grenswaarden

Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) staat dat projecten doorgang mogen vinden als de uitvoering ervan 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀. Sinds de in werking treding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 geldt dat de toename van NO₂ en PM₁₀ als gevolg van de planontwikkeling niet meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (40 µg/m³) mag zijn.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3%-grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Het is dan ook aannemelijk dat de invloed van de enkele extra voertuigen ten gevolge van 76 woningen en een paar commerciële ruimten vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan en niet de 3%-grens zal overschrijden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Externe veiligheid

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Routering Gevaarlijke Stoffen (RIS 258608) vastgesteld. Alle wegen en weggedeelten die op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, zijn in de bijlage bij het raadsbesluit opgesomd

Burgers mogen voor de veiligheid en hun woonomgeving rekenen op:

- een minimum beschermingsniveau, uitgedrukt als het plaatsgebonden risico (PR) en
- een expliciete afweging en verantwoording van de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers, uitgedrukt als het groepsrisico (GR).

In de Wet milieubeheer wordt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde gehanteerd van 10-6 (kans op een miljoen). De aanvaardbaarheid van het groepsrisico wordt beoordeeld op basis van de kans op een ongeval in

relatie tot een aantal dodelijke slachtoffers. Het aantal slachtoffers is niet recht evenredig aan de kans: bij een vertienvoudiging van het aantal slachtoffers moet de kans op een dergelijk ongeval honderd keer kleiner zijn. Op deze manier is bij de normstelling rekening gehouden met de beleving van de bevolking: een groter ongeval wordt meer dan evenredig ernstiger ervaren. De relatie tussen de kans en het effect van een calamiteit wordt de oriënterende waarde, of oriëntatiewaarde (OW) genoemd. Dit is geen harde norm. De gemeente heeft beleidsruimte om hiervan af te wijken.

Voor het berekenen van het groepsrisico is het vaststellen van het invloedsgebied van belang. Dit gebied wordt doorgaans bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt (1% letaliteit). Dit geldt zowel voor stationaire bronnen als voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, spoor, water en buisleidingen). Voor LPG-tankstations wordt echter het invloedsgebied bepaald door de 100% letaliteitsgrens. Voor de opslag van ontplofbare stoffen wordt uitgegaan van een afwijkende

effectafstand, gerelateerd aan het niveau van matige schade aan gebouwen (circa 0,1 bar piekoverdruk). Het externe veiligheidsbeleid voor de opslag van ontplofbare stoffen is gebaseerd op het minimaliseren van de kans op letsel door het uitsluitend beschouwen van de effecten en niet de risico's (kans maal effect) van een calamiteit bij een dergelijke opslag. De beoordeling van de externe veiligheid vindt plaats overeenkomstig de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Deze circulaire maakt onderscheid tussen 3 effectgebieden (A, B en C-zone). De C-zone is alleen van belang wanneer de geprojecteerde bestemming voorzien is van een vliesgevel (gevaar voor rondvliegend glas). De afweging voor de aanvaardbaarheid van het groepsrisico is gebaseerd op de specifieke invloedsgebieden (inventarisatieafstanden) van de risicobron. Wanneer kwetsbare bestemmingen buiten de invloedsgebieden liggen behoeft het groepsrisico niet te worden vastgesteld (minimale effecten als gevolg van een calamiteit).

Inventarisatie risicobronnen:

Op basis van de professionele risicokaart is het plangebied niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- een veiligheidsafstand van een stationaire risicobron, niet zijnde een Bevi-inrichting;
- het invloedsgebied van een relevante transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water en/of het spoor;
- het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding en/of een aardolieproductenleiding.

Tevens wordt met de uitvoering van het project geen risicobron aan het plangebied toegevoegd, waardoor externe veiligheid bij dit project geen rol speelt.

Parkeren

Onderdeel van het bouwplan is een stallingsgarage met in totaal 42 parkeerplaatsen voor de 26 te realiseren woningen. Volgens de Haagse parkeernorm moet het parkeren op eigen terrein worden opgelost. De voorliggende ontwikkeling maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling en voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen in de te realiseren parkeergarage hebben de volgende afmetingen:

- 2,0 m x 5,75 m voor langsparkeren.

- 2,30 m x 5,0 m voor haaksparkeren.

In het vigerende bestemmingsplan zijn algemene bouwregels opgenomen voor de afmetingen van te realiseren parkeerplaatsen. Het voorliggend plan voldoet niet aan de afmetingen voor haaks parkeren die ten minste 2,50 m bij 5,00 m per parkeerplaats dient te bedragen.

Omdat onderhavige aanvraag onderdeel is van een grotere ontwikkeling, waarvan de eerste fase reeds is uitgevoerd, waarbij de parkeerplaatsen dezelfde afmetingen hebben, kan in dit geval van de vereiste maten worden afgeweken.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 februari 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de Gemeente Den Haag.

Ecologie

EU-vogelrichtlijn/1979 en EU-Habitatrichtlijn/1992

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de Beschermde natuurmonumenten en de Staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Gebiedsbescherming

Binnen de Natuurbeschermingswet is een aantal gebieden als beschermd natuurgebied aangewezen. Een van deze gebieden is het Natura 2000-gebied. De onderzoekslocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden 'Meyendel & Berkheide' en 'Westduinpark & Wapendal' zijn op circa 3,0 kilometer van het projectgebied gelegen.

De onderzoekslocatie maakt tevens geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS), de dichtstbijzijnde EHS ligt op circa 600 meter. De ontwikkeling heeft bovendien, mede gezien geen sprake is van beperkte verkeeraantrekkende werking, geen milieubelastende gevolgen.

Soortbescherming

In dit kader is door [Geanonimiseerd] op 7 augustus 2014 een quickscan Ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek komt tot de volgende conclusies:

Op basis van onderhavige ecologische quickscan wordt geconcludeerd dat naast vleermuizen (tabel-3) geen andere soorten worden verwacht. Bij plannen die vallen onder 'ruimtelijke ontwikkeling' dient bij negatieve effecten op (zwaar-)beschermde soorten een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Ten behoeve van een (eventuele) ontheffing op deze wet voor vleermuizen is een nader onderzoek benodigd. Een nader onderzoek naar vleermuizen wordt op basis van de quickscan aanbevolen, omdat verblijfplaatsen van vleermuizen niet kunnen worden uitgesloten. Daarnaast wordt in de quickscan gesteld dat geen nader onderzoek naar vleermuizen nodig is, als de invliegopeningen geen toegang geven tot een open ruimte die geschikt is als verblijfplaats. In de quickscan is aangegeven dat alleen de voorgevel geschikte invliegopeningen voor vleermuizen bevat.

Op 14 augustus 2014 is door [Geanonimiseerd] er plaatse een nader onderzoek uitgevoerd. Met de uitgevoerde inspectie naar de geschiktheid van de open stootvoegen van het pand aan de Dr. Lelykade te Scheveningen kan worden uitgesloten dat vleermuizen het pand als verblijfplaats gebruiken. De open stootvoegen zijn afgedicht met peurschuim en de directe omgeving is niet geschikt bevonden als foerageergebied of migratieroute vanwege het ontbreken van beschutting van bomen en de aanwezigheid van meeuwen die vleermuizen bejaagd.

Een ontheffing in het kader van de Flora en fauna wet is niet noodzakelijk, dit geldt eveneens voor een natuurbeschermingswetvergunning.

Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Vergunningverlening

Activiteiten en maatregelen kunnen van invloed zijn op het waterstaatkundig systeem. Voor veel van deze activiteiten en maatregelen is een vergunning van het Hoogheemraadschap van Delfland vereist. Dit is gebaseerd op grond van de Keur Delfland 2010 en de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren (WVO). De watertoets en de vergunningverlening blijven wel twee afzonderlijk procedures. Dit betekent dat het Hoogheemraadschap bij het verlenen van de watervergunning altijd aanvullende voorwaarden kan stellen. Op 18 december 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de watervergunning op grond van de Keur Delfland 2010 en de Waterwet verleend.

Locatie in relatie tot waterstaatkundige situatie

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland. Bij nieuwe bebouwing dient het peil van de begane grondvloer minstens 4,20 m + NAP te zijn of dienen anderszins maatregelen te worden getroffen om schade ten gevolge van hoge waterstanden te beperken. Dit geldt zeker voor inritten van parkeergarages. Woonlagen dienen op minstens 6,90 m + NAP (onderkant vloer) aangelegd te worden. Liefst boven de 7,00 m + NAP. In onderhavig bouwplan is het entreeniveau van de niet-woonfuncties geprojecteerd op 4,2 m +NAP.

Waterkwantiteit.

Door realisering van het bouwplan, dat van geringe importantie is, zal er geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Het bouwplan zal daarom geen invloed hebben op de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit.

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. De conclusie is dat dit geen negatief effect heeft. Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel om deze nieuwe ontwikkeling te ontvangen en te verwerken. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolering op het oppervlaktewater.

In dit gedeelte van Den Haag is geen gescheiden rioolsysteem. Invoering van dit systeem is wel wenselijk. Bij de realisering van het bouwplan zal in het gebouw wel een gescheiden systeem moeten worden aangelegd tot 1.00 m buiten de rooilijn. Indien de gemeente te zijner tijd overgaat tot het ontkoppelen van het gemengde systeem kan dit op een eenvoudige wijze ter plaatse gebeuren en hoeven er in het gebouw geen werkzaamheden plaats te vinden.

Waterkering

Bij werken binnen de zeewering zoals in dit plan het geval is, is voor alle ingravingen op grond van Keur Delfland 2010 een watervergunning vereist. Bij de beoordeling van een vergunning wordt specifiek gekeken of de werken invloed hebben op de standszekerheid van de zeewering. Om dit te kunnen garanderen is het ondermeer niet toegestaan zand uit de wering te verwijderen. Uitgangspunt bij dergelijke werken is dat het zand ter plaatse wordt verwerkt. Op 18 december 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de watervergunning op grond van de Keur Delfland 2010 en de Waterwet verleend. Met de watervergunning wordt geborgd dat het plan zo wordt uitgevoerd dat het belang van de waterkering niet wordt geschaad.

Bezonning

De Gemeente Den Haag hanteert een bezonningsnorm waarin bezonning is geregeld. Deze norm is gebaseerd op de zgn. 'lichte' TNO-norm en is geaccepteerd door de Raad van State bij uitspraak van 26 juli 2006: r.o. 2.12.1.1. vindplaats LJN AY5061 (de zogenaamde 'Haagse norm'). Deze norm is oorspronkelijk ontwikkeld voor hoogbouw (> 25 m) en ziet op bezonning op de gevel. In deze norm wordt de eis gesteld, dat de bezonning op de gevel minimaal 2 uur per dag moet bedragen op 19 februari en 21 oktober ('worst case' situatie) bij een minimale zonnestand van 10° (m.a.w. de winterperiode wordt niet meegerekend). Het meetpunt ligt op 0,75 meter hoogte op het midden van de gevel en de bezonning op voor- en achtergevels mag daarbij bij elkaar worden opgeteld. De norm is niet van toepassing op buitenruimten, zoals balkons en tuinen.

In het kader van onderhavige aanvraag is in september 2014 een bezonningsstudie uitgevoerd door adviesbureau Wolf+Dikken op basis van de gemeentelijke bezonningsnorm. Hieruit blijkt dat de bezonning van de gevels van omringende woningen na realisering van het project blijft voldoen aan de 'Haagse norm'.

Windhinder

In het kader van onderhavige aanvraag is een rapportage overgelegd met betrekking tot windhinder. [Geanonimiseerd] heeft in september 2014 een onderzoek uitgevoerd naar windhinder. Dit rapport is terug te vinden in de bijlage. Hieronder wordt integraal de conclusie weergegeven.

Het bouwplan valt niet onder de definitie van hoogbouw waarvoor een uitgebreid windhinderonderzoek is vereist. Er kan worden volstaan met een oriënterende beoordeling van het windhinderklimaat op basis van de rekenmethode en de proefresultaten volgens SBR-publicatie 65.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de beoordeling van het windklimaat kan worden uitgevoerd voor de gemiddelde hoogte van de bouwblokken van ca. 15 meter. In een dergelijke situatie is de kans op windhinder gering. Voor zo ver aanwezig, is ter plaatse van de hoeken van de bouwblokken de kans op eventuele windhinder het grootst.

Aangezien de diameter van de oppervlakken met een vergrotingsfactor van 1.8 of hoger echter zeer gering is (maximaal 10 meter), kan worden gesproken van een goed windklimaat. Het bouwplan zal het windklimaat in de omgeving nauwelijks in negatieve zin beïnvloeden.

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld.

Bij de aanvraag is een rapport ingediend van uitgevoerd vooronderzoek in de vorm van een bureau- en booronderzoek op het terrein Dr. Lelykade 110-190. Omdat het plangebied bij het vooronderzoek niet onderzocht kon worden, heeft het bevoegd gezag bepaald dat de archeologische waarde van het terrein nog niet in voldoende mate is vastgesteld en dat aanvullend booronderzoek in het plangebied noodzakelijk is. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd in februari 2015. Hierbij is vastgesteld dat er in het plangebied geen archeologische sporen of resten te verwachten zijn die door de voorgenomen werkzaamheden bedreigd worden. Wij oordelen dat hiermee de archeologische waarde van het bouwterrein in voldoende mate is vastgesteld. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt door de initiatiefnemer of haar rechtsopvolger uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Het bouwplan vindt plaats op kadastraal percelen (Den Haag, GVH27 AK 09036, 9754, 9755, 10035 en 10036) welke door de gemeente Den Haag in erfpacht zijn uitgegeven. Bij aanpassing van de erfpachtvoorwaarden ten behoeve van het nieuwe bouwplan wordt door de afdeling Erfpacht suppletie in rekening gebracht. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het mogelijk een besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen.

Ten behoeve van de realisatie van De Reder 2 te Scheveningen is een overeenkomst gesloten tussen gemeente Den Haag en [Geanonimiseerd].

Hierin wordt overeengekomen dat op het moment dat sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt van initiatiefnemer.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

8. Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het project ruimtelijk inpasbaar en goed ruimtelijk en functioneel te onderbouwen is.

Bijlage activiteit ‘Bouwen’

Beoordeling

De aanvraag betreft het bouwen van 26 woningen met bergingen, commerciële ruimtes en een parkeergarage met een in- en uitrit ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimtes Dr. Lelykade 158 en Koppelstokstraat 65 alsmede het uitvoeren van graafwerkzaamheden

De werkzaamheden houden specifiek in:

- de bouw van 17 appartementen (Dr. Lelykade) en 9 grondgebonden woningen (Koppelstokstraat).
- een parkeergarage (voorzien van 42 parkeerplaatsen) en bergingen ten behoeve van de bewoners.
- in de plint van het gebouw, Dr. Lelykade onder de 17 app, een unit van circa 205 m2 BVO aan commerciële ruimte (winkelfunctie/bijeenkomstfunctie voor alcoholgebruik).

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 en 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan ‘Scheveningen Haven’, waarin ter plaatse de bestemming ‘Gemengd - 2’, de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat – Waterkering’, ‘Waarde – Archeologie’, de functieaanduiding parkeergarage en gebiedsaanduiding geluidzone – industrie zijn opgenomen;
- de Welstandsnota;
- Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan voor wat betreft een horecavestiging hoger dan een categorie licht, het bouwen met overschrijding van de maximum bouwhoogte, het bouwen van gebouwen op de voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangewezen gronden, de minimale peilhoogte van woningen en toegangen tot parkeergarages en de afmetingen van parkeerruimte voor haaks parkeren, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen advies/zen:

Welstand

De welstands- en monumentencommissie heeft op 26 november 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 Bijzondere stedelijke gebieden’ van de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van het ontwerp, zij acht het ontwerp zorgvuldig en passend in de omgeving. Het ontwerp is een vervolg op het al gerealiseerde plan ‘De Reder fase A’, dat deels grenst aan dit plan, en is in lijn met deze eerdere fase.

Van de hekwerken aan de Koppelstokstraat acht de commissie de punten op de hekwerken erg standaard, zij ziet graag een zorgvuldige detaillering van deze punten die aansluit bij de zorgvuldige detaillering van het gebouw.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 februari 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de Gemeente Den Haag.

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'.

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 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****Constructieve veiligheid**

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, Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en – ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201416724 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - o de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
 - o de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden, vooral tijdens de stormvloeden;
 - o de gegevens van de grondopbouw (sonderingen) en een grondmechanisch advies;
 - o een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - o een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - o de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - o een bouwplaatstekening waarop o.a. aangegeven staat:
 - de plaats van de bouwkransen en overig zwaar materieel i.v.m. standzekerheid van de bestaande kademuur;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende kademuur, wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daaronder begrepen, plaatsvinden;
 - de terreinafscheidingen;
 - o een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - o een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van de hei- of andere bouwwerkzaamheden;
- Een rapportageplan inzake de meetresultaten;

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: Bij de keuze van de afmetingen van de funderingsbalken en poeren dient rekening te worden gehouden met de plaatselijk zeer sterk wisselende stijfheid van de grond
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
noot: Er dient rekening te worden gehouden met een verhoogde (grond)waterdruk op de onderzijden van de laag gelegen vloeren, liftputten bij stormvloed (waterpeil 4,50 m +NAP).
 - 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 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 detaillering en sterkteberekening van de gevelbekleding, inclusief de verankeringen, uitgevoerd in natuursteen, steenachtige materialen, composiet materialen, aluminium, hout, glas en/of aanverwante materialen;
noot: De bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal. Voor de beplating geldt dat er altijd een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij de toepassing van composiet materialen dienen minimaal de volgende gegevens te worden overlegd:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten met betrekking tot de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.

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, Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en – ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Brandveiligheid

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer 201416724.

U kunt de onderstaande gegevens ook toezenden via oloaanvraag@denhaag.nl o.v.v. ons referentienummer 201416724.

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiliging installaties, te weten:
 - Brandmeldinstallatie: Volledige bewaking voor de parkeergarage
 - Ontruimingsalarminstallatie type B
 - Nood- en transparantverlichtingsinstallatie
 - Luchtbehandelingsinstallatie
 - Blusmiddelen.
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

Voor toelichtingen verwijzen wij u graag naar

- de laatste publicatie “Brandbeveiligingsinstallaties” van Brandweer Nederland
- de laatste brochure “De essentiële bouwkundige controlepunten” van Brandveilig Bouwen Nederland
- Brandweer Nederland en de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR.

Met de uitvoering van de desbetreffende voorzieningen/handeling mag niet worden begonnen voordat deze beschikking in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door Brandweer Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

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:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- 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:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- 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 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, tenzij is aangetoond dat de kans op schade minimaal is.
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van 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;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

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.

Nadere aanwijzingen

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

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

- **Slopmelding**
Slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd
- **Brandveilig gebruik**
Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk is een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het bouwbesluit. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het bouwbesluit.

Stalling scootmobiel

In het woongebouw is een voorziening voor stalling van fietsen. Indien het woningen voor ouderen betreft, dan wordt geadviseerd om een gemeenschappelijke scootmobielstalling te realiseren in een gemeenschappelijke ruimte (incl. eventuele oplaadpunten voor deze voorzieningen (fietsen en scootmobielen)).

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 genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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.

Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (APV)*Artikel 2:10*

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) 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) of via onderstaande link:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Bijlage activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’**Beoordeling**

Voor zover van toepassing is deze activiteit beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen adviezen:

Het advies van de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken luidt het als volgt:

“Uw aanvraag betreft het realiseren van een uitweg en opheffen van een parkeerplaats ter plaaste van het perceel Dr. Lelykade 158 ten behoeve van het verbouwplan ‘de Reder 2’. Er bestaat wat ons betreft geen bezwaar tegen de realisatie daarvan op grond van de geldende regelgeving”.

Het advies van de wegbeheerder van de Politie Haaglanden luidt het als volgt:

“Er zijn geen verkeerstechnische bezwaren die zich tegen het aanleggen van de in-/uitrit verzetten. De bruikbaarheid van de beide wegen en de veiligheid en doelmatigheid daarvan worden door de beoogde voorzieningen niet nadelig beïnvloed.”

Eindoordeel activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’.

Met betrekking tot deze activiteit vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen:

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

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

De verplaatsing van de straatkolk of plaatsing van een platte kolk kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kan daarvoor contact opnemen met [Geanonimiseerd].