

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201511135/5887307
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp
ontwerpbesluit Scheveningseweg 106

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 3 juli 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met 22 appartementen ter plaatse van de achterbouw van het voormalig gebouw met gezondheidszorgfunctie Scheveningseweg 106, het maken van een grondkering alsmede het aanleggen van parkeerplaatsen (plan Duyndoorn).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Werk of werkzaamheden uitvoeren' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke Ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van .. februari 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.11 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, b en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

[Geanonimiseerd]

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

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

wabo978

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

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, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning voorts niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;*
- b. datum en handtekening;*
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);*
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.*
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

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

Bijlage**Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AG, nr. 04067.

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bijzondere doeleinden - medische voorzieningen (BD-M)' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Archeologie', waarin ter plaatse van uw initiatief de dubbelbestemming 'Waarde archeologie II' is opgenomen. De voor 'Waarde - archeologie II' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving' voor wat betreft de functie wonen, het overschrijden van de toegestane bouwhoogte en het (beperkt) bouwen van de parkeerkelder buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hierbij is mede aangetoond dat in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's is voorzien op het eigen terrein, waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt.

Ingewonnen adviezen:*Welstand*

De welstands- en monumentencommissie heeft op 16 september 2015 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:

Niet akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'verkaveling' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

"De commissie constateert dat het plan alleen te beoordelen is in de samenhang met de architectuur van het aanwezige uit te breiden gebouw dat ervoor ligt en in samenhang met de direct belendende percelen en landschappelijke setting. De stedelijke context ontbreekt op deze wijze geheel.

Onduidelijk is hoe de overgang naar het reeds aanwezige gebouw is en het aangrenzende duinlandschap aan de achter- en zijgevels wordt vorm gegeven. De samenhang hiermee ontbreekt en is niet te beoordelen. Dit geldt ook voor de zijgevels.

De commissie kan op voorhand niet instemmen met de nu voorgestelde keerwand. Dit dient op een landschappelijke wijze te worden vorm gegeven. Ook heeft zij moeite met de toegang van het gebouw en de routing naar de entree. De manier van het overbruggen van de hoogte, zowel richting de duinen als richting de oudbouw is onvoldoende. De commissie pleit voor de inzet van een landschapsarchitect."

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies is een gewijzigd voorstel ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 november 2015 beoordeeld of het gewijzigde voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan de onderdelen 'Karaktergebied Vrije verkaveling' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

"Eerder kon de commissie niet instemmen met het destijds voorgestelde ontwerp voor de bouw van een woongebouw met 22 appartementen.

Zij constateerde dat het plan alleen te beoordelen was in samenhang met de architectuur van het aanwezige, uit te breiden gebouw dat ervoor ligt en in samenhang met de direct belendende percelen en landschappelijke setting. De context ontbrak. Dit diende op een landschappelijke wijze te worden vormgegeven. Ook had zij moeite met de toegang van het gebouw en de routing naar de entree. De manier van het overbruggen van de hoogte, zowel richting de duinen als richting de oudbouw was onvoldoende.

Hoewel er meer informatie is over de landschappelijke inpassing van het gebouw ontbreekt de hoogte van de keermuren op het terrein en zijn de hoogteverschillen nog altijd niet inzichtelijk.

De commissie kan niet instemmen met de conceptuele benadering van de keermuur. De muur is vormgegeven als een "verticale tuin" met een groot aantal verschillende segmenten. Eén en ander levert een onrustig eindbeeld op. De commissie kan zich een homogene, stoere en robuuste benadering en vormgeving van de keermuur, passend in de context van het duinlandschap voorstellen. De commissie heeft twijfels aangaande de ruimtelijke kwaliteit bij de hoofdingang van de nieuwbouw. De keermuren en hellingbaan naar de parkeergarage leveren geen hoogwaardig beeld op.

Het concept voor een eigentijds vormgegeven duinvilla wordt onderschreven, de hoofdvorm is akkoord. De commissie is echter van mening dat de toepassing van teveel verschillende materialen en kleuren een onevenwichtig gevelbeeld oplevert. De toepassing van glazen hekwerken acht zij hard in relatie tot het omringende duinlandschap.

Bij een volgende behandeling van dit plan krijgt de commissie graag monsters van toe te passen materialen voorgelegd."

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies is een gewijzigd voorstel ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 december 2015 beoordeeld of het gewijzigde voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

“De commissie constateert dat de gevels van de nieuwbouw op het terrein achter de villa coherenter en soberder zijn geworden. De aanpassing van het metselwerk van de plint en van de kleurstelling van de gevelbekleding van de toplaag geeft het appartementengebouw een rustige uitstraling die goed past in de omgeving. De aanpassing van de balustrades van glas naar spijlen met een houten rail maakt het gebouw sterker. Het ontbreken van een ritme van staanders (voor de bevestiging van het glas) maakt dat de balkons een doorgaande lijn rondom het gebouw zijn.

De commissie accordeert de getoonde monsters, maar vraagt preciezere informatie over de kleurstelling.

De inpassing van het appartementengebouw aan de achterzijde is goed. De vormgeving van de keerwand is passend, zowel in de omgeving als ten opzichte van de nieuwbouw. De opzet met een begroeid talud, een gemetselde muur in lijn met de plint van het gebouw en een begroeiende betonwand daarboven geeft het gebouw een overtuigende setting.

De commissie herhaalt haar bezwaar tegen de inpassing aan de voorzijde van het appartementengebouw. De positionering van de inrit van de parkeerkelder heeft een storende invloed op de benadering van het gebouw (het pad naar de entree krult om de inrit) en op het aanzicht vanaf de Scheveningseweg (het gebouw lijkt boven de inrit te zweven).

De commissie pleit voor het verleggen van de inrit richting de rechter kavelgrens.”

Als gevolg van bovengenoemd advies is een gewijzigd voorstel ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 20 januari 2016 beoordeeld of het gewijzigde voorstel voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota.

“Eerder kon de commissie instemmen met de positie, hoofdvorm en hoogwaardige architectonische uitwerking van de voorgestelde nieuwbouw achter de villa. De nu voorgestelde materialen en kleuren zijn zorgvuldig.

Ook de inpassing van het appartementengebouw aan de achterzijde was goed. De vormgeving van de keerwand achtte men passend, zowel in de omgeving als ten opzichte van de nieuwbouw. De opzet met een begroeid talud, een gemetselde muur in lijn met de plint van het gebouw en een begroeiende betonwand daarboven geeft het gebouw een overtuigende setting.

De inpassing aan de voorzijde stuitte echter op bezwaren. De positionering van de inrit van de parkeerkelder had een storende invloed op de benadering van het gebouw (het pad naar de entree krulde om de inrit) en op het aanzicht vanaf de Scheveningseweg (het gebouw leek boven de inrit te zweven). De commissie pleite voor het verleggen van de inrit richting de rechter kavelgrens.

In het voorliggende aangepaste ontwerp is de inrit verlegd richting de rechter kavelgrens. Het tussengebied krijgt hierdoor een meer open en verbindend karakter.

In het algemeen pleit de commissie ervoor de hekwerken in de terreininrichting zoveel mogelijk te vervangen door lagere betonranden.

De commissie kan instemmen met de fotobladen van alle toe te passen materialen en de kleur- en materiaalstaat van 26 januari 2016.”

Wij nemen de advisering van de welstands- en monumentencommissie over.

Archeologie

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 22 appartementen ter plaatse van de achterbouw van het voormalig gebouw met gezondheidszorgfunctie Scheveningseweg 106, het maken van een grondkering alsmede het aanleggen van parkeerplaatsen (plan Duyndoorn) is de afdeling Archeologie van de Dienst stadsbeheer gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg aan de vergunning verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

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 dan 50 m² en een diepte van meer dan 50 cm, nadere eisen kunnen worden gesteld in het kader van de archeologische monumentenzorg. Aangezien het voorliggende bouwplan deze grenzen overschrijdt, dient in het kader van het besluit omgevingsvergunning de archeologische waarde van het plangebied te worden vastgesteld door middel van archeologisch vooronderzoek. Op basis daarvan besluit de gemeente of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld een opgraving).

Voor het plangebied is een aanvang gemaakt met het vooronderzoek; er is in 2004 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierbij is vastgesteld dat er zich in het plangebied archeologische sporen en resten kunnen bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat deze sporen en resten door middel van aanvullend vooronderzoek, in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek in beeld worden gebracht, eventueel gevolgd door een definitief onderzoek (opgraving). Op dit moment is dit proefsleuvenonderzoek - en daarmee het vooronderzoek - nog niet afgerond. Dit onderzoek kan pas na de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd.

Om de uitvoering van de nog te doorlopen fasen van de archeologische monumentenzorg te garanderen, zijn er schriftelijke afspraken gemaakt tussen de aanvrager en de afdeling Archeologie van de gemeente. Hiermee is geborgd dat de aanvrager de laatste fase van het vooronderzoek en het eventuele definitieve onderzoek (opgraving) alsnog zal laten uitvoeren conform de daarvoor opgestelde programma's van Eisen.

Wij nemen het advies van de afdeling Archeologie over en hebben een voorwaarde verbonden aan deze activiteit.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 19 augustus 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van het bestemmingsplan

Archeologie

Alvorens kan worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden dienen de in het plangebied aanwezige, archeologische sporen en resten, die door de voorgenomen werkzaamheden bedreigd worden, door middel van aanvullend vooronderzoek, in de vorm van een waardestellend proefsleuvenonderzoek in beeld te worden gebracht, eventueel gevolgd door een definitief onderzoek (opgraving).

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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 per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer **201511135**:

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te maken bouwput;
 - de gegevens en berekeningen van de CSM-wand alsmede een werkomschrijving en een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
 - een bemalingsrapport met daarin de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving (isohypsen);
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan en begeleidingsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - 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 bouwkransen;
 - 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 controlemaatregelen aangaande de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet uit de bouwput;
 - het vaststellen van de waterremming;
 - het onderhoud van de putten;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - 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;
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden; voor de berekening van de constructies dient een grondwaterstandsverlaging te worden aangehouden tot 4 meter minus NAP (4 meter minus maaiveld in geval van een polder); de hierbij optredende belastingen moeten worden betrokken in de fundamentele belastingcombinaties;
 - de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende ontploffingsdruk; in ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk;
 - 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 vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.*
 - 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 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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer **201511135**:

U kunt de onderstaande gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

- Brandmeldinstallatie met volledige bewaking van de parkeergarage
- Ontruimingsalarminstallatie type B voor de parkeergarage
- Nood- en transparantverlichting

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 plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012**Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden**

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van 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 werkzaamheden

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.

Artikel 2.14 tot en met 2.18 Vloerafscheiding

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.

Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van tenminste 0,85 meter.

Bij de toepassing van glas onder deze hoogte dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging. In een woonfunctie heeft een afscheiding, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer.

Afdeling 8.1

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

- de verticale bouwputafscheiding dient zodanig te worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen;
- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
- de grondwaterstand ter plaatse van bomen en struiken mag op enig moment niet zodanig worden verlaagd, dat deze in hun groei worden belemmerd;
noot: De bomen, die onder invloed staan van de onttrekking, dienen te worden voorzien van vochtblokjes. De meetgegevens moeten wekelijks worden verstrekt en op aanwijzing moeten de bomen van water worden voorzien. Dit mag geen water uit de bronnering zijn.
In ieder geval dienen de maatregelen te worden uitgevoerd in overleg met de Dienst Stadsbeheer.
- de zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden;
 - indien er door de slechte staat al een rotatie aanwezig is, dient de waarde hiervan door meting te worden bepaald en in de resultaten te worden verwerkt;
noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, dienen de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen te worden stilgelegd. De werkzaamheden kunnen pas dan doorgang vinden als de Dienst Stedelijke Ontwikkeling daar toestemming voor heeft gegeven.
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de belendingen;
- 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;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Nadere aanwijzingen**Bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & 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.

Grondverzet

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

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 2012.

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
 - Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’ indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

- Bouwbesluit 2012
 - Een sloopmelding indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Daglichtberekening op basis van krijtstreepmethode

Door toepassing van de krijtstreepmethode is de berekening voor de daglichttoetreding kloppend gemaakt, hetgeen kan betekenen dat de ruimten toch als donker zullen worden ervaren. Wij verzoeken u om het gebruik van de krijtstreepmethode en de consequenties ervan in de verkoopfolder te vermelden en de kopers hierover actief te informeren.

Beoordeling activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Statenkwartier en omgeving’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Bijzondere doeleinden - medische voorzieningen (BD-M)’ is opgenomen;

Ingevolge artikel 30 van de planvoorschriften is het verboden op of in de gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders o.a. de navolgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het verrichten van graafwerkzaamheden ten behoeve van parkeerkelders binnen de bestemming ‘Bijzondere doeleinden - medische voorzieningen (BD-M)’;
- het aanbrengen van een verharding op de onbebouwde gronden vallende onder de bestemming ‘Bijzondere doeleinden - medische voorzieningen (BD-M)’;

De vergunning voor het verrichten van graafwerkzaamheden ten behoeve van parkeerkelders wordt slechts verleend indien en voor zover de graafwerkzaamheden door bronbemaling – naar verwachting – geen onherstelbare schade zullen veroorzaken ten aanzien van het in de omgeving aanwezige bomenbestand.

De vergunning voor het aanbrengen van een verharding op de onbebouwde gronden wordt slechts verleend indien en voor zover de verharding achter de achtergevelrooilijn wordt aangelegd en het achtererf voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Daarnaast kan voor het aanleggen van verharding in voor- en zijtuin vergunning worden verleend, voor zover deze verharding noodzakelijk is ter ontsluiting van de gebouwen en de achterliggend parkeerterreinen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Statenkwartier en omgeving’ voor wat betreft het aanbrengen van verharding ten behoeve van 3 parkeerplaatsen op het voorterrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’. Voor het overige is gebleken dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Statenkwartier en omgeving’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Bijzondere doeleinden - medische voorzieningen (BD-M)’ en de hoogtecategorie aanduiding III is opgenomen.

Aan de gronden met deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegekend

- Verpleeghuis/ziekenhuis;
- Dienstwoning;
- Bijbehorend erf, tuin en/of terras;
- Parkeervoorzieningen;
- In de bestemming passende voorzieningen.

Binnen de hoogtecategorie aanduiding III mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 10,5 meter. De hoogte van de andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter. Binnen de op de plankaart aangegeven bouwstrook mogen parkeerkelders worden gebouwd met een hoogte tot 1 meter boven het maaiveld.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Statenkwartier en omgeving’ voor wat betreft de functie wonen, het overschrijden van de toegestane bouwhoogte en het beperkt bouwen van de parkeerkelder buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook alsmede het aanbrengen van verharding ten behoeve van 3 parkeerplaatsen op het voorterrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende planvoorschriften toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorgeschiedenis

Het voormalige verpleeghuis NEBO staat al jaren leeg. De bebouwing bestaat uit twee oorspronkelijke villa's en een kleinere ‘cottage’. Aan de hoofdvilla (‘villa Iled’) is op later moment in de jaren '70 een omvangrijke aanbouw gebouwd en een verbinding met de kleinere villa (‘Engelse villa’) waarna het gehele complex als verpleeghuis werd gebruikt. Nadat het complex zijn functie verloor als verpleeghuis kwam het leeg te staan en besloot eigenaar Bronovo-NEBO de locatie te verkopen voor herontwikkeling. In 2010 heeft het College daarom een Nota van uitgangspunten vastgesteld met het ruimtelijk kader voor herontwikkeling en de destijds gewenste functies (RIS170165). Dit kader gaat uit van renovatie van de villa's en cottage en sloop van de verpleeghuisaanbouw. Op deze plek kan een nieuw vrijstaand appartementencomplex gerealiseerd worden. Op dat moment was er een wens voor vestiging van een Centrum voor Jeugd en Gezin en een gezondheidscentrum op de NEBO-locatie. Nadat Vestia de locatie had aangekocht kwam de corporatie in financiële problemen en kwam de herontwikkeling stil te liggen. Daarna stonden de gebouwen jaren leeg.

Nieuw totaalplan

Uiteindelijk heeft Vestia de locatie eind 2014 verkocht na een lange openbare verkoopprocedure. In 2014 was een nieuw herontwikkelingsplan ontstaan van de nieuwe beoogde eigenaar Haags Vastgoedbedrijf in combinatie met Schouten Bouw. Het perceel wordt kadastraal gesplitst in twee afzonderlijke woonfuncties in de ‘Engelse villa’ en de ‘Engelse cottage’, een zorgvilla in villa ‘Iled’ en een nieuw appartementencomplex. De omgevingsvergunningen voor de renovatie van de Engelse villa en de cottage om weer als woningen te worden hergebruikt zijn inmiddels verleend en in uitvoering. Ook voor de hoofdvilla Iled, waarbij deze villa wordt gerenoveerd tot zorgappartementen voor ouderen en zal geëxploiteerd worden door een zorginstelling is een omgevingsvergunning verleend. Om de plek van het te slopen verpleeghuis op het achterterrein verschijnt een nieuw appartementencomplex.

Het totaalplan past binnen het ruimtelijk kader van de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten. De ontwikkelaar heeft een aantal keren overleg gevoerd met de direct omwonenden en de wijkvereniging Statenkwartier. Inmiddels heeft er op 2 juli 2015 ook een informatieavond plaatsgevonden om de wijk over het totaalplan te informeren.

Met het totaalplan komt er een einde aan de langdurige leegstand, blijven de beeldbepalende villa's aan de Scheveningseweg behouden, wordt de locatie weer benut voor een combinatie van wonen en zorg en het plan voldoet aan het ruimtelijk kader van de nota van uitgangspunten.

Onderhavige aanvraag

In de onderhavige aanvraag wordt ter plaatse van de te slopen achterbouw op het achterterrein van het voormalig verpleegtehuis een nieuw woongebouw met 22 appartementen met een grondkering opgericht. Het appartementengebouw beschikt over een ondergrondse parkeergarage en 3 parkeerplaatsen voor bezoekers op maaiveld.

Beleid gemeente

Het bestemmingsplan 'Statenkwartier en omgeving' is van toepassing, waar in het onderhavige geval de bestemming 'Bijzondere doeleinden – medische voorzieningen (BD-M)' is opgenomen

In het bestemmingsplan is een aantal doelstellingen genoemd. Centraal staan:

- het versterken van de woonfunctie;
- het verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving;
- het verbeteren en versterken van de verzorgende diensten op wijkniveau.

Vanuit stedenbouwkundig beleid is dit nog steeds actueel en zijn de in het bestemmingsplan beschreven doelstellingen richtinggevend.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Al in 2000 is een waardestelling voor deze kavel opgesteld waarin werd geconcludeerd dat bij herontwikkeling behoud van de 'Engelse villa' en de neo-rennaissance 'villa Iled' uit circa 1900 uitgangspunt zou moeten zijn. Beide panden zijn belangrijk voor het cultuurhistorisch waardevolle stadsbeeld van dit deel van het rijks beschermd stadsgezicht.

De voorliggende aanvraag betreft, na de sloop van de na-oorlogse nieuwbouw, het bouwen van een woongebouw met ondergrondse parkeergarage op het achterterrein. Door de sloop van de grootschalige naoorlogse nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid van een meer ontspannen indeling van de kavel. De overschrijding van de toegestane bouwhoogte is beperkt en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Door het verschuiven van de inrit van de parkeerkelder naar de perceelsgrens is de parkeerkelder (met inrit) buiten de op de plankaart aangegeven bouwstrook gesitueerd. Hierdoor ontstaat een logische benadering van het woongebouw en krijgt het tussengebied een meer open en verbindend karakter. Met het huidige plan worden de zichtlijnen naar het achtergelegen natuurgebied weer hersteld. Door de splitsing in twee aparte bouwvolumes en de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en 3 parkeerplaatsen op het maaiveld wordt een betere en meer groene aanleg van de buitenruimte mogelijk.

De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning sluit aan op de in de Nota van uitgangspunten (RIS170165 Nota van uitgangspunten Scheveningseweg 104-106) verwoordde ambities.

Het plan en proces zijn besproken met de omgeving en de doelen uit de Nota van uitgangspunten worden alsnog behaald. Zowel de nieuwe functie als de omvang (bouwvlak en hoogte) passen binnen de bouwenvolop uit de Nota van uitgangspunten en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Statenkwartier.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de 'Ruimtelijke onderbouwing Schevenings weg 106 (gedeeltelijk)' van Pouderoyen compagnons aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een goede actuele analyse van de beleidsdoelen en sluit aan op de in Nota van uitgangspunten Scheveningseweg 104-106 verwoordde ambities. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op .. april 2016 hebben wij op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder juncto artikel 83, tweede lid van deze wet en artikel 3.2, lid 1, onder b Besluit geluidhinder de hogere grenswaarden ten behoeve van dit plan vastgesteld.

Een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de Raad is voor dit besluit niet vereist. De Raad heeft categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november met kenmerk Rv140 (RIS 288041-151124). Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is hier aan de orde.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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