



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Danckertsstraat ongenummerd tussen Danckertsstraat 1 en Stadhouderslaan 16

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 25 augustus 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een eengezinswoning Danckertsstraat ongenummerd tussen Danckertsstraat 1 en Stadhouderslaan 16 ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Kappen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 16 november 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder g van deze wet, met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, berekeningen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201514052/6524256

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie N, nr.08837.

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 'Duinoord'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.

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.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht Centrum Den Haag, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit rijksbeschermd stadsgezicht 's Gravenhage uitbreiding van 28 juni 1994 met de bijbehorende toelichtingen opgenomen in bijlagen 4 en 6 van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geldt o.a. dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezig waren, en nadat hierover advies is ingewonnen van de Commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9, van de Monumentenverordening Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, voor wat betreft het bouwen van de woning buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het niet beschikken over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

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

Wij zijn echter 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 voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem niet geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 21 juni 2017 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 (hierna: Wabo) wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag op basis van de '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.

Op 5 oktober 2016 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden de beschikking Wetgeluidhinder verleend, kenmerk ODH-2016-00097021, en de hogere grenswaarden voor geluid vastgesteld.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 juli 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

'De commissie kan niet instemmen met het voorliggende ontwerp voor een woongebouw aan de kop van dit bestaande woonblok. Zij kan zich een volume voorstellen op deze locatie, maar acht het voorliggende ontwerp van onvoldoende kwaliteit, in het bijzonder binnen het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'.

Het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord' wordt gekenmerkt door het goed bewaard gebleven laat 19e-eeuwse architectuurbeeld en de ensemblewaarde van de straatwanden. De commissie kan zich het toevoegen van een pand tegen het blok huizen in de Danckertsstraat voorstellen, mits dit pand op een hoogwaardige manier aansluit op het bestaande hoogwaardige architectuurbeeld en het karakter van het beschermde stadsgezicht.

Het nu voorliggende ontwerp is zowel in typologie, volumeopbouw, architectuur als detaillering niet akkoord. Het gebouw neemt enkele aspecten van de bestaande architectuur over, echter in een grotendeels moderne uitwerking. De commissie meent dat door deze mengeling een typologisch vreemd gebouw ontstaat. Dit komt onder andere omdat de gespiegelde opzet van het woonblok niet wordt overgenomen en het pand door de moderne uitstraling uit het ensemble valt.

Een gebouw op deze plek vraagt om een zeer uitgebreide en rijke architectonische uitwerking en detaillering. Het huidige ontwerp voldoet hier onvoldoende aan.

Ook heeft de commissie moeite met de voorgestelde parkeeroplossing, deze straat wordt gekenmerkt door veel groen in de vorm van voortuinen. In het huidige voorstel worden er twee parkeerplaatsen op het naastgelegen kavel gepland, de commissie ziet dit voorstel als een aantasting van dit groene karakter.'

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 21 december 2016 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

'De commissie constateert dat er aanpassingen gedaan zijn ten opzichte van het vorige ontwerp. In de voorgevel is onder andere de dikte van de samengestelde rand op de eerste verdieping is minder geworden en de open-dicht verhouding in de gevel is gewijzigd.

Het ontwerp blijft in relatie tot het bestaande ensemble van de straatwand een typologisch afwijkend gebouw. De gehele compositie hinkt nog te veel op twee gedachten. Ook op detailniveau is het nog te mager. Het idee lijkt goed maar de rijkdom in detaillering ontbreekt nog. De commissie geeft aan dat het de bestaande rijke detaillering uit de straat nog onvoldoende vertaald is in de gevel. Hierdoor vormt het geheel op deze wijze nog geen positieve bijdrage aan de kwaliteit van het beschermde stadsgezicht.

De balkonhekken in de voorgevel, nu getekend in een glazen uitvoering, zijn overhoeks, dus goed zichtbaar. Deze kunnen als decoratief hekwerk gebruikt worden. In een eerder ontwerp is een geperforeerde staalplaat voorgesteld met een ornamentiek gelijk aan de hekwerken van de bestaande bebouwing. In dit voorstel lijken de balkonhekken echter transparant te zijn. De balkonhekken bieden een uitgelezen mogelijkheid om als rijk gedecoreerd element de gevel te verbijzonderen en verfraaien. Dit komt de verwantschap met de naastgelegen panden ten goede.

De gemetselde dakrand is nog steeds een te geforceerd zwevend stuk metselwerk. Gevraagd wordt om in de detaillering van de dakrand te zoeken naar aansluiting bij het buurpand.

Aangegeven wordt dat het daklandschap een zeer essentieel onderdeel is van het pand. De gekozen materialisering van de kap is te laagwaardig in dit straatbeeld. De dakhelling is onduidelijk getekend. Deze dient zorgvuldig uitgetekend en gedetailleerd te worden, in aansluiting op het buurpand. Onduidelijk is hoe het hekwerk op de erfgrans aan de straatzijde zal worden. Plaats en detaillering ontbreken op de tekening.

Samenvattend staan de volgende punten nog open voor verbeteringen of uitwerking:

- hekwerken;
- profilering kozijnen;
- detaillering vensters;
- hiërarchie in de gevelindeling ontbreekt;
- gemetselde dakrand;
- daklandschap.

De commissie vraagt bij een volgende behandeling om tekeningen van de woning in relatie tot de gevels van het naastgelegen ensemble. Gezien het feit dat het om een kopwoning tegen de vroegere kopwoning gaat is een overhoeks beeld van de straatwand onontbeerlijk om te beoordelen of er voldoende aansluiting is gevonden met de bestaande bebouwing. Ook vraagt zij om zorgvuldige detaillering van alle onderdelen en in aansluiting op de bestaande bebouwing.'

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is op 1 maart 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

'De commissie constateert dat er sprake is van een aantal aanpassingen ten opzichte van het op 21 december jl. getoonde ontwerp. Het betreft o.a.:

- Het pand is minder diep/achtergevel is gelijk aan die van de belending;
- Doorlopende houten en versmald vormgegeven dakranden;
- Doorlopende verbijzonderingen in het metselwerk;
- Repetitie van balkons, luifels en gevelopeningen;
- Rijkere vormgeving van de hekwerken.

Met deze wijzigingen is naar de mening van de commissie slechts op een beperkt aantal onderdelen gereageerd op de opmerkingen uit het eerdere advies. Het ontwerp blijft in relatie tot het bestaande ensemble van de straatwand nog altijd een typologisch afwijkend gebouw. De gehele compositie hinkt nog teveel op twee gedachten, tussen soberheid en rijke detaillering. De commissie constateert dat er nog sprake is van onvoldoende verwantschap met de bestaande hoogwaardige architectuur van het naastgelegen bouwblok en hoekpand.

De commissie vraagt meer inzicht in de keuze van de ontwerpers voor het toepassen van de voorgestelde soberheid in relatie tot de rijke bestaande architectuur in deze straat. De invulling dient hoogwaardig te zijn uitgewerkt, of er nu gekozen wordt voor soberheid of rijke detaillering. Tot nu toe is het met soberheid de ontwerper nog niet gelukt om op een zorgvuldige en natuurlijke manier aan te sluiten op de bestaande architectuur. Soberheid overtuigt niet. Het ligt voor de hand dat beter gekozen kan worden voor 'weiterbauen'. Ook op detailniveau is het nog altijd te mager.

De commissie geeft aan dat de bestaande rijke detaillering uit het naastgelegen bouwblok nog onvoldoende vertaald is in de gevel. Ook de aansluitingen op het bestaande bouwblok zijn onvoldoende zorgvuldig uitgewerkt. Hierdoor vormt het geheel op deze wijze nog geen positieve bijdrage aan de kwaliteit van het straatbeeld in dit beschermde stadsgezicht. De commissie vraagt bij een volgende behandeling om een bouwkundige tekening van de woning in relatie tot de gehele gevelwand.

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.'

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 10 mei 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

'De commissie spreekt haar waardering uit over nieuw gemaakte ontwerp voor de woning aan de kop van dit bestaande woonblok. In eerder adviezen is aangegeven dat zij zich een volume op deze locatie goed voor kon stellen indien het ontwerp van voldoende kwaliteit was, in het bijzonder binnen het rijksbeschermd stadsgezicht 'Duinoord'. '

In het voorliggende ontwerp is gezocht naar typologische verwantstappen met de bestaande bebouwing in deze straat. Het ontwerp sluit typologisch nu beter aansluiting aan op de bestaande geleding, maar voorzien van subtiele verschillen. Zij acht het contrast tussen oudbouw en nieuwbouw goed uitgewerkt. Er is veel aandacht voor de rijke detaillering die tot een bepaalde mate geabstraheerd is, maar niet letterlijk gekopieerd is. Hierdoor ontstaat een eigentijdse woning die goed aansluit bij het karakter van de bestaande bebouwing en geen afbreuk doet aan dit beschermd stadsgezicht. De commissie acht echter de voorgestelde kleur voor de kozijnen (RAL9003) te wit. De commissie kan instemmen met de kleur RAL9001). Verder vraagt de commissie om bemonstering van de baksteen. Zij vraagt tevens om een foto van het monster tegen de bestaande buitengevel van het buurpand. Zij benadrukt dat de juiste kleur van de steen cruciaal is.'

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie: 'Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m2 bij een diepte groter dan 0,5m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek is vereist. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg.'

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering 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 2012 en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
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 worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de fundering van de naastgelegen belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent de noodzaak van een bouwveiligheidsplan.

Het bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, 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 bouwkranen;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van de bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
- de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapportageplan inzake de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtematen en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd. U kunt de gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

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.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- 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.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden.
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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

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

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit 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 of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

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

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

Tevens wijzen wij u erop dat een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

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.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

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.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. U dient hierover contact op te nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Geo-informatie en Erfpachtbedrijf Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 5240

Wet bodembescherming

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 aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

[Geanonimiseerd]

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201514052/6524256

U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieuhygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

U kunt via <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Burgerlijk Wetboek

Wij adviseren u om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Duinoord’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’ en ‘Waarde - Cultuurhistorie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 17, lid 17.2.1, onder a van de bouwvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan daar voor betrokken perceel geen bouwvlak- nog bouwvoorschriften is opgenomen en bouwen in beginsel niet is toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

‘Het initiatief voor het bouwen van een woning tegen de zijgevel van de woning aan de Danckertsstraat 1 is stedenbouwkundig akkoord. De woning wordt gebouwd tegen een rij woningen in de lengterichting van het bouwblok, die in vergelijking met dan andere (lengte-)rijen net wat korter is. Er bestaat zodoende een grotere onbebouwde ruimte tussen deze rij woningen en de rij woningen aan de kopse kant van het bouwblok. Er is hier dus sprake van een overmaat aan onbebouwde ruimte die er voor zorgt dat een nieuwe woning goed wordt ingepast in de ruimtelijke structuur van deze omgeving. Ook qua volume sluit de nieuwe woning goed aan op de omgeving. Het heeft een zelfde hoogte en diepte als het buurpand en houdt in het ontwerp ook rekening met het feit dat het een hoek is en daarmee een beëindiging van de rij vormt.’

De goede ruimtelijke onderbouwing van [Geanonimiseerd] d.d. 19-01-2016 bevindt zich als bijlage bij dit besluit en moet hierbij als ingelast worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit (d.d. 25-11-2015/RIS 288041), onder specifieke voorwaarden, een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden

Op grond van artikel 24, lid b van het bestemmingsplan moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2 personenauto's. De aanvraag voorziet niet in de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 26, lid 26.2, onder f van het bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- de aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- aangetoond is dat elders kan worden voorzien het tekort van 2 parkeerplaatsen door middel van een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar.

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 1° en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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

Parkeerplaatsen

Vooraf ingebruikname van de woningen dient in overeenstemming met ons parkeerbeleid voor 2 parkeerplaatsen een huurovereenkomst voor de duur van minimaal 10 jaar te zijn overlegd.

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.

Activiteit ‘Kappen’

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

De aanvraag betreft de volgende boom: 1 linde.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Ingewonnen advies:

Het advies van de afdeling Groenbeheer luidt het als volgt:

‘Het betreft een volwassen Linde die in het verleden is gekandelaberd. De boom is enigszins te zien vanaf de openbare weg en heeft een functie voor het straatbeeld en de leefbaarheid.

Overwegende dat:

- De boom is in het verleden is gekandelaberd;
- Er staat aan de kant van de straat een andere boom die blijft staan en van groter belang is voor het straatbeeld;
- Het bouwplan van de aanvrager is op de plaats van de huidige boom geprojecteerd;
- Het bouwplan van de aanvrager in een achtertuin resulteert die kleiner is dan 100 m2 waardoor er geen ruimte voor een herplant is.
- De belangen van de aanvrager, om zijn bouwplan te realiseren, weegt in dit geval zwaarder dan het belang van de boom voor het straatbeeld en de leefbaarheid. Omdat de toekomstige tuin kleiner wordt dan 100 m2 wordt er geen herplantplicht opgelegd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen.

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Kappen’.

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

- Het kappen van de boom is niet toegestaan tijdens het broedseizoen van **15 maart tot 15 juli**.
- Voor het uitvoeren van het bouwplan is het noodzakelijk dat de andere boom die blijft staan vakkundig wordt gesnoeid. Voor de bouw en het inrichten van het bouwterrein moet deze boom worden beschermd door maatregelen te nemen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Scheveningen.’