

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201520455/6069462
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp
ontwerpbesluit Laan van Leidschenveen ongd., hoek Vrouw Avenweg(Lanen L)

Geachte heer,

Op 17 december 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex c.a. (89 appartementen, bergingen en parkeerplaatsen) aan de Laan van Leidschenveen ongenummerd, hoek Vrouw Avenweg (Lanen L), alsmede het aanleggen van in- en uitritten.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit 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 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten: Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Uitweg.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvragen het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 25 augustus 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[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

Bijlage**Beoordeling activiteiten.**

De aanvraag betreft de percelen aan de Laan van Leidschenveen ongenummerd, hoek Vrouw Avenweg (Lanen L), kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BE, nr. 6070.

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

activiteit 'Bouwen'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Leidschenveen', waarin een nog nader uit te werken bestemming 'woongebied (Wu)' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementencomplex c.a. (89 appartementen, bergingen en parkeerplaatsen) aan de Laan van Leidschenveen ongenummerd, hoek Vrouw Avenweg (Lanen L), alsmede het aanleggen van in- en uitritten.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan, omdat het uitwerkingsplan conform artikel 16 van het bestemmingsplan ontbreekt, 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'.

Ingewonnen adviezen:

Het bouwplan is getoetst aan redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet, zoals blijkt uit het advies van de welstands- en monumentencommissie van 27 juli 2016.

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éenentwintigste eeuw' van de Welstandsnota. Eerder kon de commissie instemmen met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde appartementencomplex in een U-vorm aan de Laan van Leidschenveen. De commissie kan nog niet instemmen met de inrichting van het binnenterrein en pleit voor een situering en inrichting van het groen zodanig dat het meer gebruikswaarde en visuele kwaliteit krijgt. Zij doet de suggestie om de inrichting van de binnenhof en het ontwerp van de plint langs de Laan van Leidschenveen integraal te bezien. En de commissie vraagt om nadere informatie over de kleurstelling van de balkons.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 februari 2016 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.

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.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'.

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffing 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 op de documentenlijst vermelde gegevens.

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

Artikel 2.1 t/m 2.5 en 2.7

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 te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 201520455.

Gegevens t.b.v. de beoordeling aan redelijke eisen van welstand:

- De welstandsc commissie wenst nog gegevens omtrent de situering en inrichting van het groen op het binnenterrein en de kleurstelling van de balkons.
- Het bouwveiligheidsplan:
 - 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 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 hijsplan voor sloop- en bouwwerkzaamheden met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - 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;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;

noot: Voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleefbelasting uit de diepere lagen volledig op de palen te worden meegerekend.
 - de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit.

Brandveiligheidseisen.

Afdeling 2.2. Sterkte bij brand.

Artikel 2.10, tweede lid.

De bouwconstructie van het trappenhuis die t/m de 8e verdieping voert dient 120 minuten bestand zijn tegen bezwijken bij brand (constructietekeningen).

Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand.

Artikel 2.82, eerste lid.

De werkkast naast de berging is een besloten ruimte en dient in een brandcompartiment te liggen, waarbij de deur minstens 60 minuten brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd dient te zijn.

Besloten ruimtes dienen in een brandcompartiment te liggen en dit dient op tekening aangegeven te worden. Dit geldt ook voor de traforuimte en de technische ruimte.

Artikel 2.84, eerste lid.

De wanden tussen de berging en entreehal/trappenhuis/technische ruimte/werkkast dienen minstens 60 minuten brandwerend te zijn;

De wanden tussen de technische ruimte en het trappenhuis dienen minstens 60 minuten brandwerend te zijn.

De wanden en het glas in de scheiding tussen het appartement en de vide dient minstens 60 minuten brandwerend te zijn.

De wanden van de appartementen gericht op de galerij (extra beschermde vluchtroute) en van de galerij naar de vide dienen minstens 30 minuten brandwerend te zijn.

Afdeling 2.12. Vluchtroutes.

Artikel 2.104.

De entreehallen dienen uitgevoerd te zijn als extra beschermde vluchtroute.

Afdeling 6.6. Vluchten bij brand.

Artikel 6.24.

De vluchtrouteaanduidingen naast berging 206 en berging 311 dient te worden aangepast.

Beoordeling rapport brandoverslag.

Het rapport brandoverslag is onvolledig en dient te worden aangevuld m.b.t.: invoerdata (van de gevel, WBDBO, plafond dikte), meetstaten, toelichting in het berekeningsprogramma (punt 11 t/m 14) en motivering omtrent de berekende scenario's en motivering omtrent de gekozen brandoverslag. De gegevens op de bouwkundige tekeningen dienen te corresponderen met de gegevens uit het rapport brandoverslag.

Het inzichtelijk maken van de WBDBO van 30 minuten van de balkons en het leveren van erkende certificaten voor wat betreft WBDBO van 30 minuten van de kunststof kozijnen.

Aanvullende toelichting 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.

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, Afdeling Vergunningen en Toezichten/of door Brandweer Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit.**Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23).**

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. 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
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24).

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.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25).

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.

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 desbetreffende nutsvoorzieningen.

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 telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening.

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld.

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

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool.

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Leidschenveen'. Ter plaatse gelden de nog nader uit te werken bestemming 'woongebied (Wu)'. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het uitwerkingsplan conform artikel 16 van het bestemmingsplan ontbreekt. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, eerste lid 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.

Met het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140, RIS 288041) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de watervergunning verleend op 7 juni 2016, onder het zaaknummer 2016-006330.

Het ontwerpbesluit ter vaststelling hogere geluidwaarden Wet geluidhinder dd. 27 mei 2016, kenmerk ODH-2016-00052226, heeft m.i.v. 2 juni 2016 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Het gewijzigde ontwerp van 11 juli 2016 heeft geen gevolgen op dit ontwerpbesluit.

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 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

activiteit 'Uitweg'.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'.

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van de in- en uitritten aan de Aspasiastraat.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door deze uitweg niet nadelig beïnvloed.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit uitweg