



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201605927/6164975
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Verhulstplein ter plaatse van 13 t/m 17

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 13 april 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 157 appartementen met een 2 laagse ondergrondse parkeergarage aan het Verhulstplein ter plaatse van 13 t/m 17 alsmede het aanleggen van een in-/of uitrit.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Archeologie', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Uitweg' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Tevens is hierop de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 15 september 2016, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

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

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

[Geanonimiseerd]

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

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

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

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

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de:

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Maakt u gebruik van internet? Dien uw beroepschrift dan in via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. U heeft hiervoor DigiD nodig. Op <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> vindt u meer informatie. E-mailen kan niet.

Heeft u geen internet, dan kunt u het beroepschrift opsturen naar:

Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet zijn aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen dit besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Bijlage**Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 09, sectie N, nr(s) 07652 en 07653.

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

Uw aanvraag betreft een bouwwerk dat is gelegen in het Gemeentelijk beschermde stadsgezicht 'Sportlaan -Segbroeklaan'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.30, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Duinoord', waar in het onderhavige geval de Wro-zone - wijzigingsgebied 3 en Wro-zone - wijzigingsgebied 4 zijn opgenomen;
- het Wijzigingsplan 'Verhulstplein 14- 17' waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

De aanvraag is gesitueerd binnen de als Wro-zone - wijzigingsgebied 3 en Wro-zone - wijzigingsgebied 4 in het bestemmingsplan Duinoord aangewezen gronden. Op grond van de artikelen 27.3 en 27.4 van de voorschriften van het bestemmingsplan Duinoord zijn wij bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de als Wro-zone-wijzigingsgebied 3 en 4 omkaderde gebieden met de bestemming Kantoor/Verkeer - Verblijfsgebied, te wijzigen in de bestemming Wonen.

Om van deze bevoegdheid gebruik te maken, dient overeenkomstig artikel 28 van de voorschriften van het bestemmingsplan Duinoord, een plan tot wijziging en/of uitwerking ter inzage te worden gelegd. In lijn met artikel 3.6 Wro is gelijktijdig met het concept-besluit op de onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning een daartoe opgesteld ontwerp-Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 ter inzage gelegd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan Duinoord voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het bouwvlak en voorts het niet voorzien in voldoende extra parkeergelegenheid voor het stallen van personenauto's op eigen terrein. 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 hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen**Welstand**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 mei 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie kan instemmen met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde appartementencomplex bestaande uit een langwerpig volume met hoogteaccent op de hoek van de President Kennedylaan. Het nieuwe gebouw ligt aan de zijde van de President Kennedylaan een stuk terug ten opzichte van de bestaande bebouwing waardoor de groenstrook doorgetrokken kan worden. In vormgeving wordt een rasterpatroon in beton en gele baksteen voorgesteld.

De commissie kan op onderdelen niet instemmen met de uitwerking van dit plan:

- *De entree ter plaatse van de President Kennedylaan heeft, ten opzichte van de overige entrees, onvoldoende allure, vooral overhoeks. De commissie pleit voor deze entree voor meer transparantie, allure, een integrale oplossing voor het hoogteverschil en de routing binnen het bouwblok. Het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van het Verhulstplein schrijft samenhang tussen de verschillende bebouwing rondom dit plein voor. De commissie pleit voor samenhang met de nieuwe bebouwing rondom het Verhulstplein maar ook met de reeds bestaande bebouwing.*
- *De commissie mist detaillering van o.a. zaken op maaiveld (hekwerken, entrees, parkeerinrit) maar ook de aansluiting op de belendingen en de integratie van een bestaand kunstwerk in de nieuwe gevel.*
- *De commissie is van mening dat de vormgeving van de plint inclusief hekwerken, inrit parkeergarage en dergelijke niet consistent is vormgegeven. Zij pleit ervoor dat de plint als hulpmiddel wordt ingezet om de hoogteverschillen op te lossen.*
- *De commissie pleit voor de toepassing van fris, helder beton voor een meer vanzelfsprekende aansluiting op de directe belending.*

Bij een volgende behandeling van dit plan vraagt de commissie om geveltekeningen en plattegronden met belendingen en een fragment van de entreehal inclusief postkasten en huisnummering.

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

Het gewijzigd bouwplan dat door ons is ontvangen op 4 juli 2016 is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 27 juli 2016 opnieuw beoordeeld. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder heeft de commissie ingestemd met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde appartementencomplex bestaande uit een langwerpig volume met hoogteaccent op de hoek van de President Kennedylaan. Het nieuwe gebouw ligt aan de zijde van de President Kennedylaan een stuk terug ten opzichte van de bestaande bebouwing waardoor de groenstrook doorgetrokken kan worden. In vormgeving wordt een rasterpatroon in beton en gele baksteen voorgesteld.

De entree ter plaatse van de President Kennedylaan heeft voldoende allure. De inrichting van het maaiveld hangt goed samen met het inrichtingsplan openbare ruimte, waarbij de routing onder de colonnade, via een binnen het bouwblok opgeloste trap direct aansluiting geeft op de openbare ruimte. Het hekwerk dat hier eerst aanwezig was is verdwenen.

De plint aan de zijde van het plein acht de commissie nu helder en eenduidig vormgegeven. In dit licht pleit zij voor het laten vervallen van de haag. Deze doet afbreuk aan het eenduidige beeld van de plint en is te weinig robuust vormgegeven. De ondergrondse vuilcontainers die hier nu in de plint zijn voorzien dienen anders te worden opgelost. De commissie pleit voor een oplossing in de ondergrondse parkeergarage.

Met betrekking tot de inrichting van de aangrenzende openbare ruimte pleit de commissie voor een inrichting van het hof, waar de auto met nadruk te gast is. Dit zal tot uitdrukking moeten komen in de materialisering van de vloer, de situering van de ondergrondse vuilcontainers. Ook het haakse parkeren heeft nu een te grote impact op de verblijfskwaliteit van het hof.”

Hoewel uit de adviezen genoegzaam blijkt dat de welstandscommissie bij haar beoordeling het juiste bouwplan en locatie voor ogen heeft gehad, constateren wij dat de beide welstandsadviezen met betrekking tot het bouwplan in lijn met de aanvraag benoemd zijn als Verhulstplein t.p.v. 17 en 19. De

welstandscommissie heeft op 7 september 2016 een op dit punt gecorrigeerd advies uitgebracht dat voor het overige gelijklopend is aan het laatste positieve advies. Het advies voor zover dat ziet op een inhoudelijke welstandsbeoordeling van het bouwplan is naar inhoud en wijze van totstandkoming deugdelijk en vertoont geen gebreken. In zoverre nemen wij het advies van de welstands- en monumentencommissie over. Evenwel behelst het advies tevens enige aanbevelingen waar wij ons niet aan gebonden achten. Deze aanbevelingen nemen wij niet zonder meer over.

Bodemgesteldheid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 juli 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.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteiten en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (MOR)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nadere indieningvereisten

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 olooaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer dossiernr: 201605927. 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:
 - een uitgewerkt voorstel voor een pompproef van de bouwput, te houden alvorens te ontgraven en met controle binnen de bouwput door middel van peilbuizen en het meten van het waterbezwaar;
 - een uitvoeringsplan en begeleidingsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op 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 hijsplan voor sloop- en bouwwerkzaamheden met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen; hierbij dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen kleine, lichtere voorwerpen en middelzware of zware voorwerpen en rekening te worden gehouden met de mogelijke valhoogte en de afmetingen van de voorwerpen; voor het ontwerp van beschermingsconstructies dienen duidelijke analyses en berekeningen te worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaats afscheidingen daartoe aanleiding geven;

- een voorstel voor controlemaatregelen aangaande de bouwput en bemaling:
 - 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;
- 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, hoogtebouten 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.
- 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 de draagkracht van de bestaande fundering in ontgraven en nieuwe toestand;
 - 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 en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de detaillering en sterkteberekening van de gevelbekleding, inclusief de verankeringen;

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.

- de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

U 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 vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Brandveiligheid

Artikel 2.2 en 2.7 Nadere indieningvereisten

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer 201605037295, alsnog te worden overgelegd:

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

- Brandmeldinstallatie: volledige bewaking voor de parkeergarage.
- Ontruimingsalarminstallatie Type B.
- Nood- en transparantverlichting.
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.
- Gegevens en bescheiden m.b.t. de brandwerendheid van de hoofddraagconstructie.
- Gegevens en bescheiden over het brandwerende scherm.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens en bescheiden door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling zijn goedgekeurd.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Sterkte bij brand (Artikel 2.10 lid 2)

De hoofddraagconstructie dient een brandwerendheid te hebben van 120 min. Om dit te kunnen aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Beperking van uitbreiding bij brand (Artikel 2.83 lid 1)

De gebruiksoppervlakte van het brandcompartiment van de parkeergarage overschrijdt de maximale omvang van 1000 m². U heeft aangegeven dat de parkeergarage wordt gecompartmenteerd door middel van het aanbrengen van brandwerende schermen die voldoen aan het criteria EW. Gezien de vuurlast aan beide zijden van deze schermen dient het scherm te voldoen aan het criteria EI. Het type scherm dient hierop aangepast te worden en gegevens hierover moeten ter nadere goedkeuring te worden ingediend.

Tijdig vaststellen van brand (Artikel 6.20 lid 1)

De 'besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen' heeft, op grond van bijlage 1, een brandmeldinstallatie met volledige bewaking.

Geleiderand (Artikel 2.45)

Een hellingbaan heeft aan de zijkant een aaneengesloten geleiderand, met een vanaf de vloer van de hellingbaan gemeten hoogte van ten minste 0,04 m. Om dit te kunnen aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Vrije doorgang (Artikel 4.22)

De vrije doorgang naar de individuele buitenruimten (minimaal één deur), voldoet aan de minimale maat van 0,85 m. Om dit te kunnen aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

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 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

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.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

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 Bouwbesluit)

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.

Nadere aanwijzingen**Brandveilig gebruik**

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig het Bouwbesluit. Voor het brandveilig in gebruik nemen of houden van het bouwwerk is een toereikende omgevingsvergunning of melding brandveilig gebruik noodzakelijk.

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.

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.

Grondafvoer

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.

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

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Bouwbesluit 2012

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

- slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest aanwezig is dat bedrijfsmatig dient te worden verwijderd (Sloopmelding);
- slopen in een beschermd stadsgezicht (activiteit 'Sloop').

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'***Vigerend bestemmingsplan en wijzigingsplan***

Onderhavige locatie heeft op grond van Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 de bestemming "Wonen", de gebiedsaanduiding "gemeentelijk beschermd stadsgezicht" en de functieaanduiding "parkeergarage".

Het bouwplan is op grond van artikel 3.30 Wro getoetst aan het Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 en ingevolge artikel 2 van dat Wijzigingsplan voor zover van toepassing tevens aan de bepalingen van het bestemmingsplan Duinoord.

Het initiatief is in strijd met artikel 2.2, onder a van de voorschriften van het Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte.

Bouwvlak en bouwhoogte

Wat betreft de overschrijding van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane hoogte komen de strijdigheden specifiek neer op het volgende:

1. Overstekende balkons (boven de bestemming Verkeer- Hoofdweg) Conradkade;
2. balkons (boven bestemming Wonen) Verhulstplein;
3. Bouwen van hoofdbebouwing buiten bouwvlak (President Kennedylaan);
4. Overschrijding van het bouwvlak waarin een maximale bouwhoogte van 50 meter is toegestaan met 2,87meter;
5. Bouwen met een grotere hoogte dan toegestaan (30,3 meter in plaats van 30 meter).

Het Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 biedt voor de hiervoor geconstateerde strijdigheden, welke van geringe aard zijn, een toereikende afwijkmogelijkheid middels artikel 4 van de voorschriften van het Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 jo artikel 26.1, aanhef, onder b en c van de voorschriften van bestemmingsplan 'Duinoord':

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van:

- b. het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentage met maximaal 10% mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;*
- c. geringe afwijking van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 3 meter.*

Gelet op de aard van de afwijkingen zijn wij van mening dat deze stedenbouwkundig acceptabel zijn en geen afbreuk doen aan de beschermde cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk beschermde stadsgezicht.

Parkeren

Op grond van artikel 24, lid b van het bestemmingsplan Duinoord moet, indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's, fietsen en bromfietsen alsook voor het laden of lossen van goederen, ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dat wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Uw aanvraag voorziet niet in het vereiste aantal extra parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het parkeerbeleid staan wij toe om, overeenkomstig artikel 2 van de voorschriften van het Wijzigingsplan Verhulstplein 14-17 gelezen in samenhang met artikel 26.2, aanhef, onder f van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Duinoord', af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 48 parkeerplaatsen op het eigen terrein gelet op de onderstaande motivering:

Dit bouwplan heeft een parkeergarage van 107 parkeerplaatsen. De berekende parkeerbehoefte bedraagt hier 155 parkeerplaatsen. Dat betekent dat 48 parkeerplaatsen aan de openbare ruimte moeten worden toegerekend. Na de herinrichting van het Verhulstplein en de direct aanliggende wegvakken resteert er voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg. Daarmee kan in de parkeerbehoefte van de reeds aanwezige bouwblokken worden voorzien en ook in het deel van de parkeerbehoefte dat niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

Wij zijn bereid aan uw initiatief onze medewerking te verlenen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' de volgende voorschriften:

Ten eerste dient de toegang van de trap en de hellingbaan naar de onderste laag van het buurpand zodanig te worden gemaakt dat deze toegang gegarandeerd blijft.

De tweede voorwaarde ziet op de huidige inpandige trafo. Er dient voor de start van de bouw een oplossing te zijn gevonden waarbij de trafo wordt ingepast in de nieuwbouw of in een ander gebouw in de omgeving. Deze trafo kan in geen geval in de openbare ruimte worden geplaatst.

Beoordeling activiteit 'Uitweg maken of veranderen'

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

De aanvraag betreft het aanleggen van een uitweg ten behoeve van het bouwplan Verhulstplein 13 - 17

Ingewonnen adviezen:

Op 23 mei 2016 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen ontvangen. Het advies luidt het als volgt:

"In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn".

Indien de laatste 5 meter van de hellingbaan vlak is bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitweg, de bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van een uitweg niet nadelig beïnvloed".

Op 11 februari 2016 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen. Het advies luidt als volgt: “Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het aanleggen van een uitweg. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van een uitweg niet nadelig beïnvloed.”

Op 5 februari 2016 is het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer ontvangen. Het advies komt op het volgende neer.

Veel van het parkeren dat nu op maaiveld aanwezig is, komt te vervallen en daarvoor in de plaats komt er meer gebouwd parkeren onder de bebouwing. Rekening houdend met alle ontwikkelingen rond het plein is inzichtelijk gemaakt dat er in de eindsituatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, zowel op eigen terrein als op openbare straat. In de herontwikkeling van het gebied is al rekening gehouden met de komst van deze ondergrondse voorziening en de bijbehorende inrit. Bij de herontwikkeling is ook als uitgangspunt genomen dat op de rijbaan ter hoogte van de President Kennedylaan waar de weg op aansluit, zal worden afgesloten. Hierdoor is het niet meer mogelijk is om vanaf de President Kennedylaan op het Verhulstplein te komen. De ontsluiting van het gebied zal in de uiteindelijke situatie plaatsvinden via de Lübeckstraat.

Verkeer is ook akkoord met de aanleg van de uitweg. Daarbij zijn de bouwtechnische aspecten van deze helling (rijbaanbreedte, hellingpercentage e.d.) mede beoordeeld.

Op 18 mei 2016 is het advies van de Advies Commissie Openbare Ruimte ontvangen. Het advies luidt als volgt:

“Akkoord, het uiterlijk aanzien van de weg wordt niet nadelig beïnvloed”.

Eindoordeel activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

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

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ de volgende voorschriften:

De uitweg dient in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte uitgevoerd te worden.

In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn.

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Scheveningen van de Dienst Publiekszaken (bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klant contact centrum), goedgekeurde werktekening.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als al aanwezige bestrating.

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitrit op het asfalt dient volgens richtlijnen van de Gemeente uitgevoerd te worden.

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

De verplaatsing van de straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Beoordeling activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Deze aanvraag heeft blijkens het aanvraagformulier betrekking op het uitvoeren van werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 3.30, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening getoetst aan het bestemmingsplan ‘Duinoord’, in werking getreden op 8 april 2016, waarin de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ is opgenomen.

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.

Binnen deze dubbelbestemming is in artikel 20.4 van de planregels voorgeschreven dat in bepaalde situaties voor het uitvoeren van de in dat artikel genoemde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is. Dit betreft o.a. het uitvoeren van werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter.

Ingewonnen advies:

Het bijgevoegde archeologisch onderzoek Verhulstplein Den Haag (opgesteld door IDDS, met kenmerk IDDS Archeologie rapport 1808 van 25 juli 2015) is op 24 november 2015 door de afdeling Archeologie van de Gemeente Den Haag als volgt beoordeeld:

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

Uit het rapport blijkt dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is.

Nadere aanwijzingen

Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (ex art. 5.10 van de Erfgoedwet). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen juncto artikel 3.30, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.