

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

ONTWERP

Onderwerp
ontwerpsbesluit ter plaatse van Stadhoudersplantsoen 24

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201607170/6150319

Behandeld door

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mail

--

Aantal bijlagen

diverse

Datum

Zie documentenlijst

Geachte heer [Geanonimiseerd],

Op 2 mei 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten, alsmede het wijzigen van het gebruik van het kantoor Stadhoudersplantsoen 24 tot 28 appartementen met parkeervoorziening ontvangen.

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

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx december 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening besluiten wij geen exploitatieplan, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, op te stellen.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

(beroepsclausule)

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

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

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

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 rijksbeschermd stadsgezicht 'Zorgvliet'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- het bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoren' en voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een appartementengebouw ter plaatse van de bestemming 'Kantoren'.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid afwijking van het bestemmingsplan toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Op grond van artikel 2.5.30, lid 1, van de Bouwverordening moeten op eigen terrein 34,2 (afgerond 35) parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het bouwplan voorziet hierin.

Ingewonnen advies

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 juli 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 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éérentwintigste eeuw' van de Welstandsnota en geadviseerd in het kader van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht. Het advies luidt als volgt:

De commissie adviseert in beginsel met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde appartementencomplex, bestaande uit een 8-laags bouwblok op de kopse kant, waarvan de bovenste twee lagen in set-back. In volumeopbouw sluit het gebouw voldoende aan op de belendende bebouwing.

De commissie kan op onderdelen nog niet instemmen met dit plan:

- *Zij vraagt om een samenhang met de naastgelegen bouwblokken wat betreft de keermuur op de overgang van privé naar openbaar;*
- *Zij is niet overtuigd over de oplossing van het trottoir naar de entrees. De voorgestelde oplossing met hellingbanen en traptreden oogt erg complex; zij pleit voor een simpelere oplossing;*
- *De commissie vraagt om bemonstering van de materialen.*

Naar aanleiding van dit advies zijn op 6 oktober 2016 gewijzigde gegevens ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 november 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 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éérentwintigste eeuw' van de Welstandsnota en geadviseerd in het kader van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht. Het advies luidt als volgt:

Eerder heeft de commissie reeds ingestemd met de positie, volumeopbouw en architectonische uitwerking van het voorgestelde appartementencomplex, bestaande uit een 8-laags bouwblok op de kopse kant, waarvan de bovenste 2 lagen in set-back. In volumeopbouw en architectuur sluit het gebouw voldoende aan op de belendende bebouwing. De aansluiting op de openbare ruimte riep echter nog vragen op.

De keermuur op de overgang van privé naar openbaar is in samenhang met het naastgelegen bouwblok ontworpen. De overbrugging van het hoogteverschil naar de woningentree en hoofdentree is nu inzichtelijk en akkoord. De voorgestelde monsters van o.a. het kozijn en de steen zijn akkoord. De kleurstelling van het metselwerk is voldoende terughoudend in relatie tot de belending en in deze groene setting.

Op 29 november 2016 zijn nogmaals enkele gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 december 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 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éérentwintigste eeuw' van de Welstandsnota en geadviseerd in het kader van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht. Het positieve advies luidt als volgt: invullen

Het advies en de motivering wordt op enig moment op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' 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 de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen constructieve gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 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 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 kenmerk 201607170.

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 correspondentieadres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - 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;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande fundering en kelderconstructie waaruit blijkt dat de belasting kan worden opgenomen; indien de bestaande fundering of constructie hiervoor onvoldoende draagkracht heeft, moeten er aanvullende maatregelen worden getroffen;
 - 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;

noot: Bij toepassing van kanaalplaatvloeren dienen maatregelen te worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - 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 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, evelementen 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 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 deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde (constructie)tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de brandveiligheid (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

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, via oloaanvraag@denhaag.nl o.v.v. referentienummer 201607170.

U kunt de gegevens en bescheiden indienen 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 bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

- Het programma van eisen / een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
- Het programma van eisen / een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie.

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

Nader in te dienen bouwfysische gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

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 in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, via oloaanvraag@denhaag.nl o.v.v. referentienummer 201607170.

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

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rook.
Toelichting: Door de plaatsing van de rookgasafvoeren ten opzichte van de ventilatietoevoer moet de luchtkwaliteit worden gecontroleerd door middel van het berekenen van de verdunningsfactor. Die berekening ontbreekt. Wij maken u erop attent dat dit consequenties kan hebben voor het ontwerp van de installaties.

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 deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24)

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.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (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.

Tijdig vaststellen van brand (afdeling 6.5, artikel 6.20, lid 1)

Het programma van eisen van de brandmeldinstallatie, die aanwezig moet zijn in de stallingsgarage, dient nog nader ter goedkeuring te worden ingediend bij de Veiligheidsregio Haaglanden.

Vluchten bij brand (afdeling 6.6, artikel 6.23, lid 1)

Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie, die aanwezig moet zijn in de stallingsgarage, dient nog nader ter goedkeuring te worden ingediend bij de Veiligheidsregio Haaglanden.

Invloed op de belendingen en de omgeving (afdeling 8.1)

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.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o.' waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoren' en voorschriften in verband met het beschermd stadsgezicht zijn opgenomen.

Aan de gronden die blijkens de plankaart als kantoren zijn bestemd is het doel 'kantoor en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen' toegekend. Het realiseren van een appartementengebouw past hier niet binnen, waardoor de aanvraag in strijd is met artikel 7, lid 1, van het geldende bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking(en) toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in bijlage 2 van dit ontwerpbesluit en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Op 25 november 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 288041) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van onder andere de realisering van woningen/woongebouwen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Bouwplaatsinrichting

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

Omgevingsvergunning voor het slopen in een rijksbeschermd stadsgezicht

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de vergunningsplicht op grond van artikel 2.1, lid 1 onder h, Wabo. Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/to/Omgevingsvergunning.htm>

Slopmelding

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (slopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Slopmelding.htm>

Vergunning/melding ‘inname openbare straat’

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht op grond van artikel 2.10 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (vergunning/melding ‘inname openbare straat’). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Loket Vergunningen via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Gebruik-openbare-sstraat.htm>

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen.

U moet voor de aansluitvoorwaarden in een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Afdeling Riolering en waterbeheersing, Spui 70, 2511 BT Den Haag. Een aanvraag kunt u indienen via onze site: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Rioolaansluiting.htm>

Burgerlijk Wetboek

Wij willen u er op wijzen dat het op grond van het Burgerlijk Wetboek niet geoorloofd is om zonder toestemming van eigenaren van aangrenzende percelen binnen twee meter vanaf de grens van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven.

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

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 informatie inwinnen bij het Bodem Informatie Punt, via telefoonnummer (070) 353 65 53 of E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Aanvullend brandveiligheidsadvies

In de afgelopen jaren zijn we in Nederland meerdere keren geconfronteerd met de gevolgen van brand in (ondergrondse) parkeergarages. Bij branden in Haarlem (2010), Amsterdam (2013) en Rotterdam (2014) zijn, naast de directe schade in de parkeergarage, ook de gevolgen voor de bewoners van de bovengelegen woningen enorm groot geweest.

Met de kennis van nu weten we dat branden in parkeergarages bijzonder lastig zijn om te bestrijden. Veel garages zijn zodanig gebouwd dat er voor de brandweer nauwelijks effectieve maatregelen zijn getroffen die een succesvolle, en vooral veilige, bestrijding van de brand mogelijk maken. Dit zorgt ervoor dat een defensieve inzet wordt gedaan waarbij de bescherming van aanwezige personen en de omgeving de eerste prioriteit krijgt. Het is mogelijk dat hierdoor de schade door de brand in de garage en omgeving aanzienlijk is.

Middels het aanbrengen van een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie wordt aan de minimale gestelde brandveiligheidseisen, zoals beschreven in het Bouwbesluit 2012, voldaan. Door het aanbrengen van deze installaties wordt ervoor gezorgd dat een beginnende brand tijdig wordt ontdekt, en worden de aanwezige personen in de stallingsgarage tijdig gealarmeerd. Doordat er geen voorzieningen getroffen worden die de brandweer ondersteunen bij brand is er een grote kans aanwezig dat de repressieve dienst de stallingsgarage niet kan betreden. In deze situatie zal uitgegaan moeten worden van een uitbrand- of afbrand scenario van de gehele stallingsgarage. Het gevolg hiervan is mogelijk grote maatschappelijke schade, zoals tijdelijk of permanent onbewoonbare woningen.

Gekeken vanuit een risicobenadering is een uitbrand- en afbrandscenario niet wenselijk gezien de mogelijke risico's naar het bovengelegen woongebouw. Gelet op bovenstaande adviseert de Veiligheidsregio Haaglanden aanvullende voorzieningen te treffen waarbij een beheersscenario ontstaat en de kans op een succesvolle inzet van de repressieve dienst wordt vergroot.

Voor het realiseren van een beheersscenario wordt geadviseerd een automatische blusinstallatie (sprinkler- en/of watermistinstallatie) of een rookbeheersingssysteem (stuwdrukventilatie met zicht op brand) in de stallingsgarage aan te brengen.

Een automatische blusinstallatie is in staat een beginnende brand te detecteren, te signaleren en te beheersen dan wel te blussen. De installatie maakt gebruik van sprinklers (sproeikoppen) aan het dak of plafond die bij een bepaalde temperatuur water gaan sproeien. Doordat de sprinklers al bij een beginnende brand in werking treden, wordt de brand onder controle gehouden waarbij de omstandigheden in stallingsgarage dusdanig zijn dat de repressieve dienst de ruimte kan betreden voor een inzet. In dit scenario is de kans op een succesvolle inzet zeer groot, het bouwwerk en de omgeving zal daarnaast weinig last hebben van de brand en rook.

Een rookbeheersingssysteem moet in geval van brand rook en warmte doeltreffend afvoeren waarbij de omstandigheden in de stallingsgarage dusdanig zijn dat de repressieve dienst, via een rookvrije zone, de brand kan benaderen. In dit scenario is de kans op een succesvolle inzet groot, het bouwwerk en de omgeving zal t.o.v. een automatische blusinstallatie meer last ondervinden van de brand en rook.

Bijlage 2 (ruimtelijke onderbouwing)

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Op 2 mei 2016 heeft Stadhoudersstaete B.V. een omgevingsaanvraag ingediend voor het gedeeltelijk veranderen en vergroten, alsmede het wijzigen van het gebruik van het kantoor Stadhoudersplantsoen 24 tot 28 appartementen met parkeervoorziening.

In de huidige situatie is op de locatie een kantoorpand gesitueerd. Dit wordt met uitzondering van de parkeerlagen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. In totaal worden 28 appartementen beoogd.

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het stadsdeel Scheveningen, het gebied Zorgvliet. Het plangebied is gesitueerd tussen Stadhoudersplantsoen, Johan de Wittlaan, Andries Bickerweg, R.J. Schimmelpennincklaan en Jacob de Graefflaan. Parallel aan het Stadhoudersplantsoen ligt de President Kennedylaan.

1.3 Beschrijving van het project

Het voormalige immigratiekantoor aan het Stadhoudersplantsoen 22-24, dat thans in gebruik is als politiebureau, dient plaats te maken voor een appartementencomplex. De beoogde ontwikkeling gaat uit van een appartementencomplex met 28 appartementen. De huidige bebouwing wordt daartoe gedeeltelijk gesloopt tot op maaiveld en vervangen door nieuwbouw.

Op dit moment zijn er op de projectlocatie parkeerkelders aanwezig. Deze kelders blijven behouden. Het complex wordt bovenop de parkeerkelders gebouwd. De bebouwing bestaat in totaal uit acht bouwlagen. De verdeling van de appartementen over de bouwlagen is als volgt:

- Begane grond tot en met vijfde verdieping: 4 appartementen per bouwlaag
- Zesde en zevende verdieping: 2 appartementen per bouwlaag.

De woningen op de begane grond krijgen de beschikking over een tuin. Hiertoe wordt ter plaatse van de beoogde tuinen een grondlaag aangebracht op de reeds bestaande parkeerkelders.

1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

Het projectgebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Zorgvliet e.o. 2004', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Provincie Zuid-Holland op 9 november 2004.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Zorgvliet en World Forum' heeft tot en met 14 juni 2016 (Stcrt. 2016, 23390) ter inzage gelegen en is op 29 september 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat de aanvraag is ingediend vóór de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en dit plan thans nog niet in werking is getreden geldt 'Zorgvliet e.o. 2004' als toetsingskader.

Op het perceel rust volgens laatstgenoemd bestemmingsplan de bestemming 'Kantoren'. De aanvraag is hiermee in strijd. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het bestemmingsplan afgewogen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit.

De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies (decentraal, tenzij), minder nationale belangen te benoemen, en eenvoudigere regelgeving toe te passen. In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden.

Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Verantwoord dient te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen. Deze behoefte moet blijken uit een regionaal afgestemd programma en de afspraken gemaakt in Haaglandse gemeenten in een Regionaal Structuurplan 2020.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om vervanging van bestaande bebouwing. Dit betekent dat met name de regionale behoefte aangetoond moet worden. Zie verder paragraaf 3.1.1.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Een aantal projecten dat de regering van Rijksbelang vindt, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd.

Voor Den Haag zijn de binnen de gemeente gelegen militaire terreinen met de daarbij behorende zend- en ontvangstinstallaties, en het Kustfundament van belang. Volgens het Barro zijn er in dit gebied geen projecten van Rijksbelang aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Het Barro legt dus geen beperkingen op voor de onderhavige locatie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid Holland. De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014 en in werking getreden per 1 augustus 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

- Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
- Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
- Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op. Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

Hierbij is het van belang dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgebied beter benutten. De provincie verstaat daaronder: ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het bestaand stads-en dorpsgebied. Onderhavige locatie is gelegen in bestaand stadsgebied.

2.2.2 Programma Ruimte

Daarnaast kent de VRM het Programma Ruimte (geconsolideerd, in werking per 4 februari 2016), dat de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

Het Programma Ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen. De gemeente Den Haag is gelegen binnen de regio Haaglanden. Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 100.368 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 nog eens behoefte aan 47.072 extra woningen. Dit betekent dat in de regio Haaglanden behoefte bestaat aan gewenste ontwikkeling.

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van het appartementencomplex is in lijn met de VRM en het Programma Ruimte.

2.2.3 Verordening Ruimte

Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. De locatie van het bouwplan valt binnen het gebied dat als stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer is aangewezen op de functiekaart van de provinciale structuurvisie. De locatie ligt nabij het gebied dat op deze kaart is aangewezen als bedrijventerrein. Het voorliggende project in bestaand stedelijk gebied voldoet aan de Verordening Ruimte 2014.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Wêrldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

De ‘Structuurvisie Den Haag 2020’, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2005, is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een ‘Wereldstad aan Zee’ te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

De structuurvisie gaat uit van een lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er ca 40.000 woningen moeten worden toegevoegd in de bestaande stad, door verdichting. In de structuurvisie wordt de Wêreldstad aan Zee vorm gegeven door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan).

Het bestemmingsplan Zorgvliet en World Forum is voor een deel gelegen in de kansenzone Internationale Kust. In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot haar recht komt. Tegen de achtergrond van de huidige economische crisis zijn in het bestuursakkoord “Aan de slag” dd. mei 2011 en het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling 2014 nadere prioriteiten gesteld

Beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan extra woningen binnen de gemeente Den Haag. Hierdoor ligt het initiatief in lijn met de Structuurvisie Den Haag 2020.

2.4.2 Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling 2015

Het Investeringsprogramma Stedelijke Ontwikkeling (IpSO) (Rv 98 november 2014; RIS 276321) geeft inzicht in de ruimtelijke agenda van Den Haag en de bijbehorende fysieke investeringsprojecten. Het programma is gebaseerd op het coalitieakkoord “Vertrouwen op Haagse Kracht” (RIS 273442). Het IpSO 2015 biedt een samenhangend overzicht van de lopende projectenportefeuille en kijkt vooruit naar nieuwe investeringen.

De Haagse bevolking groeit, maar de economische ontwikkeling en de banengroei blijft daarbij achter. Den Haag staat voor de uitdaging om de bevolkingsgroei op te vangen, economische ontwikkeling en banengroei te stimuleren en tegelijkertijd de kernkwaliteiten van Den Haag te behouden en te versterken.

2.4.2 Woonvisie Den Haag 2009 - 2020

De Haagse Woonvisie is het nieuwe beleid voor wonen in Den Haag. Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad dit beleid vastgesteld. Het uitgangspunt van de Woonvisie is om tot en met 2020 de groei van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

De Woonvisie heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma voor 25.000 woningen. De productie op de Vinex-locaties is ten tijde van de vaststelling van de Woonvisie bijna afgerond. Het merendeel van de benodigde woningen zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd.

2.4.3 Agenda voor de Haagse Verdichting

De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' (Rv 51 - 2009; RIS 159469) is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken.

De Haagse Verdichting houdt voor Zorgvliet en World Forum in dat onderzocht wordt en invulling kan worden gegeven aan:

- optoppen (dakopbouwen en minimaal vijf bouwlagen);
- verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen;
- functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw);
- dubbel grondgebruik
- woningsplitsing.

In de Verdichtingsagenda wordt gemeld dat verdichting met respect voor, en kennis van de cultuurhistorie, de identiteit en het karakter van Den Haag moet gebeuren. Verdichtingsingrepen mogen deze niet aantasten of negatief beïnvloeden. In de beschermde stadsgezichten is verdichten alleen mogelijk als programma, schaal, maat en architectuur aansluiten bij de bestaande kwaliteiten. Verdichting kan wel eventuele weeffouten in de structuur zelf herstellen.

2.4.3 Bestemmingsplan ‘Zorgvliet e.o.’

Het bestemmingsplan ‘Zorgvliet e.o.’ (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 april 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 9 november 2004, onherroepelijk geworden op 25 mei 2005) is een gedetailleerd bestemmingsplan waarin de bestaande bebouwing, de bestaande functies en de bestaande structuur bepalend zijn voor de inrichting van dit bestemmingsplan. Zodoende is het betreffende kantoorgebouw bij het opstellen van dit bestemmingsplan als ‘Kantoren’ bestemd.

In de toelichting (paragraaf 3.1) wordt aangegeven dat het primaire doel van het bestemmingsplan het behoud van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functiekenmerk van het beschermd stadsgezicht is. Dit komt in het bestemmingsplan met name tot uitdrukking in een artikel voor het deel van het plangebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht, de strakke bestemming van aanwezige bebouwing, de bijgebouwen-vrije zone voor percelen binnen het beschermd stadsgezicht en een aanlegvergunningstelsel voor een aantal werken en werkzaamheden.

Verder is in het bestemmingsplan aangegeven, dat de buurt een belangrijke identiteit heeft en in hoge mate bijdraagt aan het stadsbeeld van Den Haag. De bijzondere kwaliteiten van het gebied dienen dus beschermd te worden. Het toevoegen van woningen draagt goed bij aan de identiteit van het gebied, het gebruik sluit aan bij de aanwezige kwaliteiten.

De aangevraagde wijziging past daarmee binnen de intentie van dit bestemmingsplan.

2.4.3 Toekomstig bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’

Op 29 september 2016 is het bestemmingsplan ‘Zorgvliet en World Forum’ door de raad vastgesteld. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen van 4 mei 2016 tot en met 14 juni 2016.

Het nieuwe bestemmingsplan dient om de bestaande en ontstane kwaliteiten van het park te beschermen en de gebouwen op basis van de geldende regelgeving te waarborgen. Daarnaast zorgt dit plan ervoor dat het Rijksbeschermd stadsgezicht in Zorgvliet en de ruimtelijke ordening van het gebied op elkaar aansluiten. Alles bij elkaar biedt het een goed kader voor een toekomstvast bijdrage van het plangebied aan de leefkwaliteit, de economie, de historische waarden en de natuurbescherming in dit deel van Den Haag.

2.5 Conclusie beleid

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen rijksbelangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geschaad. Met andere beperkingen vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Daarnaast blijkt uit provinciaal beleid dat behoefte is aan extra woningen binnen de provincie Zuid Holland. Daarbij is ook aangegeven dat niet alleen behoefte bestaat aan extra woningen, maar ook dat deze woningen zo veel mogelijk gerealiseerd dienen te worden binnen bestaand stads- of dorpsgezicht. Dezelfde doelstellingen zijn terug te vinden in het gemeentelijk beleid van Den Haag. Aangetoond is dat behoefte is aan extra woningen en dat deze binnen de bestaande stad gerealiseerd dienen te worden. Met realisatie van het appartementencomplex van 28 woningen in bestaand stadgebied in Den Haag wordt invulling gegeven aan deze doelstellingen. Voorgenomen initiatief is derhalve in lijn met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

3.1.1 Het gebruik.

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde gebruik in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus. Zoals in paragraaf 2.4 al beschreven is, is de bestemming voor dit perceel gebaseerd op de functie die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan ‘Zorgvliet e.o.’ aanwezig was. Om tot een beoordeling te komen of het gevraagde bouwplan daadwerkelijk mogelijk is, moet de inpassing van de functie op deze locatie beoordeeld worden.

Beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 28 appartementen binnen bestaand stadsgebied. Hierdoor dient met name de eerste trede van de Ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden, waarin de actuele regionale behoefte naar extra woningen dient te worden aangetoond.

Kijkend naar de woningbehoefteraming voor Haaglanden, het gebied waarbinnen de projectlocatie valt, wordt duidelijk dat er behoefte is aan meer woningen. In onderhavig project gaat het om de realisatie van 28 appartementen, waardoor in deze behoefte wordt voorzien. Tevens wordt voorzien in de behoefte met betrekking tot wonen om tot 2020 25.000 extra woningen te willen realiseren. Bovendien dienen deze nieuwe woningen binnen de bestaande stad gerealiseerd te worden omdat de woningbouwproductie op de Vinex-locaties reeds gerealiseerd is. Aangezien de projectlocatie gelegen is binnen de bestaande stad, namelijk woonwijk Zorgvliet, beantwoordt deze ontwikkeling de actuele regionale vraag en voorziet in de behoefte binnen bestaand stadsgebied.

Voorts komen verspreid in het gebied van Zorgvliet kantoren voor, die deels te maken hebben met leegstand. Met dit initiatief wordt het kantoor veranderd en vergroot en wordt het gebruik gewijzigd in wonen, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de doelstellingen geformuleerd in de Kantorenstrategie 2010-2030 (RIS 170032) en IpSo 2013 (RIS 251583). Het bouwplan voor het kantoorpand aan het Stadhoudersplantsoen 24 naar een woongebouw met 28 appartementen past daarmee binnen het gemeentelijk beleid om leegstaand kantoorvastgoed uit de markt te halen. Het daarvoor in de plaats toevoegen van nieuwe woningen biedt tevens de ruimte om de grote vraag naar woningen binnen de groeiende bevolking op te kunnen vangen.

3.1.2 De massa

Het bouwplan maakt onderdeel uit van de wederopbouwzone langs de Haagse Beek naar het ontwerp van Dudok. Deze zone typeert zich door horizontaal gelede strakke bebouwing die de groene zone flankiert. De bestaande rooilijnen zullen gehandhaafd blijven en het appartementencomplex zoekt daarmee ruimtelijk nadrukkelijk de aansluiting met de aangrenzende bebouwing. Het naastgelegen gebouw is onlangs getransformeerd naar woningen.

Om de afstemming met het naastgelegen gebouw extra vorm te geven is ook een gelijke bouwhoogte voorgesteld. Dit betekent een verhoging ten opzichte van de hoogte van het bestaande kantoorpand. De bovenste laag is vormgegeven als set-back, waarmee de nieuwe hoogte past binnen de stedenbouwkundige omgeving.

De gevraagde hoogte is in het nieuw te actualiseren bestemmingsplan Zorgvliet reeds opgenomen op de plankaart en daarmee past het voorgestelde bouwplan binnen het beleidskader van het nieuwe bestemmingsplan.

Hoewel de voorgestelde balkons buiten de rooilijn steken zijn deze stedenbouwkundig ondergeschikt aan de hoofdmassa van het appartementengebouw. Daarbij zijn de balkons qua uitvoering nadrukkelijk opgenomen in de horizontale geleiding van ontwerp waardoor het aanvaardbaar is om balkons buiten de rooilijn toe te staan.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Wij hebben beoordeeld of de omgevingsaanvraag voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Hieronder worden de ruimtelijke aspecten parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur, bezonning en windhinder, en externe veiligheid beschreven.

3.2.1 Parkeren

Het pand is voorheen gebruikt als kantoor. In de nieuwe situatie wordt de parkeerbehoefte 35 plaatsen. In het bouwplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen, namelijk 23 parkeerplaatsen op verdieping -1 en 25 parkeerplaatsen op verdieping -2. Met in totaal 48 parkeerplaatsen wordt daarom ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernormen. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verkeersgeneratie af waardoor een verbetering optreedt. Tot slot wordt rechtstreeks op het Stadhoudersplantsoen en de Jacob de Graefflaan ontsloten. Gelet hierop vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor dit project.

3.2.2 Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot dit aspect (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie, onderhoud en bagger). De verharde oppervlakte in de huidige en nieuwe situatie zijn gelijk omdat het hier gaat om het veranderen en vergroten van een bestaand gebouw.

Waterkwantiteit

Extra verharding vindt niet plaats ten opzichte van de huidige situatie. Aannemelijk is dat in de toekomstige situatie minder verharding aanwezig is in verband met voor- en achtertuinen die worden gerealiseerd op bestaande parkeerkelder. Aangezien geen extra verharding plaatsvindt, is watercompensatie niet nodig.

Waterkwaliteit

De realisatie van het appartementencomplex heeft geen invloed op de waterkwaliteit. De projectlocatie is gelegen nabij oppervlaktewater, maar er worden geen uitlogende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Riolering

Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwaterriool niet te belasten met schoon hemelwater.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van een primaire of regionale waterkering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Met realisatie van beoogde ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat geluidsgevoelige functies. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden is separaat ingediend en heeft voor een termijn van zes weken ter visie gelegen. Het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden is op xxxxxxxx genomen (zaaknummer xxxxx, kenmerk ODH-xxxxxxx)

3.2.4 Luchtkwaliteit

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

In beginsel dient voor dit bouwplan een luchtonderzoek te worden uitgevoerd, omdat het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) valt. Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

3.2.5 Bodem

Het gebied is o.a. door de locatie ter plekke van de voormalige geruimde zonde van de Atlantikwall een verdachte zone. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt, moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien.

3.2.7 Beschermd stadsgezicht

Het betreffende perceel is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Zorgvliet'. Als bij geen andere wijk in de Residentie wordt het bebouwingsbeeld van Zorgvliet gekenmerkt door voor Nederlandse begrippen ongekend grote villa's. De relatie tussen de bebouwing, het groen en het water in zijn parkachtige aanleg in een glooiend terrein heeft hoge landschappelijke waarde en een unieke ruimtelijke kwaliteit. Zorgvliet ligt in het grote aaneengesloten stedelijke groengebied dat overloopt naar de Scheveningse Bosjes tot aan de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Klein Zwitserland. De wijk draagt in hoge mate bij aan het groene stadsbeeld en heeft mede hierdoor een belangrijke recreatieve functie.

Typerend zijn:

- de architectuur en de stedenbouwkundige opzet van monumentale villabebouwing in een weids landschapspark;
- de historische en landschappelijke waarde van het landgoed Zorgvliet;
- de historische betekenis en de groenaanleg van de Scheveningseweg alsmede de open structuur van de rand van de wijk langs deze weg als overgang naar de tegenovergelegen Scheveningse Bosjes;
- de Haagse Beek en de waterstructuren aan de Groot Hertoginnelaan en Andries Bickerweg;
- de cultuur- en architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde van het Vredespaleis met water en tuinaanleg.

Gezien de ligging van het bouwplan in dit rijksbeschermd stadsgezicht en bovendien de situering direct naast een Rijksmonument uit de Wederopbouwperiode, is de samenhang in hoogte tussen de gebouwen Stadhoudersplantsoen 12-18 en Stadhoudersplantsoen 24 passend bij de Wederopbouwplannen.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

3.2.8 Natuur

Groen

De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 - (2005) verwoordt het groenbeleid van Den Haag in twee doelstellingen:

- het beleidsplan biedt een kader voor duurzaamheid bij inrichting, beheer en gebruik van groen waarbij steeds meer sprake zal zijn van een gezamenlijke verantwoordelijkheid van beheerder en gebruiker;
- het beleidsplan biedt een raamwerk waarbinnen keuzes kunnen worden gemaakt bij ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen in de stad en bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen.

Deze doelstellingen zijn vertaald in vier ambities:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- samen het groen beheren.

Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad, alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Onderhavig initiatief is niet van invloed op de aanwezige groenstructuur.

Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur

In de nota Stedelijke Ecologische Verbindingszones (2009) is de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur (SEHS) van Den Haag aangegeven. Deze structuur sluit aan op de provinciale en nationale ecologische hoofdstructuur. De SEHS bestaat uit kerngebieden (de grote groengebieden) met daartussen de ecologische verbindingzones. De verbindingzones bestaan uit zo veel mogelijk aaneensluitend wijken buurtgroen. Het Westduinpark behoort tot de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Dit gebied is via een Stedelijke Ecologische Verbindingszone verbonden met de Oosduinen (Meijendel). Deze 'Scheveningse zone' loopt onder andere via de Nieuwe Scheveningse Bosjes en Zorgvliet.

Het bouwplan is niet van invloed op de Stedelijke Groene Hoofdstructuur en de SEHS.

Flora en fauna

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De wet voorziet in een zorgplicht voor alle dieren en planten in Nederland, bijvoorbeeld door de wijze en het tijdstip van uitvoering van bouwplannen. Daarbij dient men rekening te houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen, opdat dieren niet onnodig worden verontrust. Ook legt de wet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. Zij bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling, voor soorten, die strenger zijn beschermd (vleermuizen, vogels, eekhoorns) kan onder voorwaarden een ontheffing worden aangevraagd. In het kader van de nog aan te vragen en te melden sloopactiviteiten wordt geadviseerd vooruitlopend daarop een quickscan te laten uitvoeren en een eventueel benodigde ontheffing aan te vragen.

3.2.9 Bezonning en windhinder

Bezonning

De haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsaanvraag is een bezonningsonderzoek ingediend. Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuw te maken situatie voldoet aan de daarvoor aangegeven norm, de zgn. 'Haagse norm'.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn. Omdat in onderhavige aanvraag sprake is van het veranderen en vergroten van een reeds bestaand kantoorgebouw, alsmede het wijzigen van de functie ervan, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.10 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Routering Gevaarlijke Stoffen (RIS 258608) vastgesteld. Alle wegen en weggedeelten die op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, zijn in de bijlage bij het raadsbesluit opgesomd. Hieruit blijkt dat de locatie niet is gelegen nabij een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De President Kennedylaan kan worden aangewezen bij het verlenen van ontheffingen voor de LPG-stations aan de Machiel Vrijenhoeklaan en de Van Stolkweg. Aan een dergelijke ontheffing kunnen in het belang van de veiligheid beperkingen worden verbonden. Het transport van benzine, dieselolie en vloeibare zuurstof (niet route-plichtig) over de President Kennedylaan heeft een verwaarloosbare bijdrage aan het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Het onderhavige plan ligt buiten het invloedsgebied van de spoorlijn Delft-Den Haag-Leiden. Een nader onderzoek naar het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. De noodzaak voor het verantwoorden van het groepsrisico geldt alleen bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Inrichtingen

Er is sprake van twee bestaande gasreducerstations: aan het Statenplein en op de hoek Scheveningseweg en de Prof. B.M. Teldersweg. In laatstgenoemd geval ligt de veiligheidscontour over een verkeersbestemming. Inrichtingen vormen daarom geen belemmering voor dit project.

4. Economische uitvoerbaarheid

Deze aanvraag betreft het veranderen en vergroten, alsmede het wijzigen van het gebruik van het kantoorgebouw tot appartementengebouw met meer dan 10 woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is. De te bebouwen grond (percelen GVB09 N 07320 en 07321) is in vol eigendom van Stadhouderstaete B.V. Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. De onderhandelingen hierover zijn reeds gaande.

5. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6. Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan. Gelet op het bovenstaande is het voorliggende aanvraag goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.