

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201607731/6097505

Behandeld door

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mail

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Stadhoudersplantsoen ongenummerd ter plaatse van Verhulstplein 23-25 en Stadhoudersplantsoen 214-216

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 mei 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 179 appartementen met parkeerkelder Stadhoudersplantsoen ongenummerd ter plaatse van Verhulstplein 23-25 en Stadhoudersplantsoen 214-216 ontvangen. Het bouwplan (project De Stadhouders – fase 1 en 2) is gelegen tussen de President Kennedylaan, Verhulstplein, 2e Sweelinckstraat en Lubeckstraat.

Uw aanvraag omvat de activiteiten ‘Bouwen (Woning bouwen)’, ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’, ‘Bouwen (overig bouwwerk bouwen)’, ‘Uitweg maken of veranderen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’, waarop de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Dientengevolge wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure, beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 6 oktober 2016 ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De beoordeling van de activiteiten moet 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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

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

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

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

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

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

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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) 07714 en 08665.

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 1 is opgenomen;
- het ontwerp-Wijzigingsplan 'Verhulstplein- Stadhoudersplantsoen' waar in het onderhavige geval de bestemming 'Wonen' is opgenomen;
- de Welstandsnota.

De aanvraag is gesitueerd binnen de als Wro-zone - wijzigingsgebied 1 in het bestemmingsplan Duinoord aangewezen gronden. Op grond van de artikel 27.1 van de voorschriften van het bestemmingsplan Duinoord zijn wij bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het als Wro-zone-wijzigingsgebied 1 omkaderde gebied met de bestemmingen 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 van onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning een daartoe opgesteld ontwerp-Wijzigingsplan Verhulstplein- Stadhoudersplantsoen ter inzage gelegd.

Op grond van artikel 3.30, lid 3, Wro, wordt het bouwplan getoetst aan het Wijzigingsplan Verhulstplein- Stadhoudersplantsoen. Uw aanvraag past evenwel niet binnen de voorschriften van dit Wijzigingsplan Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen voor wat betreft het overschrijden van de toegestane hoogte en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 5 van het Wijzigingsplan 'Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen' jo artikel 26.1, aanhef onder b en artikel 26.2, aanhef onder f, van de voorschriften van het bestemmingsplan Duinoord.

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 juli 2016 beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Algemeen toetsingskader’ van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht’.

De twee voorgestelde appartementengebouwen zijn onderdeel van een complex van drie blokken. Deze drie blokken bevinden zich op één parkeergarage, op een iets verhoogd maaiveld. Het complex is ontworpen in één architectuur. De commissie spreekt haar waardering uit voor het mooie en zorgvuldig uitgewerkte ontwerp.

De twee gebouwen, een toren en een lager bouwdeel, zijn fors. Het gevelontwerp bestaat uit een groot aantal elementen, wat een gevarieerd beeld oplevert en de schaal van de gebouwen verzacht. De samenhang van de gebouwen op zichzelf en naast elkaar wordt bereikt door een zeer consequent materiaalgebruik.

De aansluiting van de bebouwing op het maaiveld en de hoogteverschillen daarin worden opgelost met een lage muur rondom. De commissie constateert dat deze muur op de tekeningen niet overal doorloopt en niet overal even hoog is. Het consequent door laten lopen van de muur is een voorwaarde voor het akkoord van de commissie.

Daarnaast pleit de commissie voor een duidelijke relatie tussen de inrichting en bekleding van het verhoogde maaiveld (onderdeel van het complex) en het aansluitende maaiveld (de openbare ruimte). Op die manier wordt het complex onderdeel van (de routes in) de stad.

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over en merken hierbij op dat het bouwplan inmiddels in bovengenoemde zin is aangepast.

Bodemgesteldheid

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 juni 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

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe per email te worden aangeleverd aan Dienst

Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer: **201607731**

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

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de te maken bouwput;
 - een bemalingsrapport met daarin de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving (isohypsen);
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen en het daarvan afhankelijke waterbezwaar en/of aanvullende maatregelen daaromtrent;
 - 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - 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 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 voorstel voor controlemaatregelen aangaande de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet uit de bouwput;
 - het vaststellen van de waterremming;
 - het onderhoud van de putten;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - 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;

- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden; voor de berekening van de constructies dient een grondwaterstandsverlaging te worden aangehouden tot 4 meter minus NAP (4 meter minus maaiveld in geval van een polder); de hierbij optredende belastingen moeten worden betrokken in de fundamentele belastingcombinaties;
- de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende ontploffingsdruk; in ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk;
- de gegevens en sterkteberekening van de glasconstructies; glasconstructies zoals 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, uitgevoerd in natuursteen, steenachtige materialen, composiet materialen, aluminium, hout, glas en/of aanverwante materialen;
noot: De bevestigingsmiddelen dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal. Voor de beplating geldt dat er altijd een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
- 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;

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

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

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 201606027713, 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:

- Een uitgangspuntendocument van de rookbeheersingsinstallatie en een CFD berekening van de stallingsgarage van zowel fase 1 als de uiteindelijke situatie.

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

Deurdranger

De deuren van de bergingen in Blok 1 moeten voorzien worden van een deurdranger. Om dit te kunnen Aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

DBL (droge blus leiding)

Aangegeven hoe de DBL's gevoed gaat worden en waar de afname punten zijn per bouwdeel. Er moeten in totaal 3 DBL's aangebracht zouden worden, een per blok en een in de stallingsgarage. Om dit te kunnen. Aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Tijdig vaststellen van brand (Artikel 6.20)

Bij een te bouwen woonfunctie en bij functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie een of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555. Om dit te kunnen aantonen moeten de benodigde gegevens hiervoor ter nadere goedkeuring worden ingediend.

Hellingbaan (Artikel 4.27 en afdeling 6.10)

de hellingbaan t.p.v. blok 2 mag niet meer dan 1 meter hoogteverschil overbruggen. Rolstoel gebruikers moeten de woongebouwen blok 1 en 2 zelfstandig, traploos kunnen bereiken.

Afmetingen liftkooi (artikel 4.28)

De lift(en) moeten voldoen aan Warenwetbesluit liften.

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 grondwaterstand ter plaatse van bomen en struiken mag op enig moment niet zodanig worden verlaagd, dat deze in hun groei worden belemmerd;
- 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;
- 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.

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.

Het is verder niet toegestaan om op de verdiepingen scootmobielen te plaatsen in de centrale hal(BG) en op de verdiepingen (hal)omdat dit extra beschermde vluchtroutes zijn.

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

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

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

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***

Deze activiteit is op grond van artikel 3.30 Wro getoetst aan het Wijzigingsplan Verhulstplein-Stadhoudersplantsoen .

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

Het initiatief is in strijd met artikel 3.2 van de voorschriften van het Wijzigingsplan Verhulstplein-Stadhoudersplantsoen voor wat betreft het overschrijden van de toegestane hoogte en het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Bouwhoogte

Wat betreft het overschrijden van de toegestane hoogte komt de strijdigheid specifiek neer op het volgende:

1. Bouwen met een grotere hoogte dan toegestaan (50,2 meter in plaats van 50 meter).

Het Wijzigingsplan Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen biedt voor de hiervoor geconstateerde strijdigheden, welke van geringe aard zijn, een toereikende afwijkmogelijkheid middels artikel 5 van de voorschriften van het Wijzigingsplan Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen jo artikel 26.1, aanhef en onder b 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
perceelsgransafstanden en bebouwingspercentage met maximaal 10% mits de overschrijding niet meer dan 2 meter bedraagt;

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 3.30, lid 3, Wro, wordt het bouwplan getoetst aan het Wijzigingsplan Verhulstplein–Stadhoudersplantsoen en ingevolge artikel 5 van dat Wijzigingsplan tevens voor zover van toepassing aan de bepalingen van het bestemmingsplan Duinoord.

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. Op grond van artikel 5 van het Wijzigingsplan Verhulstplein - Stadhoudersplantsoen gelezen in samenhang met artikel 26.2, aanhef, onder f van de voorschriften van bestemmingsplan 'Duinoord' staan wij toe om af te wijken van de parkeereis:

Er is sprake van het realiseren van 3 bouwblokken met in totaal 179 (blok I en II) + 81 (blok III) = 260 woningen. De totale parkeerbehoefte inclusief bezoek bedraagt hier 249 parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. In de parkeerkelder komen 242 parkeerplaatsen. Voor 49 woningen wordt 1 parkeerplaats toegewezen. Dubbelgebruik is voor deze 49 parkeerplaatsen dus niet mogelijk. Uitgaande van de aanwezigheidspercentages die als richtlijn door het CROW worden gegeven, zijn er $(170,6 - 49) \times 90\% = 109,5$ parkeerplaatsen nodig voor bewoners en $78,0 \times 80\% = 62,4$ parkeerplaatsen voor bezoekers. Op grond van deze berekening zijn er naast de hiervoor genoemde 49 parkeerplaatsen nog eens 172 parkeerplaatsen nodig hetgeen uitkomt op een totaal van 221 parkeerplaatsen. Deze berekeningsmethode kan worden toegepast omdat er sprake is van onderlinge uitwisselbaarheid doordat er maar een beperkt aantal parkeerplaatsen direct aan een woning worden toegewezen. De onderlinge uitwisselbaarheid wordt geregeld door een nog nader uit te werken parkeerrechtstelsel.

De aanvrager dient een uitgewerkt plan m.b.t. dit parkeerrechtstelsel over te leggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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:

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 -Stadhoudersplantsoen

Ingewonnen adviezen:

Op 08 september 2016 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen ontvangen: Er bestaat geen bezwaar tegen het aanleggen van een uitweg ten behoeve van het perceel. Komende vanuit de garage moet de laatste 5 meter vlak uitkomen (max 5%) en het trottoir dient te door te lopen. De parkeervakken aan de Lubeckstraat, grenzend aan de uitrit moeten 5.5 meter of een meervoud daarvan zijn. De bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van een uitweg niet nadelig beïnvloed.

Op 16 september 2016 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen: Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het aanleggen van een uitweg. De bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de weg worden hier ook door het aanleggen van een uitweg niet nadelig beïnvloed.

Op 27 september 2016 is het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer, ontvangen: In de herontwikkeling van het gebied is al rekening gehouden met de komst van deze ondergrondse voorziening en de bijbehorende uitweg. Voor de afdeling Verkeer zijn er geen bezwaren om de aanvraag te weigeren.

Op 26 september 2016 is het advies van de Advies Commissie Openbare Ruimte ontvangen: De uitweg tast het uiterlijk aanzien van de weg niet aan, daarom akkoord met de aanvraag.

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 RAAP, met kenmerk RAAP-notitie 5202 van 12 oktober 2015) is op 13 oktober 2015 door de afdeling Archeologie van de Gemeente Den Haag als volgt beoordeeld:

Bij het vooronderzoek zijn op het perceel Verhulstplein waar sloop en nieuwbouw plaats zal vinden geen aanwezige of te verwachten archeologische waarden aangetoond. Op grond hiervan wordt afgezien van verder archeologisch onderzoek. Vanuit de archeologische monumentenzorg zullen er daarom aan een aanvraag om omgevingsvergunning geen voorwaarden worden verbonden.

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'.