



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Neherkade 1K

Uw brief van

Ons kenmerk

201720183/6786168

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 31 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een woongebouw met 266 appartementen ter plaatse van Neherkade 1K.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 16 maart 2018, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1/2.2, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
Namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, 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.

Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

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.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Beroep:

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage , sectie AD, nr 4341.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen Woonfunctie en Bijeenkomstfunctie vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk-schipperskwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen bestemmingen Gemengd-1 (artikel 6), 'Verkeer-2' (artikel 16) en 'Bedrijf'(artikel 3) van toepassing is. Het projectgebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied (artikel 29). Daarnaast ligt op het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 22).
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, garagebedrijven, benzine- en/of servicestations, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen en laad- en losplaatsen, wegen, groen en overige voorzieningen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een hoogte van 8 meter.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijven, dienstverlening en parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen. De hoofdbebouwing mag uitsluitend worden bebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouw vlak en de maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 9 m.

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstroken en –banen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn allen bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan ten dienste van deze bestemming.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Conform de archeologische verwachtingen en waardenkaart van de gemeente Den Haag is het projectgebied gesitueerd op gronden waar geen betekenisvolle archeologische resten (meer) zijn te verwachten (gelegen buiten 'waarde-archeologie 1' en 'waarde-archeologie 2', zie figuur 6.2). Het is niet noodzakelijk om archeologisch vooronderzoek te verrichten

De aanvraag is op grond van de bestemming Gemengd 1 en de bestemming Bedrijf in strijd met de maximale bouwhoogte van 9 resp. 8 meter binnen de bestemming Gemengd-1. Het plan past ook niet

binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied' (artikel 29 lid f) voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 50 m.

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

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op aangegeven dat het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het huidige kantoorgebouw verouderd is waardoor onvoldoende duidelijkheid verkregen is of er mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Voor de andere deellocaties binnen het plangebied is op 17 juli 2013 een beschikking (kenmerk ODH2013-4828) in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) afgegeven .

Voor dit plan is afdeling 6.4 Wro van toepassing: kostenverhaal dient te worden verzekerd. Kostenverhaal is anderszins verzekerd omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten is voor deze ontwikkeling en gedeeltelijk sprake is van gemeentelijke gronduitgifte. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 januari 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet

Niet akkoord.

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de opzet en de architectuur van het appartementengebouw. Voor een akkoord ontbreken echter nog enkele detailtekeningen van beeldbepalende onderdelen van het gebouw.

De hoofdvorm van het gebouw – een hoog bouwdeel haaks op de Neherkade en een lager bouwdeel op poten, parallel aan de kade – voegt zich goed in de omgeving. Het optillen van het lagere bouwdeel maakt een geïntegreerde parkeeroplossing mogelijk, voor zowel auto's als fietsen, en geeft de hoogbouw een logisch, dubbelhoog basement.

De gevels zijn samengesteld uit prefab elementen. Deze elementen hebben een sterke basisvorm die een helder en coherent gevelbeeld maken. Binnen deze sterke hoofdvorm zijn de voorgestelde verschillende indelingen van puien en de toevoeging van balkons in de 'oksel' van het gebouw goed mogelijk en een verrijking.

De detaillering van de gevels maakt het heldere gevelbeeld waar. De samenstellende elementen sluiten goed op elkaar aan en met de forse negges en subtiele verschillen in de bewerking ontstaan een prettige diepte en beweging in de gevel.

De oplossing van het fietsparkeren in een eigen, begroeid volume onder het lagere bouwdeel, gecombineerd met de inrichting van het maaiveld, zorgt ervoor dat het appartementengebouw en zijn kavel een geheel worden. De commissie betreurt de parkeerplaatsen die aan de zijde van de Neherkade buiten de gebouwcontour steken, maar acht deze met een verhullende haag acceptabel. De commissie mist nog detaillering van de opvallende kolommen onder het lagere bouwdeel en van delen van de fietsenstalling.

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 7 maart 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Op 10 januari 2018 heeft de commissie ingestemd met de opzet en de architectuur van het appartementengebouw. Detaillering van twee beeldbepalende onderdelen – de V-vormige kolommen onder het lagere bouwdeel en de gevel van de fietsenstalling – ontbrak toen.

Het voorgestelde gecoate beton van de kolommen en de landing op het maaiveld, waar de twee poten van de V samenkomen, maken de kolommen een passend onderdeel van het totale gebouw. In schaal en uitstraling sluiten zij goed aan bij de overige delen van het appartementengebouw.

De fietsenstalling, losstaand, deels onder het lagere bouwdeel geschoven, is een opvallend onderdeel van het gebouw. Met de nu voorgestelde detaillering – een gegalvaniseerd stalen constructie met een groene gevel – ontstaat een no nonsense industriële uitstraling die goed past bij de uitstraling van het appartementengebouw en goed past in de omgeving.

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

Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m² bij een diepte groter dan 0,5m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek is vereist.

Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Op basis hiervan kan de vergunning voor de bouwactiviteit worden verleend. De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van de constructies moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend, zie de voorschriften en bepalingen.

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

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

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
 - noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: 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 berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: 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 worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons en gevelelementen;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan 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 buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.

Ten aanzien van het veiligheidsplan wordt nadrukkelijk gesteld dat hierover voorafgaande aan de start van de werkzaamheden afstemming dient te worden overeengekomen met de stadsdeelinspecteur.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouw fysische gegevens

De gegevens 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 per mail ter beoordeling te worden aangeleverd via oloaanvraag@denhaag.nl aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. ons dossiernummer.

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

- Een specificatie van de toe te passen zonnepanelen (300Wp/paneel)
- Bij oplevering dient een rapportage luchtdichtheidsmeting overhandigd te worden.
- een rekentechnische onderbouwing waarmee aangetoond wordt dat de (nieuwe) binnengevel van de gewijzigde appartementen op de eerste en tweede verdieping ter vervanging van de uitvoering als dove gevel onder de maximale voorkeursgrenswaarde uitkomt.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten

Toepassing van alleen een voordeur is niet voldoende om geluidwering tussen gemeenschappelijke ruimte en verblijfsgebied te realiseren. Met het uitgangspunt dat de

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand, nieuwbouw en bestaande bouw

Artikel 6.26 lid 1

De toegangsdeuren van EBV portalen tussen de assen 2-3 en O-N moeten zijn voorzien van een dranger.

De toegangsdeuren van de bergingen op de verdiepingen ter hoogte van de as 9 en K-I moeten zijn voorzien van een dranger.

Afdeling 8.1

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen

schade ontstaat aan de omgeving.

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.

Voorgestelde maatregelen externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid worden de volgende maatregelen geadviseerd om de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren:

Afschakelbare ventilatie (effectbeperking)
Vluchtweg van risicobron af (verhogen zelfredzaamheid)
Risicocommunicatie (verhogen zelfredzaamheid)
Bluswatervoorziening (Incidentbestrijding)

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

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

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Op grond van deze verordening is een exploitatievergunning (of melding) vereist voor het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting. Een (wijzigings-) vergunning moet worden aangevraagd bij de Bestuursdienst Gemeente Den Haag.

Voor informatie kunt u contact opnemen met een medewerker intake vergunningen op stadsdeelkantoor Centrum, dagelijks bereikbaar onder nummer (070) 353 5857. U kunt tevens informatie vinden via www.denhaag.nl/horeca. Bovendien kunt u op deze site de benodigde vergunningen digitaal aanvragen via:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/horecavergunningen.htm>

Wet bodembescherming

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodembescherming, mogelijk beperkingen zijn de aan de grondwerkzaamheden en/of functiewijziging zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Kwaliteit overige bouwdelen

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

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

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals bijvoorbeeld het huishoudelijk reglement van de VvE.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

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

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau [zijn vastgesteld. Deze kunt u aanvragen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier', waar ter plaatse van het initiatief de bestemmingen Gemengd-1 (artikel 6), 'Verkeer-2' (artikel 16) en 'Bedrijf' (artikel 3) van toepassing is. Het projectgebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied (artikel 29). Daarnaast ligt op het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (artikel 22).

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven, garagebedrijven, benzine- en/of servicestations, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen en laad- en losplaatsen, wegen, groen en overige voorzieningen. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd tot een hoogte van 8 meter.

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bedrijven, dienstverlening en parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen. De hoofdbebouwing mag uitsluitend worden bebouwd binnen het op de plankaart aangegeven bouw vlak en de maximale bouwhoogte binnen deze bestemming bedraagt 9 m.

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstroken en –banen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn allen bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan ten dienste van deze bestemming.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Conform de archeologische verwachtingen en waardenkaart van de gemeente Den Haag is het projectgebied gesitueerd op gronden waar geen betekenisvolle archeologische resten (meer) zijn te verwachten (gelegen buiten 'waarde-archeologie 1' en 'waarde-archeologie 2', zie figuur 6.2). Het is niet noodzakelijk om archeologisch vooronderzoek te verrichten

Realisering van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de in of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen, waarbij onder meer maatregelen in de vorm van geluidreducerend asfalt dan wel dove gevels moeten worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ter plaatse van de 'wro-zone wijzigingsgebied' (artikel 29 lid h) tussen de Rijswijkseweg, Neherkade en Laakweg voor de bouw van woningen, bedrijven, verblijfs- en woonstraten, parkeervoorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, paden, groen, water en overige voorzieningen en met inachtneming van onder andere de volgende regels:

- situering van de bebouwing moet in stedenbouwkundig opzicht passen in de omgeving;
- de rooilijn aan de Neherkade moet liggen in het verlengde van de rooilijn van de bebouwing op de kop van Neherkade en de Rijswijkseweg;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m;

- het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 300;
- de parkeervoorzieningen moeten binnen het wijzigingsgebied worden gerealiseerd conform de opgenomen parkeernormen;
- in het wijzigingsgebied moeten de Laakweg en de Neherkade door middel van een verblijfs en woonstraat verbonden blijven.

De aanvraag is op grond van de bestemming Gemengd 1 en de bestemming Bedrijf in strijd met de maximale bouwhoogte van 9 resp. 8 meter binnen de bestemming Gemengd-1. Het plan past ook niet binnen de 'wro-zone wijzigingsgebied' (artikel 29 lid f) voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 50 m.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden ten aanzien van de functie wonen en horeca alsmede de maximaal toegestane bouwhoogten. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 van de gemeenteraad inzake de nieuwe algemene Verklaring van Geen Bedenkingen (RIS 288041). Op basis van lid II van dit besluit is de raad geïnformeerd over de ingediende aanvraag.

In het voorafgaande bouwplan is uitgegaan van een uitvoering met volledig dove gevels. In het huidige bouwplan werd hiervan afgeweken waarbij middels geluidrapport is aangetoond dat dit niet over de gehele hoogte van het gebouw noodzakelijk is. In totaal zouden 9 woningen worden uitgevoerd met een dove gevel constructie. Met een wijziging van de plattegronden voor de woningen op de 1^e en 2^e verdieping is het plan zodanig aangepast dat er geen sprake meer is van uitvoering middels een zgn 'dove' gevelconstructie. Voor de overige geluid belaste woningen wordt voldoen aan het Haags beleid hogere waarden middels toepassing van geluidsluwe gevels (gelijkwaardig aan de buitengevel) aan de gemeenschappelijke verkeersruimte.

Bij besluit van 31 mei 2018, kenmerk ODH-ODH-2018-00059330, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.