



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bronovolaan 1B - 1D

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201801778/7506266

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

div.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 30 januari 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw bevattende een gezondheidszorgfunctie met 18 zorgstudios, 31 woningen en een parkeerkelder ter plaatse van het te slopen kantoor Bronovolaan 1B-1D. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin voor de activiteiten de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voorts is sprake van de aanhakende activiteit 'Bescherming van grondwater (Wet milieubeheer)'. Ingevolge artikel 2.26, vierde lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en 6.1, tweede lid van het Besluit omgevingsrecht heeft de Omgevingsdienst Haaglanden namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 20 juli 2018, kenmerk ODH-2018-00022128 geadviseerd ten aanzien van bovengenoemde activiteiten in relatie tot de bescherming van grondwater. Het advies met betrekking tot de bescherming van grondwater van de omgevingsdienst, moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Wel zijn er eerder tijdens de behandeling van de aanvraag schriftelijke reacties ingediend die zijn aangemerkt en behandeld als zienswijzen.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd (bijlage 2). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage:

- het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, d.d. 20 juli 2018, kenmerk ODH-2018-00022128vvgb inzake de Bescherming van grondwater.

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.

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.

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 1

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Gezondheidszorgfunctie' en 'Overige gebruiksfuncties' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone –grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren, in werking getreden 16 november 2018;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Benoordenhout', voor wat betreft de woonfunctie en omdat het bouwvlak, de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte worden overschreden.

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.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 juli 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Het bouwplan is getoetst aan van de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Niet akkoord

'De commissie beoordeelt de voorgestelde hoofdopzet van één volume met twee daken als inconsistent.

De orthogonale opzet en de sprong in het volume halverwege het huidige pand is sterk in relatie tot de situatie, te noemen de diagonale lijn van de Bronovolaan en het ensemble van de toren, de parkeerruimte en het woongebouw aan de Van Hogenhoutklaan.

De bestaande sprong in het volume is in de nu voorgestelde opzet geminimaliseerd, waardoor deze zich minder sterk voegt naar de situatie, de gevel minder vanzelfsprekend geleed is en er één gebouw ontstaat. Daarentegen worden er wel twee individuele kapverdiepingen voorgesteld, die twee opzichzelfstaande gebouwen suggereren. De hoofdropzet hinkt daarmee te veel op twee gedachten en beoordeelt de commissie als niet overtuigend.

De commissie reageert positief op de voorgestelde gevelplastic en in beginsel robuuste uitstraling van de gevels, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de architectuur van het woningenblok aan de Van Hogenhoucklaan. De robuuste uitstraling gaat wat de commissie betreft echter verloren door de vormgeving van de balkonbalustraden als hekwerken en de kleine vensters in de plint. De commissie pleit voor gemetselde borstweringen voor de balkons, zoals bij het woongebouw aan de Van Hogenhoucklaan.

De voorgestelde kleurstelling met kleurnummer RAL9010 voor de kozijnen acht de commissie erg fel. Zij pleit voor een zachtere wit dat tot een evenwichtiger kleurenpalet leidt.'

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 19 september 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Niet akkoord

'De commissie is positief over de voorgestelde hoofdropzet, maar kan het voorstel niet volledig beoordelen omdat enkele details niet overeenkomen met de andere tekeningen.

De orthogonale opzet en de sprong in het volume halverwege het huidige pand is sterk in relatie tot de situatie, te noemen de diagonale lijn van de Bronovolaan en het ensemble van de toren, de parkeerruimte en het woongebouw aan de Van Hogenhoucklaan. Dit voorstel neemt een vergelijkbare opzet en sprong aan, waarmee ook deze zich logisch voegt naar de situatie en de gevel vanzelfsprekend geleed is.

De commissie reageert positief op de voorgestelde gevelplastic, open-dichtverhouding in de gevel en de robuuste bakstenen vormgeving van de gevels waarmee aansluiting wordt gezocht bij de architectuur van het woningenblok aan de Van Hogenhoucklaan.

De commissie kan het voorstel echter niet volledig beoordelen omdat enkele details niet overeenkomen met de andere tekeningen.

De commissie beoordeelt de kleurstelling met kleurnummer RAL9010 voor de kozijnen als te hard. Zij pleit voor een zachter wit dat tot een evenwichtiger kleurenpalet leidt. De commissie vraagt naar de bemonstering van het kleuren- en materialenpalet.'

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 3 oktober 2018 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord onder voorwaarde

‘De commissie reageert positief op de voorgestelde hoofdopzet en uitwerking van het nieuwe woningencomplex.

De orthogonale opzet en de sprong in het volume halverwege het huidige pand is sterk in relatie tot de situatie bestaande uit de diagonale lijn van de Bronovolaan en het ensemble van de toren, de parkeerruimte en het woongebouw aan de Van Hogenhoucklaan. Dit voorstel neemt een vergelijkbare opzet en sprong aan, waarmee ook deze zich logisch voegt naar de situatie en de gevel vanzelfsprekend geleed is.

De commissie reageert positief op de voorgestelde gevelplastiek, open-dichtverhouding in de gevel en de robuuste bakstenen vormgeving van de gevels waarmee aansluiting wordt gezocht bij de architectuur van het woningenblok aan de Van Hogenhoucklaan.

De commissie beoordeelt de kleurstelling met kleurnummer RAL9010 voor de kozijnen echter nog steeds als te hard. Zij pleit voor een zachter wit dat tot een evenwichtiger kleurenpalet leidt. De commissie pleit ook voor het borgen van het voorgestelde stootvoegloos metselwerk met specifieke metselwerkverbanden in de kleur- en materiaalstaat.

De commissie constateert dat de inrichting van de ruimte rondom het gebouw nog niet volledig uitgewerkt is en de detaillering ervan ontbreekt.

De commissie vraagt de definitieve en gespecificeerde kleur- en materiaalstaat en het definitieve inrichtingsplan ter nadere goedkeuring.’

Als gevolg van bovengenoemd advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 27 maart 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Niet akkoord

‘De commissie constateert een aantal wijzigingen ten aanzien van het eerder onder voorwaarden geaccordeerde voorstel voor het nieuwe woningcomplex. Op een deel van de wijzigingen reageert zij negatief.

Enkele vensters en puin zijn vervangen door een venster met een andere maat en/of indeling, voorzien van een bovenlicht en/of hebben andere draaiende delen gekregen. De commissie kan in principe met de aanpassing van de draaiende delen en de toevoeging van bovenlichten instemmen, maar beoordeelt de gevels als onvoldoende eenduidig door de vensterindeling. De vensterverdeling, de verdeling van venstertypen over de gevel, is niet helder. Bovendien hebben enkele vensters/puin op de vierde verdieping een grotere hoogte dan andere.

De toevoeging van zonnepanelen en het hekwerk ten behoeve van de ontsluiting van de installaties op het dak zijn voldoende ondergeschikt ten aanzien van het onderliggende pand en in de omgeving.

Op eerder gestelde voorwaarden voor wat betreft de kleur- en materiaalstaat is gereageerd. De voorgestelde witte kleurstelling RAL9001 zorgt wat de commissie betreft voor een evenwichtig kleurenpalet.

Het metselwerkverband en de voeg zijn in de materiaalstaat gespecificeerd en daarmee geborgd.

De commissie constateert dat de inrichting van de ruimte rondom het gebouw nog niet volledig is uitgewerkt en de detaillering ervan ontbreekt. De commissie vraagt het definitieve inrichtingsplan opnieuw ter nadere goedkeuring.'

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 31 juli 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord

'Het tuinontwerp vormt een passende overgang van de straat naar het gebouw en lost daarin benodigde elementen als fietsen- en containerstalling goed op.'

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

Archeologie

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie.

Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m2 bij een diepte groter dan 0,5 m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek nodig kan zijn. Er is in de directe omgeving van het ziekenhuis al vrij veel archeologisch onderzoek gedaan, soms ook al van lang geleden. Het is een gebied dat al in de bronstijd werd bewoond, ter plaatste van het ziekenhuis is (een deel van) een vindplaats uit die tijd opgegraven en ook uit de directe omgeving daarvan zijn bij onderzoek archeologische kansrijke gebieden bekend. Uit de aangeleverde tekeningen/gegevens blijkt dat het bestaande gebouw is onderkelderd. Daardoor is mogelijk de op deze plek aanwezige archeologie reeds verdwenen. De nieuwbouw strekt zich ook uit over enkele stroken onbebouwd gebied, maar deze liggen zo dicht tegen de bebouwing dat het aannemelijk is dat deze grond bij de bouw al verstoord is. Daarom zullen wij op basis van dit bouwplan vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden aan een vergunning verbinden.

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 .

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve 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 kenmerk 201801778.

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
 - 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 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 vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
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, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

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.

noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een uitvoeringsplan voor de retour-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 de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

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.

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen (installatie)gegevens

De volgende gegevens 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 o.v.v. referentienummer 201801778.

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

- uitgangspuntendocumenten van de brandmeldinstallaties
- uitgangspuntendocumenten van de ontruimingsalarminstallaties
- een ontruimingsplan waar de ontruimingsfilosofie van het gehele pand staat omschreven. Met name de relatie tussen het uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie en een eventuele opvang- en doorstroomcapaciteitsberekening
- gegevens van de toe te passen vluchtluiken
- een aanduiding op tekening van de automatische ontgrendelingsmogelijkheden
- een aanduiding op tekening van de vrijloopdrangers aangesloten op de NEN 2555 rookmelders

- de positie van het aansluitpunt droge blusleiding op de begane grond
- de positie van het afnamepunt droge blusleiding in de kelder

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer 201801778.

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

- Een bodemonderzoek conform de NEN 5740

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

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 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig 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 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.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Indien voor het inbrengen van damwanden methodes worden gebruikt om de grondweerstand tijdelijk te verminderen moeten de gegevens vooraf worden ingediend.
noot: In het geval van voorboren moet tijdens het loswoelen van de grond bentonietspoeling worden geïnjecteerd of de gaten direct worden gevuld met cementbentoniet.
noot: In het geval van fluïderen moet de methode en de diepte vooraf worden vastgesteld. Ook moeten er sonderingen worden uitgevoerd voor en na het indrukken van de damwanden om de invloed van het fluïderen op de korrelspanning te controleren.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist indien sprake is van het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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>

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 afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) 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.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat met het slopen van de bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch is het niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

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 contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de enkelbestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en de 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone –grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren, in werking getreden 16 november 2018.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 12.1 en 12.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Benoordenhout' omdat de woonfunctie niet in de bestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg' past en omdat het bouwvlak, de maximaal toegestane goothoogte en bouwhoogte worden overschreden.

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

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd. Aanvullend hierop overwegen wij als volgt.

De beoogde woonfunctie past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk-Gezondheidszorg'. Het voorgestelde gebouw in het bouwplan krijgt ook de functie wonen. Het woonprogramma is opgebouwd uit 18 zorgstudio's en 31 woningen. De woonfunctie valt binnen de programmatische randvoorwaarden van het planuitwerkingskader. Daarnaast wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat de zorgappartementen in het sociale segment vallen.

Het gebouw ligt deels buiten het bouwvlak. Bij de situering van het gebouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de wens deze terug te schuiven van de Bronovolaan, waardoor een tuinachtige omgeving aan de straat ontstaat. De overschrijding van de massa zorgt ervoor dat er een zorgvuldig stedenbouwkundig en architecturaal ensemble ingepast wordt, dat aansluiting zoekt met de omringende bebouwing welk tevens in Nieuwe Haagse School-stijl ontworpen is.

De nieuwbouw is wat betreft volume en geleding passend in het beschermde stadsgezicht. Het plan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermde stadsgezicht.

Wet geluidhinder

Bij besluit van 15 augustus 2019, kenmerk ODH-2019-00095576, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140 RIS 288041)

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'.

Bijlage 2 (beantwoording van de ingekomen zienswijzen)

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag zijn verschillende zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. De ontwikkeling van een nieuw gebouw ter plaatse van het door het HMC afgestoten gebouw moest voldoen aan een planuitwerkingskader (hierna; PUK). Daarin is opgenomen dat minimaal 30% van de te realiseren woningen sociale huurwoningen moeten zijn. Het huidige bouwplan voldoet daar niet aan.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. In het PUK dat voor deze locatie op 21 maart 2017 is opgesteld, is de eis opgenomen dat minimaal 30% van de te realiseren woningen moet voldoen aan de eisen voor sociale huurwoningen. Deze eis is onverminderd van toepassing op het onderhavige bouwplan. De aanvrager heeft aangetoond dat minimaal 15 van de in totaal 49 (zorg)appartementen zal worden verhuurd voor een bedrag onder de liberalisatiegrens aan huurders met een jaarinkomen dat ligt onder de van toepassing zijnde jaarinkomensgrens. Daarmee is er sprake van de realisatie van minimaal 30% sociale huur in het onderhavige bouwplan. Daarmee is aan deze eis in het PUK is voldaan. Wij volgen om die reden deze zienswijze niet.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.