



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Deltaplantsoen ongenummerd ter hoogte van Zaanstraat 25

Uw brief van

Ons kenmerk

201803516/7194497

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 februari 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw (Haags Hopje) met bijeenkomstruimte en traforuimte op het Deltaplantsoen ongenummerd ter hoogte van Zaanstraat 25. 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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van -, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Tegen de ontwerpbeschikking zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

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

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie R, nrs. 10240 en 10238.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'bijeenkomstfunctie' en 'overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt 2013', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen(voorziening), park en plantsoen, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

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.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwwerk die ter plaatse niet is toegestaan, het gebruik als bijeenkomstfunctie, alsmede de benodigde parkeerplaats op eigen terrein waarin de aanvraag niet in voorziet.

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

Wij zijn echter 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.

Op 18 juni 2018 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

‘Wij kunnen instemmen met het voorstel. Het paviljoen met daarin geïntegreerd de bestaande trafo, is in volume, positie en architectonische uitwerking passend in zijn context. De materiaalkeuze en detaillering is zorgvuldig.’

Archeologie

De locatie van de uitbreiding heeft een archeologische verwachting, met een vrijstelling voor bodemverstoring die niet groter zijn dan 50m² en niet dieper dan 0.5 meter onder het maaiveld. Het bouwwerk valt buiten deze vrijstellingsnorm maar de aanwezigheid van het trafogebouw en ondergrondse kabels en leidingen maken dat archeologisch onderzoek bij een dergelijke relatief kleine ontwikkeling zoveel technische beperkingen oplevert dat de kenniswinst niet opweegt tegen de kosten daarvan. Om die reden is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 2012 en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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 tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent de noodzaak van een bouwveiligheidsplan. Het bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd.

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

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.

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 7.2 Veilig vluchten bij brand

De (nooduitgangs)deuren moeten zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vrije breedte kunnen worden geopend.

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 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.

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.

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

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Het bijgevoegde bodemonderzoek 'Verkennd bodemonderzoek Zaanstraat/Grevelingenveld' te Den Haag (opgesteld door ATKB 8.V., met kenmerk 20180480, van 31 mei 2018) is uitgevoerd conform de NEN 5740. Ingevolge artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag moet wegens het vermoeden van de aanwezigheid van asbest, ook onderzoek plaatsvinden op de wijze voorzien in NEN 5707. Wij constateren dat er geen bodemonderzoek is uitgevoerd op de wijze voorzien in NEN 5707. Vanwege het ontbreken van een bodemonderzoek op de wijze voorzien in de NEN 5707 kan de bouwaanvraag niet worden getoetst aan artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het daarop betrekking hebbende bodemonderzoek door de Omgevingsdienst Haaglanden is goedgekeurd.

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.

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>

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 <http://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.

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.

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.

Bomen

Ten behoeve van het plaatsen van het gebouw (Haags Hopje) dienen bomen te worden gekapt.

Op 19 september 2018 is een omgevingsvergunning verleend met kenmerk 201819024/6964378 voor het kappen van 2 sierkersen staande op het speelterrein aan het deltaplantsoen tegenover het perceel Zaanstraat 25. Deze vergunning is sinds 1 januari 2019 onherroepelijk.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Rivierenbuurt 2013’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Groen’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwwerk die ter plaatse niet is toegestaan en het gebruik als bijeenkomstfunctie.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter 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 de volgende motivering:

‘De aanvraag betreft een paviljoen voor instructiedoeleinden die als bijeenkomstfunctie kan worden gebruikt. Het raakt geen van de prioriteiten waardoor het initiatief het provinciaal/regionaal beleid (Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020) niet frustreert, mede sluit het bouwinitiatief aan bij de ambitie van de structuurvisie Den Haag 2020: ‘een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.’ Het initiatief (Het buurt- en Kindcentrum Plus O3 en Deltaplantsoen en het Paviljoentje Haagse Hopje) versterken het stedelijk karakter en levert een bijdrage aan de ontmoeting en ontplooiing van kinderen uit de buurt.

Echter is het initiatief in strijd met de bestemmingsplan Rivierenbuurt 2013 waarvan ter plaatse de bestemming groen is aangeduid. Gezien het feit dat het paviljoen als bijgebouw voor de herinrichting Deltaplantsoen en buurt en kindcentrum Plus O3 zal functioneren zal daarmee het gebruik van het Haagse groen versterkt verlenen wij medewerking aan deze aanvraag. Wij zien de meerwaarde van de functie van de paviljoen op verschillende ruimtelijke schaalniveaus voor de stad. Voor wat betreft het ontwerp van het paviljoen heeft de initiatiefnemer mede de bestaande trafohuis in het nieuwe ontwerp subtiel ingepast.’

De goede ruimtelijke onderbouwing bevindt zich als bijlage bij dit besluit en moet hierbij als ingelast worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit (d.d. 25-11-2015/RIS 288041), onder specifieke voorwaarden, een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 23, onder b van de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor 1 personenauto op eigen terrein.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 25, lid 25.2, onder e van het bestemmingsplan op grond van de volgende motivering:

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1 parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:

- de aanleg van deze parkeerplaats op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand lager is dan 80%.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

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