



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit ter plaatse van het te slopen gebouw 's-Gravenzandelaan 175 tot en met 181

Uw brief van

Ons kenmerk

201824994/7234701

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 19 december 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 90 (zelfstandige) studentenwoningen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte 's-Gravenzandelaan 175 tot en met 181 alsmede het realiseren van een uitrit.

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

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor de aangevraagde activiteiten.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

[Geanonimiseerd]

Bijlage 1

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie L, nr.10456.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Woonfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Schilderswijk', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijf, is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren', waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw met 90 (zelfstandige) studentenwoningen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte 's-Gravenzandelaan 175 tot en met 181 alsmede het realiseren van een uitrit.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeven van bedrijven in de categorieën A en B zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', horeca als onderdeel van een bedrijf, onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' op de plankaart, parkeervoorzieningen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen en erven, wegen, groen en water.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale hoogte van 10 meter respectievelijk 6 meter.

Voor het (ver-)bouwen van bijgebouwen geldt dat deze buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak gebouwd mogen worden met dien verstande dat: de hoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,5 meter en het maximum oppervlak van bijgebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel niet meer dan 30 m² mag bedragen.

Voor het (ver-)bouwen van erf- en/of terreinafscheiding geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, voor palen en masten een maximale bouwhoogte van 6 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Middels een campuscontract is aangetoond dat gebruik kan worden gemaakt van de parkeereisen met betrekking tot studentenwoningen. Deze eis betreft 0,1 parkeerplaats per woning. In dit geval zijn er 90 studentenwoningen en worden er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor is aangetoond dat in de vereiste parkeergelegenheid voor 9 personenauto's is voorzien op het eigen terrein waardoor de parkeerdruk op de openbare straat niet toeneemt. Derhalve voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' voor wat betreft de woonfunctie, de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte tot een hoogte van ca. 13,0 meter en bij de liftopbouw tot 14,0 meter en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 4 maart 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) treedt de omgevingsvergunning niet in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 maart 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

“Niet akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de hoofdopzet van het ontwerp en over de architectuur, maar ziet in de uitwerking nog verbeterpunten.

Het knippen van het woongebouw in twee delen – een rood gemetseld volume van vier lagen en een licht drielaags volume met een kapverdieping – zorgt voor een goede inpassing van de nieuwbouw in de omgeving. Het gebouw wordt een vanzelfsprekend onderdeel van het blok, sluit goed aan op de belendingen en voegt zich in de omgeving door het overnemen van gevelmaterialen en -kleuren.

De commissie maakt bezwaar tegen de uitwerking/detaillering van het kader rondom de poort. Dit kader is een bepalend onderdeel van de gevel. De nu getekende combinatie van betonelementen en afwijkend metselwerk is weinig samenhangend. Het kader zou een geheel moeten zijn, een sprekend element dat de entree van alle woningen in het gebouw markeert.

De commissie maakt bezwaar tegen de kleur van de kozijnen. Het groen is donker, vooral in combinatie met de donkere steen, en afwijkend in de omgeving. De commissie pleit voor een (iets) lichtere kleur en voor een subtiel verschil tussen de twee bouwdelen.

De bovenzijde van de vensters van de begane grond van het lichte bouwdeel zijn voorzien van een paneel. Dit paneel is nu teveel een plank, geen onderdeel van het venster. Dit wordt veroorzaakt door de zichtbare dikte van het paneel. De commissie heeft twijfels over de esthetische kwaliteit en duurzaamheid van het detail. Een oplossing kan zijn het omzetten/ombuigen van het paneel naar het kozijn en een andere materiaalkeuze.

De commissie mist het overhoekse detail van de overhoekse vensters op de hoek van het gebouw. Het kozijnloos uitvoeren van deze hoek is een bepalend onderdeel van het gevelontwerp, wat een overtuigende detaillering essentieel maakt.

Ook de detaillering van de dakkapellen ontbreekt. Vooruitlopend op de beoordeling van deze detaillering vraagt de commissie het ontwerp van de kapellen te heroverwegen. Omdat het dakschild steil is en de dakkapellen een groot deel van het dakschild beslaan, zouden de kapellen meer onderdeel van het dakschild moeten zijn, bijvoorbeeld in hetzelfde materiaal met daarbinnen kozijnen als in de onderliggende verdiepingen.”

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

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

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 5 juni 2019 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

“Akkoord, het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

Op 6 maart 2019 heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van dit woongebouw, met uitzondering van een vijftal details. Deze onderdelen zijn gewijzigd en zijn goed gewijzigd. Het kader van de poort aan de 's-Gravenzandelaan is nu een logisch en overtuigend geheel, een herkenbare entree. De aangepaste kleurstelling van de kozijnen (RAL 6003) leidt met het metselwerk tot een mooi palet dat goed past in de omgeving. Met de aangepaste detaillering van de 'plaat' boven de vensters op de begane grond van het lichte bouwdeel vormen kozijn en plaat een duidelijk geheel. De eerder ontbrekende detaillering van het overhoekse glas en van de dakkapellen is in lijn met de rest van het gebouw en overtuigt als onderdeel van het gebouw.”

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

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)

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 volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- een verantwoording van de stabiliteit;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- 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, 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.*
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
 - *noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.*
 - *noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.*
- een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - *een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek.*

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, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent het nog op te stellen sloop- en bouwveiligheidsplan.

Het sloop- en bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - 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, hoogtematen 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.

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.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De volgende gegevens dienen ter beoordeling aan de stadsdeelinspecteur te worden overlegd:

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt.

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;
- 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 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag ten hoogste 40 dB zijn in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning.

Afdeling 4.1. Verblijfsgebied en verblijfsruimte

Bij de appartementen type A3, B3, E, J1 en J2 is de krijstreepmethode toegepast.

Dit is akkoord onder voorwaarde dat:

bij het 'krijtstrepen' de afmetingseisen die worden gesteld aan een verblijfsruimte en verblijfsgebied in acht te worden genomen. Bij deze toepassing mag het 'woonmatje' niet aangeduid worden als gebied waarop de krijstreepmethode is toegepast (dus geen verblijfsgebied) en tevens wel als verblijfsruimte t.b.v. het woonmatje (11 m²) berekenen. De minimale 11 m² aan verblijfsgebied dient gewaarborgd te blijven ook met toepassing van de krijstreepmethode. Dit moet blijken uit nader in te dienen gegevens hierover.

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

De maatvoering van de lift lijkt te voldoen aan de minimale maat van 1,05 m x 2,05 m.

Akkoord onder voorwaarde dat de lift onder het Warenwetbesluit liften valt. Indien dit niet het geval is, alsnog gegevens overleggen.

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 eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden.
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

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 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het (ver-) plaatsen of veranderen van brand- en/of dragende scheidingsconstructies.
- 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 'Handeling in strijd met regels ruimtelijke ordening' is vereist indien sprake is van het realiseren van een op de grond staand bijbehorend bouwwerk (zonder dakterras) op het achtererfgebied, indien deze op grond van het vigerend bestemmingsplan niet voldoet aan de bouw-en/of of gebruiksvoorschriften.

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.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden.

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>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de te verbouwen onderdelen van uw bouwplan voldoen aan de technische 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 wijzen wij u op het volgende:

- geadviseerd wordt om nabij de cv-installatie van de woning een koolmonoxidemeter te plaatsen.
- het verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute dient te voldoen aan het gestelde in NEN 3028
- de (nooduitgangs)deuren dienen bij brand geopend kunnen te worden zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is en de deuren dienen over de ten minste vrije breedte geopend te kunnen worden
- het is verboden om in een woonfunctie meer dan één persoon per 12m² gebruiksoppervlakte te huisvesten
- het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Parkeernormering studentenwoningen

Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte en parkeereis is uitgegaan van de (lage) parkeernorm behorende bij de in de aanvraag opgegeven functie studentenwoning.

Indien dit gebruik wijzigt tot bijvoorbeeld een reguliere (starters-)woning(en), dan dient er opnieuw een aanvraag om omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

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.

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 op de nog te slopen 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.

[Geanonimiseerd]

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Bedrijf, is opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw met 90 (zelfstandige) studentenwoningen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte 's-Gravenzandelaan 175 tot en met 181 alsmede het realiseren van een uitrit.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan ‘Schilderswijk’ voor wat betreft de woonfunctie, de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte tot een hoogte van ca. 13,0 meter en bij de liftopbouw tot 14,0 meter en het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de 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^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.

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS302379) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

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’.

Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw met 90 (zelfstandige) studentenwoningen ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte 's-Gravenzandelaan 175 tot en met 181 alsmede het realiseren van een uitrit.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat er geen sprake is van een beschermd stadsgezicht. Om die reden is een advies met betrekking tot het toetsingscriterium 'uiterlijk aanzien van de omgeving' niet nodig.

Vervolgens stellen wij vast dat de gevraagde uitweg de houtopstand/groenvoorziening ter plaatse niet nadelig beïnvloedt.

Ingewonnen advies:

Op 7 mei 2019 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Centrum ontvangen.

Het advies luidt als volgt:

"De wegbeheerder gaat akkoord met het aanleggen en het in gebruik nemen van de uitweg.

De bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg worden door het aanleggen en gebruiken van de uitweg niet nadelig beïnvloed. De uitweg dient te worden aangelegd volgens Handboek Openbare Ruimte."

Op 25 april 2019 is het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Mobiliteit, ontvangen.

Het advies luidt als volgt:

"De afdeling Mobiliteit gaat akkoord met de uitweg. De afdeling constateert dat de uitweg wordt ontsloten door een erftoegangsweg. Voor de realisatie van de uitweg zal één parkeerplaats moeten worden opgeheven. De parkeerdruk in de nabije omgeving is minder dan 90%, waardoor deze opheffing akkoord is."

Eindoordeel activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering 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 'Uitweg aanleggen of veranderen'.

Met betrekking tot deze activiteit vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeenteground dienen op uw kosten door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in wegebouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klant contact centrum.

De uitweg dient volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte gerealiseerd te worden. In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn.

Nadere aanwijzingen

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op uw kosten in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Haagse Hout en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De verplaatsing van de straatkolk, plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kunnen alleen in opdracht van en op uw kosten 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 via e-mail:

rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

Indien gewenst kan op uw kosten voor het aanleggen van de uitweg gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via e-mail:

werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl

Voor het beschermen en omgaan met bomen verwijzen wij u naar onderstaande website page:

Via website: <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/groen-en-bomen/bomen/bescherm-haagse-bomen.htm>

Bijlage 2

Beantwoording zienswijzen PM

Tijdens de ter inzage legging is/zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure PM zienswijze n ingediend.

In de zienswijze n wordt door reclamant(en) verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft/hebben de zienswijze n betrekking op het volgende

1. PM
- 3.

Ten aanzien van deze zienswijze n overwegen wij als volgt:

- ad 1. PM

Gelet op de bovenstaande overwegingen heeft n hebben de ingediende zienswijze n 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.

Bijlage 3

Ruimtelijke onderbouwing

CONCEPT