



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Aaltje Noordewierstraat 199 en Louis Davidsstraat 2

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201905446/7904723

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 14 maart 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 78 woningen en een garage ter plaatse van het te slopen kantoor met kerkgebouw Aaltje Noordewierstraat 199 en Louis Davidsstraat 2. 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.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201905446/7904723

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummer 5522.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Waldeck' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden 1', is opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijke Doeleinden 1' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Waldeck' bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder een verpleeg- en/of verzorgingshuis met bijbehorende woningen.

Onder 'Maatschappelijke voorzieningen' wordt verstaan:

- Educatieve (onderwijs inclusief peuterspeelzaalwerk), sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede welzijnsvoorzieningen en kinderopvang.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als woningen en het overschrijden van het aangeduide bouwvlak en de op de plankaart genoemde bouwhoogten.

Op grond van het bestemmingsplan 'Waldeck' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 november 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 augustus 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met het ontwerp van het appartementengebouw, maar ziet in de architectonische uitwerking nog belangrijke verbeterpunten.

De opzet met betonbanden die naar de architectuur van de omgeving verwijzen en ten opzichte van deze banden terug liggende gevels met een eigen uitstraling werkt goed op deze hoek. Het gebouw staat op zichzelf, maar zoekt ook aansluiting bij de omringende bebouwing. Die aansluiting slaagt echter onvoldoende door het materiaal van de penanten en door de kleurstelling van penanten en puien.

In de omgeving is metselwerk als gevelmateriaal gebruikelijk. De nu voor de penanten voorgestelde plaat met houtprint is te vlak en te donker. Bovendien twijfelt de commissie aan de duurzame (esthetische) kwaliteit van het plaatmateriaal.

De donkere kleur van het plaatmateriaal in combinatie met de donkere puien maakt het gevelbeeld somber, waar de omgeving licht en sprekend is.

Een lichte kleur voor het gevelmateriaal van de binnenhof is passend, maar het nu voorgestelde wit is de fel, in de binnenhof en in de omgeving, van waaruit een deel van de binnenhof goed zichtbaar is.

De inpassing met een grasstrook als overgang tussen de stoep en het gebouw volgt wat in de omgeving gebruikelijk is. De commissie pleit voor bomen in de (openbare) parkeerzone als voortzetting van de parkeerstrook voor de buurpanden. Met betrekking tot het groen van de binnenhof vraagt de commissie een heldere keuze en technische borging van die keuze.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 29 oktober 2019 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 november 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met het ontwerp van het appartementengebouw, maar beoordeelt de inpassing van het pand in de omgeving door de eigenwijze opzet én afwijkende kleurstelling als onvoldoende.

De opzet met betonbanden die naar de architectuur van de omgeving verwijzen en ten opzichte van deze banden terugliggende gevels met een eigen uitstraling werkt goed op deze hoek. Het gebouw staat op zichzelf, maar zoekt ook aansluiting bij de omringende bebouwing.

Die aansluiting slaagt echter onvoldoende in de architectonische uitwerking door de donkere kleurstelling van het gebouw. De combinatie van de donkere steen voor de penanten, de donkere voeg en de donkere puien maakt het gevelbeeld somber, waar de omgeving licht en sprekend is.

De inpassing met een grasstrook als overgang tussen de stoep en het gebouw volgt wat in de omgeving gebruikelijk is. De commissie pleit voor bomen in de (openbare) parkeerzone als voortzetting van de parkeerstrook voor de buurpanden.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 28 november 2019 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 december 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie heeft eerder ingestemd met het ontwerp van het appartementengebouw, maar beoordeelde de inpassing van het pand in de omgeving door de eigenwijze opzet én afwijkende kleurstelling als onvoldoende.

De aansluiting bij de omringende bebouwing slaagde onvoldoende in de architectonische uitwerking door de donkere kleurstelling van het gebouw. De combinatie van de donkere steen voor de penanten, de donkere voeg en de donkere puien maakte het gevelbeeld somber, waar de omgeving licht en sprekend is. In het voorliggende ontwerp is sprake van een grijze (gemêleerde) steen in combinatie met licht voegwerk.

De inpassing met een grasstrook als overgang tussen de stoep en het gebouw volgt wat in de omgeving gebruikelijk is. De commissie pleit voor bomen in de (openbare) parkeerzone als voortzetting van de parkeerstrook voor de buurpanden.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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 gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - 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 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.

noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:

- specificaties van materialen en bevestigingen;
- certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.

noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:

- certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.

- 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;
- een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
- 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 uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen
- 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.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De hierna genoemde bouw fysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde bouw fysische gegevens:
 - Afdeling 3.6 Luchtverversing
 - De liftschacht kan toevoer krijgen vanuit de sterk geventileerde stallingsgarage, of vanuit de binnenplaats op de begane grond. Maar de schacht moet in elk geval toevoer van lucht direct van buiten hebben. Geef deze toevoer aan op tekening.
 - Afdeling 5.1 Energiezuinigheid
 - Aangegeven is een isolatiewaarde van 4,5 m²K/W voor de vloer boven de stallingsruimte. Aangezien deze vloer een uitwendige scheidingsconstructie (boven een sterk geventileerde ruimte) is, moet deze vloer volgens BB-artikel 5.3 lid 3 worden geïsoleerd met een Rc-waarde van 6,0 m²K/W. Geef dit aan op tekening.

Noot:

Cauberg-Huygen heeft een reactie gegeven die erop neer komt, dat de stallingsruimte een besloten ruimte is, waardoor een andere eis (ander lid van artikel 5.3) van toepassing is. Thermisch gezien is de stallingsruimte echter niet te beschouwen als besloten. De stallingsruimte moet ten behoeve van voldoende ventilatie sterk geventileerd worden. Daarmee is thermisch gezien de stallingsruimte gelijk aan buitenlucht.

Thermisch gezien is de situatie direct vergelijkbaar met een vloer boven een onderdoorgang. Voor die situatie is ook een Rc-waarde van ten minste 6,0 m²K/W vereist. De onderbouwning doet dan ook geen recht aan de thermische situatie.

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 bouwtechnische gegevens

De hierna genoemde bouwfysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde bouwtechnische gegevens:
 - artikel 2.43 Afmetingen hellingbaan
 - artikel 2.44 Hellingbaanbordes
 - Hellingspercentage alsnog aangeven op tekening. Tevens ter plaatse van de “hoofdentree” (Peil -40 naar -200).
Akkoord onder voorwaarde dat de hellingen aan een toegankelijkheidsector voldoen aan:
 - a) 1 : 12 indien het hoogteverschil niet groter is dan 0,25 m;
 - b) 1 : 16 indien het hoogteverschil groter is dan 0,25 m, maar niet groter dan 0,5 m, en
 - c) 1 : 20 indien het hoogteverschil groter is dan 0,5 m.
- Het totale hoogteverschil op de route tussen het aansluitend terrein en de toegang van een toegankelijkheidssector (de entree van de woonfunctie) mag niet groter zijn dan 1 m.
- Het materiaal van de helling dient stroef, vlak en aaneengesloten te zijn. Zowel in droge als in natte omstandigheden. Deze gegevens nog aanleveren.
- artikel 4.27. Hoogteverschillen
 - Akkoord onder voorwaarde dat het totale hoogteverschil op de route tussen het aansluitend terrein en de toegang van een toegankelijkheidssector de entree(s) niet groter dan 1 m is. Detail onderdorpel hoofdentree aanleveren.
 - artikel 4.28. Afmetingen liftkooi
 - Een lift in de zin van het Bouwbesluit, is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften die bestemd is voor personen. Alsnog nadere gegevens aanleveren m.b.t type en merk en het aantal stopplaatsen van de liften. Tevens aangeven hoe groot het vloeroppervlak van de lift zelf is (niet alleen schachtmaten).
De kooi van een lift in een woongebouw met meer dan 6 woonfuncties een vloeroppervlakte van minimaal 1,05 m x 2,05 m. Akkoord onder voorwaarde dat, de lift voldoet aan het Warenwetbesluit liften, anders alsnog liftgegevens overleggen.

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 brand technische installatiegegevens gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde installatietechnische gegevens:
Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:
 - Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie

- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde overige gegevens:
 - *Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Dit rapport dient opgesteld te zijn volgens NEN 5740.*

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden 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 over de noodzaak van een bouwveiligheidsplan en een stempelplan.

Het bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

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

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:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkranen;

- o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o 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 betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouden 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.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 1

Aanvullend op de vereiste brandklasse zoals benoemd in paragraaf 2.9 van het Bouwbesluit 2012 dient ook voldaan te worden aan het gestelde voorwaarde uit paragraaf 5.2 van de NEN6068. Hierbij dient de gevel voor ten minste 95% te bestaan aan bouw materiaalcombinaties die ten minste voldoen aan brandklasse 'B' bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Het brandwerende rolscherm in de stallingsgarage dient ten minste te voldoen aan een wdbdo van ten minste EI60 minuten. Na het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen zal dit nog middels test-certificaten aangetoond moeten worden.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Artikel 6.20 lid 1

Er dient in de stallingsgarage een brandmeldinstallatie aanwezig te zijn met volledige bewaking als bedoeld in NEN2535. Het programma van eisen dient nog, na het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen, ter goedkeuring ingediend te worden bij de VRH.

Afdeling 6.5, 6.6 en 6.7 Vaststellen van, vluchten bij en bestrijden van brand

Artikel 6.23 lid 1

Er dient in de stallingsgarage een luid-alarm, type B, ontruimingsalarminstallatie aanwezig te zijn als bedoeld in NEN2575. Het programma van eisen dient nog, na het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen, ter goedkeuring ingediend te worden bij de VRH.

Afdeling 8.1

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.

Aanvullende toelichting brandveiligheid

De VRH adviseert nabij het brandwerende rolscherm in de stallingsgarage ook een loopdeur te realiseren. In deze situatie kan vanuit de stallingsgarage overal twee kanten op gevlucht worden.

In het artikel 6.36 lid 3 (Brandweeringang) wordt bepaald dat bij een verplichte doormelding, bedoeld in artikel 6.20 lid 1, een brandweeringang bij een brandmelding automatisch ontsloten of ontgrendeld wordt met een systeem dat in overleg met de brandweer is bepaald. Omdat een doormelding geen vereiste is zal bovenstaande ook geen vereiste zijn. Op tekening wordt echter wel aangegeven dat er een sleutelbuis geplaatst gaat worden. Sleutelbuizen worden echter niet meer geaccepteerd voor nieuwbouw door de VRH. De reden hiervan is dat binnen de diverse gemeente binnen onze Veiligheidsregio verschillende sleutels gebruikt worden en dat de sleutel-certificaten binnenkort verlopen. Een mogelijk alternatief voor de sleutelbuis zou kunnen zijn de hoofdentree automatisch open te laten sturen bij een brandmelding vanuit de stallingsgarage.

Aanvullende toelichting brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

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 stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

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, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen 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.

Aanvullend advies toegankelijkheid

Gehandicaptenparkeerplaats

Normaliter is 2% van het totaal aantal parkeerplaatsen gereserveerd als gehandicaptenparkeerplaats. Aanbevolen wordt, om deze gehandicaptenparkeerplaats(en) in de directe nabijheid van de lift te realiseren. De route tussen de gehandicaptenparkeerplaats en de entree moet uiteraard ook toegankelijk (en dus obstakelvrij) zijn. De minimale afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats is 3,5 m breed x 5 m lang.

Opstelruimte aan slotzijde

Om de deur(en) te kunnen openen, heeft een rolstoelgebruiker/scootmobielgebruiker 0,5 m vrije ruimte aan slotzijde van de deur nodig, tenzij de deur is voorzien van een deurautomaat.

Aanvullend advies Windhinder

Maatregelen om bij de onderdoorgang het windklimaat nog net wat te verbeteren zijn gewenst. Het voorstel om de loopbrug (direct grenzend aan de lifthal) te voorzien van dichte afscherming lijkt een duidelijk positief effect te zullen hebben. Overigens zou ook een (semi) afgesloten pui op de begane grond kunnen worden aangebracht tussen de deur die in het trappenhuis uitkomt en de deur die in dezelfde ruimte uitkomt als de lifthal.

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

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.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Besluit bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek conform NEN 5740, dat niet ouder is dan twee jaar, is vereist als gevolg van eventueel grondverzet bij de beoogde verbouwing dan wel als gevolg van alleen de voorgenomen functiewijziging.

Wij adviseren u om hieromtrent advies in te winnen via het Bodem informatiepunt telefoonnummer: 070-3536553 of via e-mailadres: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren)

de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen 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, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Waldeck' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijke Doelinden 1', is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6, lid 1, en artikel 6, lid 2, sub a en b van het bestemmingsplan 'Waldeck' voor wat betreft het gebruik van de gronden voor de woonbestemming, het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 2m en 12m tot ca. 28m en het bouwen buiten het aangeduide bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 2 april 2021 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Naar aanleiding van opmerkingen tijdens de behandeling door de Raadscommissie Ruimte hebben wij geen aanleiding gezien om het plan te wijzigen. Op 4 maart 2021 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201905446/7904723

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.