



Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Deltapromenade ongenummerd tussen Hoek van Hollandlaan en Kijkduinsestraat (project Nieuw Kijkduin)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201916034/7577854

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 5 augustus 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een complex met 40 woningen (blok D) (Sirocco) met commerciële plint aan de Deltapromenade ongenummerd tussen Hoek van Hollandlaan en Kijkduinsestraat (project Nieuw Kijkduin). 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
201916034/7577854

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, 8306.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie' en 'winkelfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming(en) 'Gemengd -2, de dubbelbestemmingen 'iWaarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering', de (functie)aanduiding 'parkeergarage' en de bouwaanduiding 'bouwvlak' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh 2^e herziening'.
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn in de bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven in de milieucategorie A en B van de Staat van bedrijven bij functiemenging;
- b. cultuur en ontspanning, waaronder wordt begrepen:
 - 1. atelier;
 - 2. attracties;
 - 3. museum;
 - 4. speeltuin;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. sportvoorzieningen, waaronder ook wordt begrepen sportcentrum/fitnesscentrum;
- g. wonen,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, parkeervoorzieningen, bergingen en overige voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. in uitzondering op sub b gelden de volgende regels indien geen bouwhoogte is opgenomen op de plankaart met dien verstande dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd indien wordt aangetoond dat aan de Haagse bezonningsnorm, als opgenomen in artikel 1.57, wordt voldaan:

1. maximaal 100% van het bouwvlak mag een hoogte van maximaal 13,5 meter boven NAP hebben;
 2. maximaal 90% van het bouwvlak mag een hoogte van maximaal 22 meter boven NAP hebben;
 3. maximaal 70% van het bouwvlak mag een hoogte van maximaal 34 meter boven NAP hebben;
 4. maximaal 20% van het bouwvlak mag een hoogte van maximaal 37 meter boven NAP hebben;
- d. binnen het bouwvlak is een (ondergrondse) parkeergarage toegestaan van maximaal 1 bouwlaag;
- e. in uitzondering op het gestelde onder d is ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage (pg)” tevens een (ondergrondse) parkeergarage toegestaan buiten het bouwvlak met een maximale hoogte van 13,50 meter boven NAP.

Specifieke gebruiksregels

- a. langs de opgangen naar de boulevard en langs de boulevard, uitsluitend grenzend aan de aanduiding "terras (tr)" en langs de zuidzijde van het winkelcentrum, is horeca toegestaan tot en met de categorie zwaar van de Staat van Horeca-categorieën, met dien verstande dat horeca in de categorie zwaar slechts is toegestaan in maximaal 25% van het aantal vestigingen grenzend aan deze zone;
- b. de horecavoorzieningen op het Deltaplein en de Boulevard die worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied maken, indien sprake is van horeca in de categorie zwaar, deel uit van het percentage zoals opgenomen onder a;
- c. in het overige deel van het bestemmingsvlak is horeca toegestaan in de categorie licht van de Staat van Horeca-categorieën;
- d. de onder c bedoelde lichte horeca is toegestaan in maximaal 20% van de vestigingen waar sprake is van detailhandel en/of dienstverlening en/of horeca;
- e. het totale bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de functie detailhandel mag niet meer bedragen dan 5500 m²;
- f. het bruto-vloeroppervlak ten behoeve van dagelijkse detailhandel mag per vestiging niet meer bedragen dan 500 m² bvo en in totaal niet meer bedragen dan 1000 m² bvo ;
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 215;
- h. in uitzondering op het gestelde onder 7.1 is de functie wonen niet toegestaan op de gronden die zijn voorzien van een bouwhoogte op de plankaart;
- i. het totale gezamenlijk bruto-vloeroppervlak ten behoeve van de in lid 7.1 onder a tot en met e genoemde functies mag niet meer bedragen dan 17.000 m², met dien verstande dat het binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied opgenomen metrage van 1.100 m² bvo ten behoeve van de functie horeca tevens onderdeel uitmaakt van dit maximale metrage.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Kijkduin – Ockenburgh’ voor wat betreft het overschrijden van het maximum aantal woningen van 215 met 40 en het overschrijden van de maximum bouwhoogte boven 37 meter boven NAP voor wat betreft de maximum gevraagde bouwhoogte van 42,55m boven NAP.

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Paraplusherziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

In het verleden zijn voor de ontwikkeling van hetzelfde project in Kijkduin meerdere aanvragen ingediend. Dit advies is berust op het project Nieuw Kijkduin, tot en met fase 2 inclusief de aanvraag voor woningblok D.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond. Voor de horeca-ontwikkeling wordt de parkeernorm van restaurant gebruikt. Hiermee wordt rekening gehouden met seizoensgebonden bezoek en betekent dit dat in het zomerhalfjaar overdag de aanwezigheidspercentages van de horeca aanzienlijk zijn. Daarnaast wordt het maatgevende moment op avond gezet, tegelijk met de woningontwikkeling. Binnen dit advies wordt voor de autoparkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen uitgegaan van een koopavond waarbij de winkels allemaal open zijn.

De parkeerbehoefte bedraagt in het maatgevend moment avond maximaal 665 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 686 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Op grond van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' 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 planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking(en) toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie adviseert positief over de opzet en de architectonische uitwerking van dit gebouw dat een vanzelfsprekend onderdeel van Nieuw Kijkduin wordt. De verschillen met de andere blokken zijn duidelijk voor wat betreft de architectuurstijl, maar subtiel voor wat betreft de materialen en de kleuren. Hierdoor ontstaat een overtuigende samenhang van gebouwen.

De commissie ziet detaillering van het groene dak, met daarin opgenomen het grondpakket, het watervoerend pakket en voorzieningen voor bewatering, graag ter nadere goedkeuring voorgelegd. Ditzelfde geldt voor een geïntegreerde, dat is een aan de architectuur van het gebouw aangepaste, (optionele) zonwering.

Eerder heeft de commissie ingestemd met een puienreglement voor de commerciële onderbouw van de blokken A, B en C. Dit reglement geldt ook voor de nu beoordeelde blokken”.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Kijkduin-Ockenburgh een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Archeologische lagen kunnen in dit deel van Den Haag voorkomen vanaf een hoogte van 3,5 m + NAP. Gezien de hoge ligging van het plangebied zal de voorziene bodemverstoring niet tot in dit archeologische verwachtingsniveau reiken. Daarom worden vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden aan de vergunning .

De wettelijke meldingsplicht blijft wel van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016).

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende

bestemming(en), mede bestemd voor waterhuiskundige en/of waterstaatkundige functies, waterlopen, waterberging, waterkering en het behoud, herstel en verbetering van de waterhuishouding, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen binnen deze dubbelbestemming geldt dat ten dienste van de dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken zijn toegestaan.

Wij kunnen hier van afwijken onder de voorwaarde dat het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doet aan het behoud en de bescherming van de waterstaatkundige belangen, hieromtrent een watervergunning is verleend, dan wel hiertoe vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder en de bij de onderliggende bestemming(en) gegeven regels in acht worden genomen.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met rapportage MvV/dk/BBT11629-001-bouwplantoets. De gelijkwaardige oplossingen betreffen:

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.33, lid 1 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.5 Trap.

De aantrede van de trappen (~~geen vluchtrappen~~) kleiner is dan de vereiste 0,23 m ter plaatse van de klimlijn.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van een toelichting uit het *Onderzoek veiligheid trappen in en bij woningen* en betreft een voldoende toe te passen oppervlakte waardoor er een vrije breedte mag overblijven van ten minste 0,205m. Wel dient de traptrede te zijn voorzien van een ronding aan de voorkant. Hier wordt aan voldaan.

Met bovengenoemde oplossing(en) is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.104, lid 4 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.12 Vluchtroutes.

Aan de enkele vluchtroute van de bovenste woning grenzen niet alleen woonfuncties.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van de *'DO rapportage brandveiligheid'* en betreft het realiseren van een extra 30 minuten brandwerende scheiding in het trappenhuis. Het bovenste deel van de trap naar de woning wordt dan bouwkundig en brandwerend afgescheiden van de rest van het trappenhuis. Op de één na bovenste bouwlaag ontstaat dan een tweede vluchtroute vanuit de woning op de bovenste bouwlaag.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.107, lid 10 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.12 Vluchtroutes.

De bordesbreedte van de trap in het trappenhuis is kleiner dan 1,2 m daar waar er op het trappenhuis meer dan 600m² aan verblijfsgebied is aangewezen.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van een antwoord van de *Helpdesk Bouwbesluit*. Hierbij betreft het uitgangspunt dat het bordes niet hoeft te worden gezien als vloer omdat het bordes niet bereikbaar is voor rolstoelgebruikers. Er wordt nog steeds wel voldaan aan een minimaal vereiste breedte van 0,8m.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.102, lid 4 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.12 Vluchtroutes

De maximale loopafstand tussen een punt in een gebruiksgebied en de uitgang van een subbrandcompartiment (woning F.6.02 / 7.02) is langer dan 30 m.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van het plaatsen van gekoppelde rookmelders in alle verblijfsruimten van de woning. worden beschouwd en niet bedoeld is voor rolstoelgebruikers. Er wordt nog steeds wordt voldaan aan een minimaal vereiste breedte van 0,8m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.11, lid 1 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.2 Toiletruimte.

De minimale diepte van een aantal toiletruimten is kleiner is dan de vereiste 1,2 m.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van de *Werkgroep Gelijkwaardigheid* welke bestaat uit het plaatsen van een hangtoilet en waarbij er een vrije ruimte op vloerniveau voor de toiletpot overblijft van tenminste 0,5 m. Hierdoor blijft er nog voldoende ruimte over voor een rolstoelgebruiker om gebruik te kunnen maken van het toilet, mits de deur van de toiletruimte op een daarvoor geschikte plaats (zijkant) is aangebracht

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.5 Buitenberging.

Niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak van 50 m² hebben een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte die voldoet voor wat betreft het oppervlak, de

minimale breedte en de rechtstreekse bereikbaarheid via het aansluitend terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond op tekening en een verklaring (i.c. notitie), overeenkomstig de beleidsregel *'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'* en betreft:

Het realiseren van een niet-gemeenschappelijke berging in, dan wel behorend bij elke woning, een gemeenschappelijke fietsenberging met daarin opgenomen het vereist aantal fietsen en het realiseren van een voldoende grote gemeenschappelijke stallingruimte voor scootmobielen, een en ander overeenkomstig de beleidsregel.

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 het Besluit omgevingsrecht (Bor)

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

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
noot: Er moet rekening worden gehouden met belasting op het kelderdek door voertuigen van brandweer en hulpdiensten.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - een controleberekening van de kelderdeur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfases;
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
 - de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.

- noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.*
- de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij 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.
 - 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 lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
 - de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;

- de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- 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 uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
- 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.

Windhinder

Er is door de ontwikkelaar een nieuwe onderzoek notitie d.d. 9 december 2019 aangereikt.

Hierin wordt het volgende verwoord:

Het ontwerp buitenruimte voor Nieuw Kijkduin, zowel op de gronden van de gemeente zelf als op de gronden van de projectlocatie Nieuw Kijkduin nog niet op een niveau dat er met zekerheid gesteld kan worden dat het windgevaar weggenomen wordt. Aanvullende windhinderonderzoeken zijn noodzakelijk om de gevolgen te bepalen van de te nemen maatregelen. E.e.a zal in samenspraak gaan met de gemeente Den Haag, waarbij aanvullende windhinderonderzoeken en de onderzoeksresultaten daarvan belangrijk onderdeel zullen zijn van de uiteindelijke inrichting. Het gemeenschappelijke doel moet zijn om het windgevaar weg te nemen en windhinder ter plaatse van de trappen zo goed mogelijk te beperken.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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 installatiegegevens / overige gegevens

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

Algemeen:

De bouwkundige tekeningen van 'INBO' komen niet geheel overeen met de tekeningen uit de bijlagen van het rapport 'DO rapportage brandveiligheid, rapport nr. B.2018.0968.50.R002, d.d. 13/01/2020' (o.a. posities afnamepunten dbI). De brandwerende voorzieningen zoals weergegeven in de rapportage zijn hierbij leidend.

Bouwtechnische maatregelen

Brandveiligheid volgens hoofdstuk 2 van het bouwbesluit

2.12. Vluchtroutes

Een te bouwen bouwwerk heeft dusdanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

U moet de volgende maatregelen nemen:

De gelijkwaardigheid voor woningen met een doodlopend einde, zoals omschreven in paragraaf 6.1.1 en 8.11 van de 'DO rapportage brandveiligheid', is geaccepteerd door de VRH. Hierbij dient de vrijloopdeurdranger, gemonteerd aan de gangzijde, gestuurd te worden door op basis van 'Bijlage C' van de NEN2535. Hierbij dient aan beiden zijden van de deur, met vrijloopdeurdranger, aan het plafond zich een rookmelder te bevinden. De rookmelder aan gangzijde ontbreekt echter op de ingediende plattegronden.

Aanvullende opmerking: Door de aanwezigheid van een rookmelder in de woning is periodieke controle en onderhoud lastig tot niet uit te voeren. De VRH accepteert hierbij ook de vrijloopdeurdranger alleen te laten sturen door een automatische rookmelder in de gemeenschappelijke gangzone. In deze situatie is controle door een toezichthouder (Veiligheidsregio Haaglanden, bouw- en woningtoezicht gemeente en/of VVE) een stuk eenvoudiger. In de woning dient voor alarmering van de bewoners wel nog steeds voldoende NEN2555 rookmelders in de vluchtroutes aanwezig te zijn.

- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie van de gehele stallingsgarage;
- Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie van de gehele stallingsgarage;
- Een uitgangspuntendocument van de sprinklerinstallatie van de gehele stallingsgarage en commerciële ruimten blokken A/B/C/D/E/F/G (fase 1/1,5 en 2);
- Uitgangspuntendocumenten brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties commerciële ruimten (noodzaak en omvang afhankelijk van o.a. gebruiksfunctie / GO / indeling);
- Tekeningen van het geografisch brandweerpaneel;
- Definitieve aansluit- en afname punten van de droge blusleidingen in de stallingsgarage, woongebouw E, F en G;
- Aanvullende detailleringen gevel-/kozijnconstructies.
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

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 aanvullingen op en / of aanpassingen van het ingediende bouwveiligheidsplan> <een bouwveiligheidsplan.

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

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

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 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;

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.

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 2.6 Hellingbaan

artikel 2.43 Afmetingen hellingbaan

artikel 2.44 Hellingbaanbordes

Hellingen in de toegankelijkheidssector dienen te voldoen aan:

1 : 12 indien het hoogteverschil niet groter is dan 0,25 m;

1 : 16 indien het hoogteverschil groter is dan 0,25 m, maar niet groter dan 0,5 m, en

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 entrees van de winkels/restaurants en entree woongebouw) mag niet groter zijn dan 1 m, ongeacht of er een lift wordt gebruikt of een hellingbaan.

Extra routes vanuit de toegankelijkheidssector behoeven niet aan deze voorschriften te voldoen. Dit betekent dat er wel alternatieve route mag zijn die over een trap/hellingbaan voert.

Afdeling 4.1. Verblijfsgebied en verblijfsruimte

De minimale 11 m² aan verblijfsgebied met 3 m breedte dient gewaarborgd te blijven ook met toepassing van de krijtstreepmethode. Het “woonmatje” dient te voldoen aan 3 m x 3,66 (=11 m²).

Afdeling 4.2. Toiletruimte

De vereiste toiletten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m.

Winkelfunctie/commerciële ruimten

De indeling van deze functies zijn nog niet bekend. De voorlopige toiletruimten zijn gestippeld aangegeven. Akkoord onder voorwaarde, dat de definitieve indeling van de functies alsnog overlegd wordt met de gemeente (zie verder Artikel 4.26).

artikel 4.24. Aanwezigheid toegankelijkheidssector

Een vereiste toegankelijkheidssector is van toepassing. Deze is aangegeven op tekening d.d. 03-09-2019 B4.820 B4. 820. De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening en voldoet.

Winkelfunctie:

De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening en voldoet.

60% van het vloeroppervlak aan verblijfsgebied dient in een toegankelijkheidssector te liggen.

Bijeenkomstfunctie (voor alcoholgebruik)

80% van het vloeroppervlak aan verblijfsgebied dient in een toegankelijkheidssector te liggen.

De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening en voldoet.

Commerciële ruimten worden casco opgeleverd. Indeling is indicatief.

Akkoord onder voorwaarde, dat de definitieve indeling van de commerciële functies alsnog overlegd wordt met de gemeente.

artikel 4.25. Integraal toegankelijke toilet- en badruimte

Het plan heeft gemeenschappelijke integraal toegankelijke toiletruimten voor publiek.

Voor het totale project wordt voorzien in een gemeenschappelijke MIVA toilet gelegen in fase 1 tussen gebouw B en C, aangeduid op situatietekening.

Het is nog onduidelijk hoeveel gemeenschappelijke integraal toegankelijke toiletten er worden gerealiseerd. Aandachtspunt is, dat er voor het hele plan voldoende MIVA toiletten moeten komen en dat rolstoelers niet in de rij hoeven voor 1 a 2 toiletten.

De definitieve IT-toiletruimten (met afmetingen) inclusief 1,2 m brede routes alsnog overleggen met de gemeente.

artikel 4.27. Hoogteverschillen

Hellingspercentage oploepdorpel (1:12) is aangegeven op tekening (toegankelijke route naar gebruiksfunctie met toegankelijkheidssector). Zie verder Afdeling 6.10.

Details overig:

Akkoord onder voorwaarde, dat bij de detaillering rekening gehouden wordt met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn. Bij de uitvoering s.v.p. aandacht voor een goede aansluiting bij voorkeur zonder hoogteverschillen.

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. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateau lift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing (zie artikel 1.3, gelijkwaardigheid).

Akkoord onder voorwaarde, dat de lift(en) voldoen aan het Warenwetbesluit liften en onderstaande maten.

Indien hier niet aan voldaan wordt, liftgegevens alsnog overleggen.

Woonfunctie

De liftkooi dient te voldoen aan minimale maten van minimaal 1,05 m x 2,05 m.

Winkelfunctie

De liftkooi dient te voldoen aan minimale maten van minimaal 1,05 m x 1,35 m.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, nieuwbouw en bestaande bouw

Alle gebruiksfuncties met een toegankelijkheidssector moeten vanaf het aansluitend terrein bereikbaar zijn voor iedereen (*inclusief rolstoelgebruikers*). De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening en voldoet. Hellingspercentage detail oploophorizontaal (1:12) is aangegeven op tekening en voldoet.

Woonfunctie

De toegankelijkheidssector met bijbehorende verkeersroutes is aangegeven op tekening d.d. 03-09-2019 B4.820 B4. 820.

Winkelfunctie

De definitieve indeling alsnog overleggen. Commerciële ruimten worden casco opgeleverd. Indeling is indicatief.

De routes naar de toegang(en) van de gebruiksfuncties met een verplichte toegankelijkheidssector, moet een hoogteverschil van meer dan 0,02 m met een hellingbaan worden overbrugd (conform Afdeling 2.6).

Afdeling 8.1 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

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

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 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen 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 vier wooneenheden.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Kijkduin - Ockenburgh' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming(en) 'Gemengd -2, de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering', de (functie)aanduiding 'parkeergarage' en de bouwaanduiding 'bouwvlak' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Kijkduin – Ockenburgh' voor wat betreft het overschrijden van het maximum aantal woningen van 215 met 40 en het overschrijden van de maximum bouwhoogte boven 37 meter boven NAP voor wat betreft de maximum gevraagde bouwhoogte van 42,55m boven NAP.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking met betrekking tot het overschrijden van het maximum aantal woningen toe te staan. De afwijking van de bouwhoogte is op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Afwijken van het maximum aantal woningen 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.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft in de bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 7 februari 2020 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.

Het college heeft op 18 juni 2019 besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 29 oktober 2019 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

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.