



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201924780/7982022

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 18 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het kantoor Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127 tot 205 woningen met een commerciële plint op de begane grond en het oprichten van 16 eengezinswoningen aan de zijde van De Carpentierstraat.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-juli 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond/ gedeeltelijk gegrond/ gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Tot slot maken wij u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Ontwerp

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor - 2' en 'Verkeer - Hoofdverkeersweg' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag heeft grotendeels betrekking op de transformatie en vergroting van een bestaand kantoorpand. Voor de herontwikkeling van de projectlocatie is in november 2018 het 'Planuitwerkingskader Laan van Nieuw Oost-Indië 123 – 127' (PUK) opgesteld. De voorgenomen hoofdfunctie voor de locatie is wonen. In totaal worden 221 woningen gerealiseerd, waarvan 205 huurappartementen en 16 nieuwe eengezinswoningen aan de zijde van De Carpentierstraat (koop). Naast de woonfunctie wordt het appartementengebouw voorzien van een commerciële plint met een oppervlakte van ca. 1.000 m² bruto vloeroppervlak. De exacte invulling van deze plint is nog niet bekend, maar dient conform de randvoorwaarden uit het PUK – plaats te vinden. Tot slot wordt parkeren voorzien op eigen terrein in de vorm van 158 parkeerplaatsen.

De voor 'Kantoor - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten respectievelijk 24, 31 en 35 meter;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

De voor 'Verkeer - Hoofdverkeersweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wegen met een ontsluitingsfunctie voor de wijk en stad;
- Openbaar vervoerstroken- en banen;
- Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen in 2 lagen en bijbehorende in- en uitritten;
- Toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- Voet- en fietspaden,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' voor wat betreft:

- De voorgenoemde functies van het plan, aangezien conform het vigerende planologische regime enkel de kantoorfunctie is toegestaan.
- Het overschrijden van de bouwhoogten van 24 en 31 meter ter plaatse van de maatvoeringsaanduidingen met circa 3 meter.
- Het realiseren van bebouwing buiten het huidige bouwvlak. Het betreft hier de realisatie van de grondgebonden woningen aan de zijde van De Carpentierstraat en de uitbreiding van het reeds aanwezige hoofdgebouw naar de zijde van de Laan van NOI.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan 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. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet 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. 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (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.

Er is sprake van het realiseren van 205 appartementen, 16 eengezinswoningen en een commerciële plint. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen voor de gehele ontwikkeling is 'avond-nacht'. De ongewogen totale parkeerbehoefte voor de aanvraag bedraagt 213,90 parkeerplaatsen.

Er is aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. Bij de aanvraag is een mobiliteitsstudie van Goudappel Coffeng toegevoegd, waarbij gerekend wordt met meer recente aanwezigheidspercentages uit CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Wij kunnen erin meegaan om deze te hanteren. Daarnaast is een overeenkomst overlegd met een aanbieder van deelmobiliteit. Er worden vanaf de oplevering 15 deelauto's beschikbaar gesteld voor een periode van 5 jaar. Deze overeenkomst is tussentijds niet opzegbaar. De parkeerbehoefte wordt dan $213,90 - 13,26 - 45,00 = 155,64$.

De parkeereis wordt vastgesteld op 156 parkeerplaatsen, waarbij dubbelgebruik is toegepast tussen de aanwezigheid van bewoners en bezoekers van de woningen en de werknemers en bezoekers van de commerciële plint. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten.

De aanvraag voorziet in 158 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervan zijn 156 parkeerplaatsen voldoende bereikbaar. Deze zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte voor de commerciële plint bedraagt 38,23 fietsparkeerplaatsen, waarvan 8,10 voor het personeel en 30,13 voor de bezoekers. De fietsparkeereis is daarmee vastgesteld op 39 fietsparkeerplaatsen.

De fietsparkeerbehoefte voor de werknemers wordt opgelost in de aanwezige fietsenberging, waar 576 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet de aanvraag in 42 openbare fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit betreft 7 maal 3 fietsbeugels aan de zijde van de Laan van Nieuw-Oost-Indië.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Voorts is niet gebleken dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Gelijkwaardigheden

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met de rapportage 'DO-rapportage brandveiligheid Laan van Noi, kenmerk B.2017.0946.21.R003, d.d. 3 februari 2020 van DGMR

De gelijkwaardige oplossing betreft:

- De toepassing van rookmelder gestuurde vrijloopdrangers op woningtoegangsdeuren in doodlopende einden, waarbij gevlucht moet worden langs andere woningtoegangsdeuren (artikel 2.104, lid 2 Bouwbesluit 2012)

De gelijkwaardige oplossing toont op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Ingewonnen adviezen

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 17 januari 2020, kenmerk ODH-2020-00004481 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.

In dit specifieke geval zal volgens ODH een eventuele bodemverontreiniging niet beïnvloed worden door het voorgenomen bouwplan. Daarnaast wordt een (eventueel) toekomstige sanering niet extra belemmerd door de totstandkoming of wijziging van het bouwwerk.

Door de realisatie van het bouwwerk ontstaan geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het bouwwerk. Er is daarom geen schade of gevaar te verwachten zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Wij hebben het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden overgenomen.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2020 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

“De commissie is enthousiast over de opzet van uitbreiding van het gebouw en het nieuwe gevelontwerp ten behoeve van de transformatie van kantoor naar wonen.

Aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt naar de straat uitgebreid, wordt het lage bouwdeel opgetopt en de topverdieping van het hoge bouwdeel uitgevuld. Doordat het volume naar de straat aftrapt en doordat de lengte van het gebouw wordt geleed door inspringende entrees, ontstaan een schaal en een profiel die zich prettig voegen in de context.

De nieuwe beëindiging van het hoge bouwdeel heeft elementen van een bekroning, alsof hier sprake is van een toren. Deze bekroning met kantelen of pinakels is op deze hoogte en in deze omgeving niet goed te plaatsen en niet passend.

Aan de zijde van de De Carpentierstraat worden drielaagse eengezinswoningen toegevoegd, wat in deze straat een passende keuze is. De commissie vraagt meer uitgewerkte informatie over vormgeving van de afscheiding van de voortuinen, doorlopend in de afscheiding van de ingang van de parkeerkelder.

Het binnengebied beoordeelt de commissie als te laagwaardig. De inrichting als parkeerplaats, zonder (voorzieningen voor) groen, geeft de hof onvoldoende kwaliteit. Zowel voor de hof zelf, als voor de woningen die enkel grenzen aan en uitkijken op de hof.

Ook buiten de hof is de borging van de vergroening onvoldoende. Een grondpakket van 10 cm is te weinig voor een duurzaam groen dak en de commissie mist informatie over (de voorzieningen in) de plantenbakken.

De overige detaillering is zorgvuldig en consequent, maakt de verschillende bouwdelen rondom een geheel. De commissie is benieuwd naar de kleur van de keramische tegel die het gevelbeeld en de inpassing in de omgeving zal bepalen.”

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 22 april 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 29 april 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het gewijzigde 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

“Op 19 februari 2020 heeft de commissie enthousiast gereageerd op het ontwerp voor de uitbreiding en de nieuwe gevel ten behoeve van de transformatie van kantoor wonen. De onderdelen waartegen de commissie toen bezwaar maakte, zijn passend opgelost.

In het gevelontwerp blijft de commissie de pinakels als beëindiging van het hoge bouwdeel vreemd vinden, een hoogbouwelement op een bouwdeel dat maar iets hoger is dan de rest van het gebouw en zeker geen hoogbouw is. De pinakels in de omgeving waarnaar verwezen wordt zijn van een andere orde. De commissie accepteert deze ontwerpkeuze.

De voorgestelde kleur van de keramische tegel voor de gevels van de verdiepingen vormt met het natuursteen voor de plinten een overtuigend palet. Het geeft het gebouw een eigen voorkomen en zorgt voor inbedding in de omgeving.

De lage muur aan de De Carpentierstraat, de afscheiding van de voortuinen en van de inrit van de parkeerkelder, wordt bekleed met hetzelfde natuursteen als de plint en wordt zo onderdeel van het gebouw. De commissie vraagt aandacht voor een robuuste bevestiging/uitvoering van dit natuursteen.

De aangepaste inrichting en vergroening van het binnengebied geeft de hof als geheel en in het bijzonder de aangrenzende woningen op de onderste verdiepingen voldoende kwaliteit.

Voor het binnengebied en voor de overige vergroende/begroeide delen van het gebouw geldt dat de maakbaarheid en duurzame kwaliteit van het groen op tekening overtuigt. Maar in de teksten bij de tekeningen wordt te veel gesproken over mogelijke en eventuele oplossingen. De commissie benadrukt het belang van een volledige uitvoering van het groenplan. Zij beschouwt het groen als een integraal en te realiseren onderdeel van het ontwerp dat zij accordeert.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen 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 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 uploaden via www.omgevingsloket.nl
Vermeld daarbij ons kenmerk.

De volgende constructieve gegevens:

- De constructietekeningen en –berekeningen;
- Het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- De berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan.
Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - o Productspecificatie;
 - o Testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;

- o Laagdikte berekeningen;
 - o Applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - o Inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - o Rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- De gegevens van de bestaande fundering;
- Een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering in alle bouwfasen inclusief de ontgraving en nieuwe situatie;
- Een controleberekening van de bestaande constructie in alle bouwfasen en nieuwe situatie;
- De gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
- Een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- Een berekening van de zettingsverschillen tussen de bestaande bouwdelen I, II en III enerzijds en de aanbouw aan de voorzijde van deze bouwdelen anderzijds;
- De berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
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 blootgesteld 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 aflaklaag, 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 composietmaterialen moeten worden ingediend:
 - o Specificaties van materialen en bevestigingen;
 - o Certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt voor dit project onder andere voor de Mosa tegels.
- 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 te realiseren veranderingen in de bestaande constructies, inclusief constructieberekeningen en tekeningen, waarin duidelijk de veiligheid tijdens de uitvoering wordt aangetoond;
- De gegevens van de grondwaterstand;
- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
- Een rapport over het geluidsniveau bij 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 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 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 veiligheidsplan;
- 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 2.3 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 meter, gemeten vanaf de vloer. Een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, heeft een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer.

Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter. Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging. Een afscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven de vloer.

Op het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de artikelen 2.17 tot en met 2.20 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in die artikelen aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Afdeling 8.1 Voorkomen onveilige situaties en beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Nadere aanwijzingen

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.

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 '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;

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.

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

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het Bouwbesluit 2012.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen, zoals scootmobielen en elektrische fietsen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

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 beganegrondvloer 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. 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.

Wet Milieubeheer en Wet bodembescherming

Ter plaatse van de huidige bebouwing mag geen grondverzet plaatsvinden. Bij grondverzet ter plaatse van de nieuwbouw op het onderzochte buitenterrein 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.

Ontwerp

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor - 2' en 'Verkeer - Hoofdverkeersweg' zijn opgenomen.

De voor 'Kantoor - 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- De gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- De hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten respectievelijk 24, 31 en 35 meter;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

De voor 'Verkeer - Hoofdverkeersweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wegen met een ontsluitingsfunctie voor de wijk en stad;
- Openbaar vervoerstroken- en banen;
- Ongebouwde parkeervoorzieningen;
- Ondergrondse parkeervoorzieningen in 2 lagen en bijbehorende in- en uitritten;
- Toegangsportalen, ontluichtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare bouwwerken;
- Voet- en fietspaden,

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is, dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 11.1, artikel 11.2.1, onder a en b en artikel 15.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bezuidenhout' voor wat betreft:

- De voorgenomen functies van het plan, aangezien conform het vigerende planologische regime enkel de kantoorfunctie is toegestaan.
- Het overschrijden van de bouwhoogten van 24 en 31 meter ter plaatse van maatvoeringsaanduidingen met circa 3 meter
- Het realiseren van bebouwing buiten het huidige bouwvlak. Het betreft hier de realisatie van de grondgebonden woningen aan de zijde van De Carpentierstraat en de uitbreiding van het reeds aanwezige hoofdgebouw naar de zijde van de Laan van NOI.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan 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. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet 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 motiveren dat als volgt:

Bestaande situatie

Het perceel Laan van Nieuw-Oost-Indië 123, 125 en 127 ligt in Bezuidenhout-Midden. De Laan van Nieuw Oost-Indië is een kenmerkende en belangrijke lange lijn die vanaf Voorburg door Den Haag heen loopt richting Scheveningen. De bebouwing van dit deel is onderdeel van de Wederopbouw na het bombardement op de wijk in de Tweede Wereldoorlog.

De wijk Bezuidenhout is centraal gelegen in de stad, aan het Haagse Bos, en in de nabijheid van station Den Haag Centraal en station Den Haag Laan van NOI. Functioneel is Bezuidenhout te beschouwen als een centrum-stedelijk woonmilieu. Er is hoge woningdichtheid en een zekere mate van functiemenging, voornamelijk langs de doorgaande wegen.

De vrijstaande gebouwen aan de westzijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië vertonen onderling weinig samenhang. Ze hebben verschillende rooilijnen, hoogtes, materiaalgebruik en bouwstijlen, verschillend ontworpen plinten en verschillende programma's daarin. Elk gebouw heeft een andere overgang van erf naar de openbare ruimte. Hierdoor zijn de gebouwen een onderbreking van de stedenbouwkundige sfeer en kwaliteit van de omgeving, zowel aan de zijde van de Laan van Nieuw Oost-Indië als aan de De Carpentierstraat.

Programma

Het huidige kantoorpand aan de Laan van Nieuw-Oost-Indië komt in aanmerking voor transformatie zoals gesteld in de Kantorenstrategie 2018-2025 De gebruiker centraal 2.0. De transformatie levert een goede bijdrage aan de invulling van de grote vraag naar woningen in Bezuidenhout. Daarnaast draagt de herontwikkeling bij aan het goed functioneren van de winkelstructuur met het toevoegen van meer bewoners en het creëren van commerciële ruimtes in de plint van het gebouw.

De voorgenomen hoofdfunctie voor de locatie is wonen. In totaal worden 221 woningen gerealiseerd, waarvan 205 huurappartementen in het voormalige kantoorgebouw, dat richting de Laan van Nieuw Oost-Indië wordt vergroot en met 1 bouwlaag wordt verhoogd.

Naast de transformatie wordt op de bestaande parkeerlaag aan de zijde van de Carpentierstraat voorzien in 16 nieuwe eengezinswoningen (koop).

De nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuurbronnen. De appartementen variëren in grootte tussen de 40 en 190 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De grondgebonden woningen hebben een oppervlak van ca. 130 m² bvo. Door de variërende grootte van de woningen wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan de wens van de gemeente om verschillende typen woningen in diverse segmenten te realiseren. Hierbij wordt in ieder geval voorzien in de eis dat 30% van de woningen in het sociale segment wordt gerealiseerd.

Naast de woonfunctie wordt het appartementengebouw voorzien van een commerciële plint met een oppervlakte van ca. 1.000 m² bvo. De exacte invulling van deze plint is nog niet bekend, maar – conform de randvoorwaarden uit het PUK – wordt in ieder geval rekening gehouden met:

- Bedrijven die behoren tot milieucategorie a t/m c van de staat van functiemenging (zie ook paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing).
- Kleinschalige detailhandel tot een maximum oppervlak van 250 m².
- Cultuur en ontspanning, waarbij gedacht moet worden aan een atelier, lichte horeca (max. 350 m²), zelfstandige kantoorruimte, dienstverlening en maatschappelijke functies (zoals gezondheidszorg, openbare dienstverlening, verenigingsleven, zorg- en welzijnsinstelling).
- Kantoorfunctie.

De commerciële plint wordt daarnaast onderverdeeld in minimaal drie eenheden.

Tot slot wordt parkeren voorzien op eigen terrein in de vorm van 158 parkeerplaatsen

Bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan 'Bezuidenhout' is uitgegaan van de op dat moment aanwezige bebouwing en functie. Door de gewijzigde stedenbouwkundige opzet en programma is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de maximale bouwhoogte alsmede de functies.

Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127

Ten behoeve van het mogelijk maken van de herontwikkeling in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is door het College het Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 vastgesteld (zie RIS301351). De raad is hier middels commissiebrief 'Plan Uitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123 - 125 - 127' (RIS301353) over geïnformeerd. In het PUK zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. De initiatiefnemer heeft het plan tijdens het opstellen van het PUK voorgelegd aan het Wijkberaad Bezuidenhout en de hoogte van het plan naar aanleiding van de input van het Wijkberaad aangepast tot de huidige hoogte.

Ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief sluit qua woningaanbod, duurzaamheidsambities, levensloopbestendigheid, verdichting, oriëntatie op de omgeving en versterking van het groene karakter aan op het beleid zoals geformuleerd in onder andere de Agenda ruimte voor de stad, de Nota Duurzaamheid en het gemeentelijke Mobiliteitsbeleid.

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Laan van NOI 123 – 125 - 127 te Den Haag' van Mees Ruimte & Milieu, d.d. 25 mei 2020 ingediend, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. 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.

Ontheffing hogere grenswaarde geluid en water

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Bezuidenhout' wordt afgeweken, zijn op 14 april 2020 met kenmerk ODH-2020-00047395 hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 61 dB vastgesteld voor 107 woningen op de locatie Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 te Den Haag vanwege wegverkeerslawaaï.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is op 13 februari 2020, kenmerk 1439553 akkoord gegaan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 11 maart 2020 is aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt en op 24 juni 2021 is het plan besproken in de commissie.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verbinden wij de volgende voorwaarde:

Definitieve invulling commerciële ruimte

In de plint zijn uitsluitend de functies als bedoeld in het Planuitwerkingskader Laan van Nieuw-Oost-Indië 123-127 toegestaan. Alvorens de commerciële ruimtes in de plint in gebruik mogen worden genomen, dient de definitieve invulling ter beoordeling en goedkeuring aan het bepaalde in het PUK voorgelegd te worden.

Nadere aanwijzingen

Waterberging

Het Hoogheemraadschap geeft graag advies ten aanzien van de wateraspecten in het plan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven, dat er in het gebied groene en/of waterbergende daken aangelegd gaan worden. Het waterschap denkt graag mee in de uitvoering van deze daken, zodat deze geschikt gemaakt worden, om water te bergen op het moment dat het nodig is. Meer informatie is ook te vinden in de

Richtlijn vasthoudmaatregelen <https://www.hhdelfland.nl/richtlijnvasthoudmaatregelen>.

Ook voor de aanleg van het groen verzoekt het Hoogheemraadschap van Delfland in het ontwerp mee te nemen, hoe water hier naartoe gevoerd wordt en kan infiltreren. Dit verhoogt het nut en de kwaliteit van het groen.