Den Haag

Retouradres
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van
-
Ons kenmerk
202007837/8175893
Contactpersoon
[Geanonimiseerd]
Telefoonnummer
[Geanonimiseerd]
E-mailadres
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
Diverse

Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
Ontwerpbesluit Parkweg 9

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 mei 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 appartementen met een ondergrondse stallingsgarage ter plaatse van de te slopen woning Parkweg 9.

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

De aanvraag omvatte bij indiening het realiseren van 12 appartementen en het verplaatsen van de bestaande uitweg. Gaandeweg heeft u de aanvraag aangepast, waarbij onder meer het aantal appartementen is teruggebracht tot 11 en de bestaande uitweg wordt gehandhaafd. De oorspronkelijk aangevraagde activiteit 'Uitweg' is daarmee niet meer van toepassing.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van <zie publicatie> ter inzage. Eenieder kan bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Voor de motivering verwijzen wij naar de bij deze ontwerpbeschikking behorende bijlage waarin voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij voornemens 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 bescheiden.

datum:
19-01-2022

Den Haag

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)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Van Stolkpark / Scheveningse Bosjes'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:
- De beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin 2', 'Tuin 3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'Onderwijs' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 van de regels van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van een garage zonder dat een aanduiding op de plankaart dit mogelijk maakt. Voorts is de aanvraag in strijd met artikel 14 voor wat betreft het te fors uitbreiden van het hoofdgebouw binnen de bestemming Tuin 2 en met artikel 15 voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming Tuin 3.

Bouwhoogte en goothoogte worden volgens de beheersverordening gerekend ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld. De bouwhoogte wordt ten opzichte van de oorspronkelijke maaiveldhoogte circa 15,15 m waar binnen het bouwvlak maximaal 14 meter is toegestaan en de goothoogte circa 11,30 meter waar maximaal 9 meter is toegestaan. Aan de achterzijde wordt het maaiveld verlaagd, waarmee de afwijkingen ten opzichte van de toegestane bouw- en goothoogte groter worden. In de detailtekeningen is aangegeven dat de dakhelling 67° bedraagt; dit past binnen de maximaal toegestane steilte van 75°.

In artikel 14 (Tuin 2) is opgenomen dat aan de gevels van hoofdgebouwen een aanbouw tot de helft van de lengte van de gevel mag worden gebouwd, met als maximum de hoogte van de begane grondlaag plus 30 centimeter. Het bouwen van een meerlaags volume is hiermee in strijd.

In artikel 15 (Tuin 3) is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga) een gebouw is toegestaan, waarvan de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven en dat afgezien daarvan binnen deze bestemming geen andere gebouwen zijn toegestaan. Op deze locatie is echter geen aanduiding (ga) opgenomen dus het bouwen van gebouwen niet mogelijk.

Op grond van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes' 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° 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'.

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 een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 14 parkeerplaatsen. Er is geen aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeereis bedraagt 14 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 14 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar door middel van een autolift en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De fietsparkeerbehoefte wordt conform Bouwbesluit opgelost in niet-gemeenschappelijke bergingen van circa 5 m2 in de stallingsgarage.

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

Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 1 september 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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.

Ingewonnen advies:
De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 juli 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. Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de positionering op de kavel en met de volumeopbouw van het appartementengebouw. De commissie maakt echter bezwaar tegen de architectuur en de inpassing van het gebouw.

De architectuur slaagt er niet in het gebouw een toevoeging tussen de belendingen of een toevoeging aan het Van Stolkpark te laten zijn. Van behoud of versterking van de beschermde waarden van het Van Stolkpark is geen sprake.

Op de grotere schaal is sprake van te veel repetitie, bijvoorbeeld in het stapelen van verdiepingen. Dit leidt tot gesloten en vlakke zijgevels. Daarnaast mist het ontwerp een duidelijke en in deze omgeving logische hiërarchie. Zo mist het gebouw een (architectonisch) basement, waardoor het in de grond lijkt te zakken. Ook mist het gebouw een genereuze entree. De luifel die de entree herkenbaar moet maken is atypisch.
Op de kleinere schaal is het gevelontwerp te veel een optelling van architectonische elementen. Die elementen zijn op het volume geplakt, waar zij gezamenlijk de gevel zouden moeten maken. De elementen zijn bovendien niet altijd passend bij het element of passend in de omgeving gematerialiseerd. Zo is de serre aan de voorzijde te laagwaardig gematerialiseerd en te grof gedetailleerd. Het uitkragende balkon boven de serre is atypisch.

Geen van de beschreven vereiste kenmerken hoort exclusief bij een architectuurstijl, maar elk van deze kenmerken is een voorwaarde voor een goed gebouw in deze omgeving. Het appartementengebouw kan een hedendaagse vertaling van de omgeving zijn, met dezelfde klasse en dezelfde verfijning en zo van toegevoegde waarde.

Een landschapsontwerp – zowel de oplossing voor de toegang tot de parkeergarage, voor hoogteverschillen, als de voorwaarden voor een duurzame begroeiing – is essentieel voor een goede inpassing van het appartementengebouw. Het getoonde ontwerp is een eerste aanzet, maar nog onvoldoende uitgewerkt.
Daarnaast ziet de commissie zaken die het realiseren van begroeiing en daarmee van een goede tuin bemoeilijken. Bijvoorbeeld de positie van de toegang tot de parkeergarage en de verschillende uitgravingen."

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen, waarop u gewijzigde tekeningen heeft ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 januari 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste 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.

Eerder oordeelde de commissie positief over de positionering en de volumeopbouw van het appartementengebouw. Zij maakte echter bezwaar tegen de architectuur en de inpassing van het gebouw.

Met het voorliggende voorstel is in beginsel goed gereageerd op de eerdere bezwaren. Zo is er minder sprake van repetitie en zijn de zijgevels minder vlak en gesloten. Door de introductie van een natuursteen basement en een dakrand is er nu sprake van een logische hiërarchie. Ook het laten vervallen van het uitkragende balkon boven de serre is positief. De aanpassing van de trappenhuisramen overtuigt niet als antwoord op de eerdere beoordeling.

Voor wat betreft de entree mist de commissie echter nog steeds een genereus gebaar, herkenbaar aan de voorzijde, wat zo kenmerkend is voor de architectuur in deze wijk. Een zij-entree komt voor, maar heeft een passende markering of aankondiging, zichtbaar vanaf de weg nodig.

En hoewel de detaillering en materialisatie zijn verbeterd, mist de commissie consistentie in de detaillering. Zo komen in detail V15 te veel materialen bij elkaar waardoor nog steeds sprake is van

een optelling van elementen. Ook worden aluminium waterslagen als te laagwaardig, de aluminium kozijnen als te vlak, de beëindiging van de voorgevel als te minimaal en de kleurstelling als te hard en contrastrijk bij deze architectuur beoordeeld. Zonwering dient geïntegreerd te worden opgelost.

En hoewel de terreininrichting sterk is verbeterd - door het vervallen van de souterraintrap en door de eenduidige loper naar de entree - is deze nog te abstract. De commissie betreurt dat door het privatiseren van delen van de tuin de villa niet meer omloop-baar is. Het terras aan de voorzijde leidt tot aanvullende privacy elementen die het voorname karakter gaan aantasten. Door de te brede buitentrap en frontaal tegen de serre wordt de representativiteit aan de voorzijde aangetast doordat deze wordt geprivatiseerd bij een woning. De commissie pleit voor het programmatisch gemeenschappelijk houden van de voortuin en het verplaatsen van de private buitenruimte naar de zij-tuin."

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen, waarop u gewijzigde tekeningen heeft ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 maart 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste 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 oordeelde eerder positief over de architectuur en inpassing van het gebouw, maar zij had nog opmerkingen over de uitwerking van het plan.

De commissie miste voor de entree een genereus gebaar, kenmerkend voor de architectuur in deze wijk. In het voorliggende voorstel is een luifel en zijn zijwangen voorgesteld en zijn de vensters aan de straatzijde verbreed. Hoewel de commissie dit positief beoordeelt, is zij van mening dat de trekstangen atypisch zijn en vraagt zij een vrijdragende luifel of een ondersteuning passend bij de stijl.

De kleurstelling is minder hard en de detaillering is verbeterd en nu consistenter en voldoende robuust. Wel constateert de commissie dat het extra profiel ter verfijning van de eerder als te vlak beoordeelde aluminium kozijnprofilering nog niet in alle details is doorgevoerd.

De terreininrichting is verder uitgewerkt en verbeterd. Het laten vervallen van de brede trap aan de voorzijde, en daarvoor in de plaats een aan de lagere serre gekoppeld bordes, is een sterke verbetering. Ook de gemeenschappelijke voortuin wordt positief ontvangen.

Echter, er is nog onduidelijkheid over het hekwerk. De commissie onderschrijft het hergebruik van het bestaande hekwerk dat hersteld wordt. Dit dient overal op tekening te worden aangegeven. Ook dient voor de muur onder het hek te worden aangegeven waar die behouden blijft en waar die hersteld wordt of nieuw wordt aangelegd. Een standaard hekwerk rondom de autolift is niet wenselijk. De benodigde techniek voor de autolift dient op tekening te worden aangegeven, evenals de postbussen.

De commissie bepleit het in kaart brengen van de consequenties van de bouwwerkzaamheden op de bomen middels een Boom Effect Analyse, aangezien de autolift nu in de kroonprojectie van een van de straatbomen is gedacht.

Tot slot is de commissie er niet van overtuigd dat de lift opbouw niet te zien zal zijn. Zij vraagt om de lagere dakrand te verhogen tot het niveau van de hogere dakrand."

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u nogmaals de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen, waarop u gewijzigde tekeningen heeft ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 april 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste 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 oordeelde eerder reeds positief over de architectuur en de inpassing van het gebouw, maar zij had nog opmerkingen over de uitwerking van het plan.

De als atypisch beoordeelde trekstangen boven de luifel zijn verdwenen waarmee de entree nu passend is bij de stijl. De eerder aan de kozijnen toegevoegde profielen ter verfijning zijn nu in alle details doorgevoerd.

Het hergebruik van het hekwerk en behoud, herstel of vernieuwing van de muur, is duidelijk en overal op tekening aangegeven. Het hekwerk rondom de autolift is passend en de benodigde techniek voor de autolift is voldoende terughoudend. Ook de postbussen hebben een vanzelfsprekende positionering en uitvoering.

Het verhogen van de dakrand beoordeelt de commissie als een verbetering van het gevelbeeld.
De commissie merkt op dat voor straatboom nr. 2 nog niet duidelijk is of deze te handhaven is en welk effect dit zal hebben op het gevelbeeld."

Ingewonnen advies:
De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het advies luidt als volgt:
"Het plangebied heeft volgens de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningse Bosjes' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. 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 m^2 en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Voor het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij is vastgesteld dat er in het plangebied een lage kans is op het aantreffen van archeologische sporen en resten; er zijn geen aanwijzingen dat er zich hier archeologische resten bevinden die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd worden. Daarom heeft de gemeente, in haar rol van bevoegd gezag, besloten dat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Conform de nu ingediende stukken worden aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden.

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). Dit kan op ons algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl."

Wij nemen de adviezen van de Welstands- en Monumentencommissie en de afdeling Archeologie 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.

<u>Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)</u>

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. De gegevens kunt u uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
  - de tekeningen 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:
    - *productspecificatie;*
    - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
    - *laagdikte berekeningen;*
    - *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;*
    - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
    - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*

    Noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
  - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;

- een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen;
- 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, 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 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.*

  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 onder andere voor steenstrips.
- 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;
  - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
  - de gegevens van de grondwaterstand;
  - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
  - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
  - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van 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;
  - een stempelplan voor horizontale steun van de keldermuur in ontgraven toestand;
  - 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 en de vergunning in werking te zijn getreden 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.
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 8.1 Werkzaamheden in relatie tot belendingen en omgeving

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 verticale bouwputafscheiding langs de belendingen moet trillingsarm en niet grond ontspannend worden uitgevoerd.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
- Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
  Noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.
- 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin 2', 'Tuin 3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en de functieaanduiding 'Onderwijs' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 21 van de regels van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' voor wat betreft het overschrijden van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, het gedeeltelijk bouwen buiten het bouwvlak en het bouwen van een garage zonder dat een aanduiding op de plankaart dit mogelijk maakt. Voorts is de aanvraag in strijd met artikel 14 voor wat betreft het te fors uitbreiden van het hoofdgebouw binnen de bestemming Tuin 2 en met artikel 15 voor wat betreft het bouwen binnen de bestemming Tuin 3.

Op grond van de beheersverordening 'Van Stolkpark – Scheveningse Bosjes' 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° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning Parkweg 9, 's-Gravenhage', d.d. 3 december 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.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 23 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt (RIS 306187).

Voorts overwegen wij als volgt.

Algemeen:
Het bouwplan is geprojecteerd in de buurt 'Van Stolkpark'. Deze buurt wordt gekenmerkt door kloeke volumes, gelegen op royale kavels in het groen. De volumes variëren naar gelang de kavelgrootte en -breedte, en dragen zo bij aan een afwisselend straatbeeld. Daar dragen de diverse bebouwingstypologieën (asymmetrisch, gespiegeld, smalle en/of brede panden) aan bij.
De ruimtelijke opzet van de bestaande Parkweg 9 wordt gekenmerkt door een relatief smal, diep volume met een getrapte opzet met verspringende bouwmassa's. Opvallend is de asymmetrische positie van het pand op de kavel (relatief dicht op nr. 12) en de versteende voor- zij- en achtertuin rondom het pand.

Bouwmassa en inpassing:
Het initiatief gaat uit van een groter bouwvolume dan de huidige conserverende beheersverordening mogelijk maakt. Er is sprake van een overschrijding van het bouwvlak en een toename van het bouwvolume. Het totale bouwvlak neemt toe met circa 28%, namelijk 384 m2 ten opzichte van 300 m2. Het totale volume breidt uit, maar een groot deel daarvan vindt ondergronds plaats in de vorm van een souterrain en daaronder een parkeerkelder. De waarneembare uitbreiding boven maaiveld is circa 40% van het totaal, namelijk circa 5.850 m3 ten opzichte van 4.200 m3 bestaande bovengrondse ontwikkelruimte.

In dit uitzonderlijke geval is het ruimtelijk voorstelbaar af te wijken van de bouwregels. De uitbreiding wordt met name veroorzaakt door het relatief smalle volume zijwaarts getrapt uit te breiden naar 17,2 meter. Het relatief brede perceel biedt deze ruimte. Naast de uitbreiding schuift het hoofdvolume ook op, waardoor het evenwichtiger op de kavel komt te staan en de afstand met het naastgelegen perceel c.q. pand wordt vergroot. Ook krijgen de bestaande en te handhaven bomen hierdoor meer groeiruimte. De voorgenomen afstand is in overleg met buren gerealiseerd. Hierdoor sluit het pand beter aan in het ritme van bebouwing en zijtuinen. De direct omliggende percelen zijn significant kleiner van omvang (circa 1.200 m2). Het onderhavige perceel is meer dan dubbel zo groot (circa 2.850 m2). Vergelijkbare grotere kavels langs de Parkweg (bijv. het karakteristieke hoekpand op nr. 2) hebben een vergelijkbaar of zelfs groter perceel, bouwvlak en bouwmassa. Het voorstel is hierdoor niet buitenproportioneel groot te noemen. Daarnaast gaat het initiatief gepaard met een stevige vergroening, waarbij het pand royaler in het groen komt te staan door het grotendeels verwijderen van de verharding. Dit komt tegemoet aan de vergroeningsambities van de gemeente en sluit aan op de uitstraling van het park.

Bouwhoogte:
De ontworpen goothoogte (circa 11,30 meter) is strijdig met de beheersverordening, maar vergelijkbaar met de bestaande situatie (circa 11,50 meter). Tegelijkertijd sluit het relatief goed aan op omliggende goothoogten. Ruimtelijk is dit daarom goed voorstelbaar.

De ontworpen bouwhoogte (circa 15,15 meter) is strijdig met de beheersverordening, maar niet buitenproportioneel in vergelijking met omliggende panden. Het betreft een minimale overschrijding van de afwijkingsregels (circa 13% in plaats van 10%). Het vormt hierbij geen aantasting voor de omliggende woonomgeving. Ook wordt er meer ruimte gecreëerd tussen de bebouwing en de perceelsgrens van Parkweg nr. 7, waardoor de (bouw)hoogte en breedte (zijtuin) een proportionele verhouding krijgen.

Beschermd stadsgezicht
Het bouwplan ligt in het rijks beschermd stadsgezicht ‘Van Stolkpark Scheveningse Bosjes’. De vigerende beheersverordening ‘Van Stolkpark-Scheveningse Bosjes’ heeft onder meer tot doel deze bescherming te effectueren.

Het aangepaste plan sluit op hoofdlijnen aan op de kenmerkende stedenbouwkundige opzet en structuur, en daarmee op de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht ‘Van Stolkpark-Scheveningse Bosjes’. Het plan is aangepast, waarbij het balkon op de bovenste etage is komen te vervallen. Terrassen aan de voorzijde zijn alleen op de verdiepingen voorstelbaar, waar deze typologisch ook bij andere villa’s in de wijk te vinden zijn. De thans vormgegeven balkons vormen geen aantasting van de cultuurhistorische waarde van dit rijks beschermd stadsgezicht.

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.

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.

Risicogericht advies Veiligheidsregio Haaglanden:

De Veiligheidsregio Haaglanden adviseert om een automatische blusinstallatie te realiseren in de stallingsgarage gezien de risico's van (elektrische) voertuigen. Dit is nodig om een repressieve inzet goed mogelijk te kunnen maken. Daarbij zouden uitgebrande (elektrische) voertuigen lastig te bergen zijn, aangezien hiervoor uitsluitend een autolift gebruikt kan worden.

De bij de aanvraag door een brandveiligheidsadviseur voorgestelde eenvoudigere oplossingen voor deze constatering, namelijk (1.) droge sprinklerinstallatie die gevoed moet worden door een blusvoertuig of (2.) het onder water zetten van de gehele stallingsgarage, acht de Veiligheidsregio niet toereikend omdat deze oplossingen onvoldoende zekerheid bieden dat een eventuele brand in de stallingsgarage beheerst kan worden. Beide alternatieven acht de Veiligheidsregio dan ook niet gelijkwaardig aan een automatische blusinstallatie. Gelet op milieuaspecten (vervuild bluswater) is het niet gewenst de gehele stallingsgarage onder water te zetten.

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 'Kappen' is vereist voor het kappen van bomen;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is vereist voor het slopen in een Rijks- of gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

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

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.

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://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding.

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.

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.