



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van Zeesluisweg 44 tot en met 76

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202009506/8148400

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres**Aantal bijlagen**

div.

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 5 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 121 appartementen ter plaatse van de te slopen woningen, bedrijfsruimtes, winkel, kantoor, horecagelegenheid, garageboxen Zeesluisweg 44 tot en met 76 en het maken van een in- of uitrit.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Uitweg' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor wat betreft de activiteiten 'Reclame' en 'Slopen op grond van ruimtelijke regels' is de aanvraag vergunningvrij.

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.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijze is bijgevoegd (bijlage 2). Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, lid 1, onder a, sub 3 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 2.2, lid 1, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct 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 er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1 (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering', de functieaanduidingen 'horeca t/m categorie 2', 'horeca t/m categorie 3' en 'detailhandel' 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 de regels van het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven' voor wat betreft de bouwhoogte, de woonfunctie op de begane grond en het bouwen in de bestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

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. Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

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 sloop-nieuwbouwsituatie waarbij 121 appartementen en 8 bedrijfsruimtes gerealiseerd worden. Het maatgevende moment voor motorvoertuigen is in de nieuwe situatie 'avond-nacht'. Bij de aanvraag is een parkeeronderbouwing aangedragen waarin meer recente CROW aanwezigheidspercentages worden gehanteerd dan in de Nota parkeernormen Den Haag (2011). Wij kunnen erin meegaan om die te gebruiken. De ongewogen parkeerbehoefte bedraagt op het maatgevend moment afgerond 89 parkeerplaatsen. Deze bestaat afgerond uit 60 parkeerplaatsen voor bewoners en 29 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Er is aanleiding tot het verminderen van de parkeereis omdat er sprake is van de inzet van 6 deelauto's. Dit leidt tot vermindering van de parkeerbehoefte voor bewoners met 18 parkeerplaatsen, waardoor de bewonersbehoefte 42 parkeerplaatsen is. Parkeren door bewoners/gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Bewoners/gebruikers hebben geen recht op een parkeervergunning.

De aanvraag voorziet in 43 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 40 parkeerplaatsen zijn voorzien van een geautomatiseerd stallingssysteem. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De parkeereis wordt vastgesteld op 42 parkeerplaatsen. Dit is onder voorwaarde dat de huidige intentieovereenkomst voor inzet van deelmobiliteit (o.a. 6 auto's) wordt omgezet in een definitieve overeenkomst voor de minimumduur van 5 jaar.

Voor bezoekersparkeren mag in deze specifieke situatie gebruik gemaakt worden van de openbare straat om in de resterende bezoekersparkeerbehoefte te voorzien. Dit omdat de parkeerdruk volgens de meest recente telling kleiner dan 80% is en door deze ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt.

Met de (definitieve) inzet van deelmobiliteit, voldoet de aanvraag aan de gestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.81, lid 1 van het Bouwbesluit omdat de stapeling van parkeerplaatsen een relatief grote vuurlast met zich meebrengt en het tegengaan van een snelle uitbreiding van brand daardoor onvoldoende wordt gewaarborgd.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van een uitgangspuntendocument (kenmerk 16-1029 d.d. 27-7-2020 -W2N Engineers) en betreft het realiseren van een sprinklerinstallatie, die voldoet aan NEN-EN 12845 en NEN 1073.

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 biedt als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

Gebleken is dat de aanvraag ook niet voldoet aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 omdat niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak dan 50 m² een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte hebben 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, overeenkomstig de beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' en betreft het realiseren van een inpandige berging in 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.

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 dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 september 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 totale programma is verdeeld over een groot blok aan de straat en twee kleine blokjes en overdekt parkeren op het binnenterrein. De opzet is afgestemd op de andere initiatieven in het bouwblok. Het appartementengebouw aan de straat heeft een robuuste uitstraling in lijn met die andere initiatieven en een parcellering in drie delen die met de bocht mee knikken. De commissie beoordeelt deze opzet positief.

Echter, de commissie beoordeelt de plint als te gedrukt ten opzichte van de bovenbouw.

In de gepresenteerde opzet heeft de plint een minimale verdiepingshoogte en bestaat voor een groot deel uit privé buitenruimtes, afgeschermd met muurtjes en werkkamers. Dit wordt als erg kwetsbaar en ongepast voor deze context beschouwd. Het robuuste ontwerp in deze context heeft een meer gepaste en stevigere plint nodig.

Ter plaatse van de entree en de connectie met het binnenterrein blijkt uit de impressies dat een dubbel hoge ruimte aanwezig is waarmee de doorgang in de gevel genereuzer vorm kan worden gegeven. De entree naar de parkeergarage is niet optimaal in het gevelbeeld gepositioneerd en de hwa's in de voorgevel zorgen voor een verschraling van het verder zorgvuldig vormgegeven gevelbeeld.

De lichte gevels en soberdere vormgeving aan de achterzijde zijn passend, maar de commissie schat het programma en de opzet daarvan in de binnentuin als te vol in en is van mening dat de afstanden tussen de bebouwing te ver op de spits zijn gedreven. Zij plaatst haar vraagtekens bij de haalbaarheid van de gesuggereerde groene invulling van het parkeerdek en vraagt om details van de pakketopbouw om de kwaliteit van de buitenruimte beter te kunnen beoordelen.’

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 december 2020 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

‘Van de eerdere opmerkingen zijn die met betrekking tot de voorgevel goed opgepakt en opgelost. De wijzigingen in de plint zijn programmatisch en esthetisch en leiden (visueel) tot meer hoogte en robuustheid. De gezamenlijk entree van de appartementen is nu voorzien van een dubbelhoge pui, wat de entree zichtbaarder en genereuzer maakt. De entree van de parkeergarage is verschoven en is zo meer een onderdeel van het gebouw. De hemelwaterafvoeren zijn verdwenen uit de hoofdgevel, bevinden zich enkel nog ter plaatse van de setback. Hierdoor knapt het gevelbeeld op.

Detaillering van alle bovenstaande aanpassingen ontbreekt nog.

Ook informatie over de inrichting van het binnenterrein ontbreekt nog. Naast de inrichting gaat het om de constructie, de techniek en de voorzieningen om de (groen) inrichting mogelijk te maken. De krappe maat van het binnenterrein vraagt een kwalitatief hoogwaardige inrichting.’

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 27 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.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord

Eerder heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van het appartementencomplex, bestaande uit een zeslaags gebouw aan de straat en lagere bebouwing op het binnenterrein boven een parkeergarage.

De aangevulde detaillering is een nette uitwerking van het ontwerp, van zowel de architectuur als de binnentuin. Detaillering van de entree van de parkeergarage ontbreekt nog. Deze ziet de commissie graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.'

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 maart 2020 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord

'De commissie kan instemmen met de getoonde uitwerking van de entree van de parkeergarage, rechts in de voorgevel van het appartementengebouw. De entree is ondanks de afwijkende functie een vanzelfsprekende invulling van de plint van het gebouw.'

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

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie heeft aangegeven dat de archeologische verwachting lager ligt dan waar gebouwd wordt.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen inclusief stabiliteitsverantwoording;

- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf (indien van toepassing) 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.*
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de 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 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.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie (indien van toepassing);
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - *certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.**noot: Bij structureel verlijmd 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. 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 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.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering wordt 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. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - Een uitgangspuntendocument blusinstallatie (sprinkler)
 - Gegevens van de rookmelders
 - Een opgave van de brand- en rookklasse van de materialen van de constructie onderdelen
- Benodigde overige gegevens:
 - Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.
 - De definitieve overeenkomst voor de inzet van deelmobiliteit

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.

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 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd.

Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De parkeergarage wordt ingericht met een parkeersysteem. De parkeergarage voldoet wel aan de prestatie-eis maar niet aan de functionele eis van het Bouwbesluit, zoals bedoeld in artikel 2.81 lid 1. Om aan deze eis te voldoen wordt een gelijkwaardigheid voorgesteld, door middel van het aanbrengen van een sprinklerinstallatie in de parkeergarage. Deze gelijkwaardigheid wordt geaccepteerd indien de toegepaste sprinklerinstallatie voldoet aan de NEN-EN 12845 en NEN 1073 zoals aangegeven in het rapport brandveiligheid van W2N Engineers met kenmerk 16-1029 d.d. 27-07-2020. Om aan te tonen dat de sprinklerinstallatie voldoet dient er een uitgangspunten-document sprinkler ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De woningen worden voorzien van een rookmelder, zoals bedoeld in artikel 6.21 lid 1. De rookmelders zijn nu in veel gevallen getekend in de nabijheid van de keuken. Om onnodige meldingen te voorkomen wordt geadviseerd de rookmelders anders te projecteren.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Scheveningen Haven' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Waterkering', de functieaanduidingen 'horeca t/m categorie 2', 'horeca t/m categorie 3' en 'detailhandel' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 12.3 van het bestemmingsplan, omdat wonen niet is toegestaan op de begane grond en met artikel 12.2.1 voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 42.2 van het bestemmingsplan, omdat op gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' geen bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, waarvoor grondroering is vereist, zijn toegestaan.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Op grond van het bestemmingsplan is het slechts mogelijk afwijking toe te staan voor strijd met de dubbelbestemming. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van RooBeekAdvies, rapportnummer 80.024 van mei 2021 die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is deze Ruimtelijke onderbouwing 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.

Aanvullend hierop overwegen wij als volgt.

Planologische motivatie

Het doel van het bestemmingsplan is om bedrijvigheid te waarborgen op de benedenverdieping van de panden binnen de bestemming Gemengd-3. Daaraan voldoet het plan, doordat een volledige bouwlaag gereserveerd is voor bedrijven zoals het bestemmingsplan beoogt. Alleen ligt deze technisch gezien niet op de begane grond, zoals het bestemmingsplan voorschrijft, maar in het souterrain. De architect lost dit goed op door de plint bij de ondergrondse units te betrekken. Zo blijft de aanwezigheid en zichtbaarheid van de daar te vestigen bedrijven gewaarborgd.

Ruimtelijk heeft de gekozen plint verschillende voordelen:

- Het levert een stevige bijdrage op voor het tekort aan kleinschalige, schakelbare en betaalbare bedrijfsruimte in dit gebied.
- De plint is, omdat deze bestaat uit een gestapelde mix van wonen en werken, minder gesloten van karakter (geen 'rolluikbedrijvigheid').
- Doordat de woonlaag een halve verdiepingshoogte is opgetild, ontstaat geen aantasting van privacy en meer woonkwaliteit. Tegelijkertijd leidt dit in de praktijk tot minder gesloten gordijnen en een vriendelijker gevelbeeld met meer sociale controle.

Stedenbouwkundige kader

Het bestemmingsplan staat aan de Zeesluisweg een bouwhoogte van 25 meter toe. In het binnengebied is een bebouwingspercentage van 80% toegestaan en een bouwhoogte van 17 meter. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een overschrijding van 10% van voornoemde bouwhoogten.

Stedenbouwkundige strijdigheden

Het woongebouw aan de Zeesluisweg overschrijdt met circa 2,4 meter de toegestane bouwhoogte. Aan de achterzijde valt een twee meter diep deel van de hoofdmassa in de zone waar een bouwhoogte van 17 meter is toegestaan. De bebouwing van het binnengebied overschrijdt met ruim 2 meter de daar toegestane bouwhoogte.

Stedenbouwkundige motivatie

De genoemde strijdigheden zijn acceptabel, omdat sprake is van een goede aansluiting op de omliggende bebouwing en de te verwachten ontwikkelingen. De voorgestelde bebouwing sluit goed aan op het aangrenzende gebouw aan de westzijde. Aan de zijde van Westduinweg 234 kent het initiatief een volume dat exact in het verlengde ligt van de geplande ontwikkeling aan de Westduinweg 234-244. De bebouwing is hier op de perceelsgrens voorzien van een blinde 'wachtgevel'. De bebouwing sorteert hierdoor maximaal voor op een goede voltooiing van de gevelwand, die de open ruimte begeleidt. Aan de westelijke perceelsgrens sluit het voorgestelde volume aan op de achterzijde van de daargelegen bebouwing. Door het koppelen van deze gebouwen, blijft het aantal volumes in het binnengebied beperkt en raakt de aangrenzende open ruimte niet versnipperd.

Kwaliteit binnengebied

Met de gekozen opzet van het binnengebied wordt aanzienlijk minder dan het toegestane bebouwingspercentage van 80% bebouwd. Dit komt de potentiële gebruikskwaliteit van het binnengebied ten goede. De voorgestelde bebouwing in het binnengebied zorgt door een haakse positionering ten opzichte van het woongebouw aan de Zeesluisweg voor doorzichten en transparantie

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 20 mei 2021 is onderhavig bouwplan in de gemeenteraad behandeld. De vvgb kan toegepast worden.

Wet geluidhinder

Bij besluit van 2 december 2021, kenmerk ODH147742 zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Hoogheemraadschap van Delfland

Op 1 maart 2021, kenmerk 2021-00542/D2021-02-005346 is door het Hoogheemraadschap de watervergunning verleend.

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 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit 'Uitweg'

De aanvraag betreft het realiseren van een uitweg ten behoeve van het bouwplan voor het bouwen van 121 appartementen ter plaatse van de te slopen gebouwen aan de Zeesluisweg 44 t/m 76. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande uitrit richting de garageboxen.

Toetsingskader

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

Wij stellen vast, dat de uitweg niet in beschermd stadsgezicht is geprojecteerd. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving' en is een advies van de adviescommissie openbare ruimte (ACOR) niet vereist.

Tevens stellen wij vast dat genoemde activiteit geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitweg. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving' en is een advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag niet vereist.

Ingewonnen adviezen

Ingewonnen advies van de afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid van de weg'.

Op 2 september 2020 is het advies van de afdeling Mobiliteit ontvangen. De afdeling Mobiliteit gaat niet akkoord met de uitweg.

Er is sprake van een bestaande in- en uitrit die toegang biedt aan opslagruimtes. Deze in- en uitrit is vlakbij een kruising gelegen. In de nieuwe situatie zal er een veel hogere verkeersintensiteit zijn doordat de in- en uitrit toegang biedt aan een parkeergarage en gezamenlijke fietsenberging ten behoeve van de appartementen. Zowel auto's als fietsers maken gebruik van dezelfde poort. Het is wenselijk als er een verkeersregelininstallatie komt, met tevens een knipperlicht die passerende voetgangers attendeert op uitrijdend verkeer. Uit de tekeningen is nu niet op te maken of dit er wel of niet is. Komende vanaf de weg is er nu geen aparte in- en uitritconstructie, waarbij er opstelruimte is voor wachtende voertuigen. Dit kan zorgen voor onoverzichtelijke situaties en kan ook leiden tot hinder en een verhoogd gevaar voor het langzame verkeer.

Als gevolg van bovengenoemde negatieve beoordeling bent u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd ontwerp in te dienen. Op 12 februari 2021 is er een gewijzigd ontwerp ingediend.

De afdeling Mobiliteit heeft het gewijzigde ontwerp beoordeeld en gaat akkoord met het aanleggen van de uitweg.

In de bestaande situatie is een in- en uitrit aanwezig, die in de nieuwe situatie op het achtergelegen terrein toegang biedt aan een stallingsgarage en gezamenlijke fietsenberging ten behoeve van bewoners/gebruikers van het perceel. Er wordt een toename in verkeersintensiteit verwacht. Zowel auto's als fietsers maken gebruik van dezelfde poort. Om dit goed te organiseren is een verkeersregelininstallatie aangebracht, inclusief een knipperlicht die passerende voetgangers attendeert op uitrijdend verkeer. De in- en uitrit is vlakbij een kruising gelegen.

Er is opstelruimte aanwezig voor wachtende voertuigen.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Ingewonnen advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'het veilig en doelmatig gebruik van de weg'.

De wegbeheerder gaat akkoord met de uitweg. De bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de weg worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

Er wordt gebruik gemaakt van de huidige in- en uitrit. De overige bestaande uitwegen dienen te worden verwijderd. Als dat is gebeurd, kan de gemeente de buitenruimte aanpassen en mogelijk meer parkeerplaatsen creëren als de nieuwe bebouwing gereed is.

De wegbeheerder wijst erop dat u ruim voor de afronding in overleg dient te gaan met de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen voor het aanpassen van de openbare ruimte.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan deze vergunning worden met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' de volgende voorschriften verbonden

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Aanleggen van de uitweg

De uitweg dient volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd te worden:

- De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitweg moeten minimaal 8 cm dik zijn.
- De aansluiting van de elementenverharding van de uitweg op het asfalt dient conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag te worden uitgevoerd.
- De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

Het Handboek Openbare Ruimte is te raadplegen via

<https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte-.htm>.

Overige bestaande uitwegen

De overige 2 bestaande uitwegen dienen opgeheven te worden.

Opleveren straatwerk

Wanneer de uitweg gerealiseerd is, dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Nadere aanwijzingen

Beheer gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen

Wij wijzen u erop dat u de toekomstige bewoners op de hoogte dient te brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'.

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 plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- 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>

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 stadsdeelinspector van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/ toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

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

Besluit bodemkwaliteit

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

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

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.

Overleg met wegbeheerder

De wegbeheerder wijst erop dat u ruim voor de afronding in overleg dient te gaan met de wegbeheerder van het stadsdeel Scheveningen voor het aanpassen van de openbare ruimte. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van u en op kosten van u in overleg met de Dienst

Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van u in overleg met de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van een uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

Overige toestemmingen/vergunningen

U dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke instemmingen en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Tonen vergunning

Tijdens de uitvoering van de vergunde activiteit(en), dient dit besluit te allen tijde op verzoek van een opsporingsambtenaar/toezichthouder of de gemeentelijk groenbeheerder direct getoond te worden.

Bijlage 2 (beantwoording van de ingekomen zienswijzen)

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking zijn verschillende zienswijzen ingediend.

Ingekomen zienswijzen:

1. zw 1
2. zw2
3. zw3
4. zw4
5. zw5
6. zw6
7. zw7
8. zw8
9. zw9

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van natuurlijke personen die een zienswijze hebben ingediend, in deze nota geanonimiseerd en voorzien van een uniek nummer.

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Het bouwplan bevat een zonneterras dat aansluit op ons balkon. De bewoner kan daardoor op ons balkon overstappen. Wij zijn dan genooddaakt daar een hek te plaatsen, maar dat geeft ons een opgesloten gevoel, ook omdat in het verlengde van het hek een muur gesitueerd wordt van 6 x 5 meter. Hierdoor ontstaat een koker waarin wij opgesloten worden; (zw1, 6)
2. Het bouwplan bevat kozijnen die ervoor zorgen dat onze privacy verdwijnt; (zw1, 6, 7, 9)
3. Door het bouwplan raken wij zonuren kwijt en vermindert de lichtintreding in onze woning; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)
4. Ons uitzicht wordt aan ons ontnomen; (zw1, 6)
5. De waarde van onze woning zal dalen; (zw1, 2, 6, 7, 9)
6. De bouwer heeft ons verteld dat hij van ons balkon gebruik zal maken voor het maken van een muur en het neerzetten van steigers. Hierdoor zullen wij ons balkon niet kunnen gebruiken. Ook betekent dit dat we bouwers en ander personeel over de vloer krijgen. Van de sloop en bouw zullen wij veel overlast hebben. Gebruikmaking van ons balkon zullen wij niet toestaan; (zw1, 2, 6)
7. Er worden huurwoningen gerealiseerd. Huurders hebben in het algemeen een andere mentaliteit en zullen niet met betrokkenheid omgaan met de woning en buitenruimten. Door de beoogde huurprijzen (€740 - €1250) zijn jongeren de doelgroep en dus meer kans op overlast; (zw1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)
8. De ingang van de parkeergarage komt tegen ons pand aan. De verkeersbewegingen van auto's, brommers en fietsen zullen voor geluidsoverlast zorgen. In de bestaande bouw zijn twee poorten aanwezig. Waarom kunnen deze niet verwerkt worden in de parkeervoorziening van de nieuwbouw? De overlast is van bij de gebruikers van het pand, in plaats van bij ons. Het is daarnaast onduidelijk of er bij deze ingang gekozen wordt voor een roldeur of een hek; (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)

9. Het uiterlijk van onze gevel, die een speelse uitstraling heeft door de combinatie van metselwerk en stukwerk, moet behouden blijven. De witte gevels moeten wit blijven. Als er dichtbij deze gevels gebouwd wordt, bestaat kans op vervuiling; (zw1, 2, 3, 4, 5, 7)
10. Het bouwplan maakt gebruik van delen van ons gebouw, zoals bestaande gevels en dakranden. De bouwer gaat daarvoor toestemming vragen aan onze VvE; (zw1, 2, 3, 4, 5, 7, 9)
11. Ik ben werkzaam bij de brandweer en moet overdag slapen; (zw2)
12. Het plan bevat 43 parkeerplaatsen terwijl er 128 woningen komen. Dit zal de parkeerdruk rondom de Zeesluisweg verhogen; (zw2, 3, 4, 5, 7, 8)
13. Toen wij onze woning kochten zijn wij niet op de hoogte gebracht van dit bouwplan; (zw2)
14. Graag willen wij dat er meer afstand komt tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw; (zw6)
15. Dat de achterbouw van het plan tegen de hofjeswoningen van De Meerpaal worden gesitueerd zorgt ervoor dat het karakter van de hofjeswoningen aangetast wordt. (zw9)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Dat dicht bij elkaar gelegen balkons eventueel de mogelijkheid zouden bieden om van het ene op het andere balkon over te stappen is nog geen reden om te verwachten dat dit ook zal gebeuren. In het algemeen betreden burens niet zonder toestemming elkaars balkon en is een hek uit preventief oogpunt dus niet nodig. Daar komt bij dat het bestemmingsplan ter plaatse van het bouwplan een bouwhoogte tot 25 meter toestaat. De bouw van een woongebouw dat even hoog of hoger zou worden dan de belendende bebouwing was om die reden reeds planologisch voorzien toen de woongebouwen van reclamanten werden gebouwd en in de markt gezet;
- ad 2. Het is in een stedelijke en veranderlijke omgeving onmogelijk om een bestaande privacysituatie voor altijd te conserveren. Enige verandering van de ervaren privacy is onvermijdelijk. De wetgever heeft getracht in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek een kader te scheppen voor privacy tussen burens. Daarin is bepaald dat zich binnen 2 meter van een naburig erf geen vensters of andere gevelopening mogen bevinden, voor zover deze uitzicht geven op het andere erf. Deze afstand wordt loodrecht vanuit de gevel gemeten. In het bouwplan bevinden zich geen vensters die binnen 2 meter van een naburig erf gesitueerd zijn. Het bouwplan overtreedt daarmee niet het burensrecht zoals dat is opgenomen in het Burgerlijk Wetboek;
- ad 3. Den Haag hanteert bij het beoordelen van de gevolgen van een bouwplan voor de bezonning op bestaande woningen de Haagse bezonningsnorm. De norm beoogt te voorkomen dat bestaande woningen door bouwplannen volledig in de schaduw komen te staan, maar tegelijkertijd ontwikkelingen niet onmogelijk te maken door elke vermindering van directe bezonning. In de Haagse bezonningsnorm is vastgelegd dat de gevels van woningen op 19 februari (en 21 oktober), bij een zonhoogte van meer dan 10 graden, minimaal 2 uur zon moeten vangen. Er wordt een meetpunt gehanteerd op 75 centimeter hoogte in het midden van de gevel. Bezonning op de voor- en achtergevel mag bij elkaar worden opgeteld. Als woningen in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zon hebben, geldt als uitgangspunt dat de bezonning op de gevels van deze woningen er niet op achteruit mag gaan. De aanvrager heeft bij het bouwplan een bezonningsonderzoek aangeleverd waaruit blijkt dat aan de norm wordt voldaan. Hoewel het bouwplan dus enige vermindering van direct zonlicht op sommige woningen zal betekenen, is deze vermindering in lijn met de norm en naar onze mening daarom acceptabel;
- ad 4. Ook voor uitzicht geldt dat behoud ervan in een stedelijke en veranderlijke omgeving niet gegarandeerd kan worden. Er bestaat geen wettelijk recht op behoud van vrij uitzicht. Dit gegeven kan daarom niet leiden tot een weigering van de gevraagde omgevingsvergunning;

- ad 5. Eventuele gevolgen van het bouwplan voor de waarde van nabijgelegen onroerende goederen hebben geen betrekking op de ruimtelijke toetsing van het initiatief. Wij merken op dat reclamanten deze verwachte waardedaling hebben uitgesproken maar niet hebben aangetoond of onderbouwd. Indien reclamanten van mening zijn dat het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan leidt tot planschade, dan kunnen reclamanten een onderbouwd verzoek tot vergoeding van een deel van de schade richten aan het college van burgemeester en wethouders;
- ad 6. Dit gegeven heeft betrekking op de uitvoering van het bouwplan, niet op de beoordeling van de vergunningaanvraag. Vooropgesteld: het is niet verplicht om de uitvoerder toestemming te geven de erven en eigendommen van derden te betreden. Wij hopen dat reclamanten en vergunninghouder in goed overleg tot een oplossing kunnen komen. Vergoeding van eventuele beschadiging van eigendommen van derden tijdens de uitvoering kan door de benadeelde gevorderd worden van de uitvoerder;
- ad 7. Dit punt is geheel hypothetisch en kan op geen manier bij de beoordeling van de vergunningaanvraag betrokken worden. De huurprijzen worden niet bij omgevingsvergunning voorgeschreven of vastgelegd, het staat niet vast dat de genoemde prijzen voornamelijk jongeren aantrekken en het staat evenmin vast dat bewoning door jongvolwassenen zal betekenen dat er sprake zal zijn van meer overlast dan bij andere leeftijdsgroepen. Daar komt bij dat of woningen in een bouwplan verhuurd of verkocht zullen worden geen enkele rol speelt of kan spelen bij de beoordeling van een bouwplan. Het kent geen relatie tot het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de technische eisen uit het Bouwbesluit 2012 of enig ander toetsingskader waaraan een aanvraag moet worden getoetst;
- ad 8. De parkeergarage voldoet aan alle wettelijke eisen omtrent geluidsisolatie. De verkeersbewegingen naar en vanuit de parkeergarage zullen een zeer lage snelheid hebben, waardoor geluidsproductie laag is. Het enkele feit dat er geluidsproductie zal zijn op het terrein waar de parkeergarage komt leidt er niet toe dat de vergunning geweigerd moet worden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de geluidsbelasting op dichtbijgelegen woningen niet geheel binnen de normen zal zijn;
- ad 9. De gevels van het gebouw van reclamanten worden niet veranderd. Vindt er vervuiling plaats, dan kunnen de gevels gereinigd worden. Dit valt echter buiten de beoordeling van de aanvraag en is een zaak tussen vergunninghouder en reclamant;
- ad 10. Er is geen wettelijke bepaling die zich ertegen verzet dat een gevel door meerdere gebouwen gedeeld wordt. Dit punt heeft hooguit betrekking op privaatrechtelijke verhoudingen. Fijn dat de aanvrager toestemming van de VvE zal vragen;
- ad 11. Enige geluidsproductie tijdens de bouw is onvermijdelijk, maar heeft geen betrekking op de beoordeling van de vergunningaanvraag. Na voltooiing van de bouw is eventuele overlast voorbij;
- ad 12. Er komen 121 woningen. De parkeerbehoefte van het bouwplan bestaat afgerond uit 60 parkeerplaatsen voor bewoners en 29 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is aanleiding tot het verminderen van de parkeereis omdat er sprake is van de inzet van 6 deelauto's. Dit leidt tot vermindering van de parkeerbehoefte voor bewoners met 18 parkeerplaatsen, waardoor de bewonersbehoefte 42 parkeerplaatsen is. Parkeren door bewoners en gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Bewoners hebben daarom geen recht op een parkeervergunning. Op grond van het voorgaande zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen;
- ad 13. Indien de vergunning voor het bouwplan ten tijde van de koop van de woning door reclamant al aangevraagd was, dan was de kennisgeving van de aanvraag reeds zichtbaar op www.officiëlebekendmakingen.nl. Kopers hebben zich dus van de aanvraag kunnen

verwittigen. Dit punt heeft verder geen betrekking op de beoordeling van de vergunningaanvraag;

- ad 14. Op het moment voldoet het bouwplan geheel aan wettelijke eisen m.b.t. afstand, waar deze van toepassing zijn. De gemeente kan niet ambtshalve veranderingen aanbrengen in de aanvraag. Indien reclamant een wijziging van het bouwplan wenst, dan kan reclamant hiertoe een verzoek richten aan de aanvrager;
- ad 15. Met deze stelling zijn wij het niet eens. Het karakter en de uitstraling van de hofjeswoningen is niet afhankelijk van de vrije ruimte daaromheen. Wij wijzen erop dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan in het binnengebied bebouwing van 17m (NAP) toestaat en het dus vanaf het begin mogelijk is geweest om hoge bebouwing dichtbij de woningen te realiseren. De nu voorziene bebouwing is weliswaar hoger, maar dit enkele gegeven leidt er niet toe dat er dan sprake is van een stedenbouwkundig onaanvaardbaar landschap.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.