



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor
Rijswijkseweg 60 tot en met 86A

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202018154/8358573

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 oktober 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 woontorens en commerciële functies (The Grace) ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Rijswijkseweg 60 tot en met 86A en het plaatsen van een grondkering.

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

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 en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 2 maart 2022, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen omgevingsvergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording zijn als separate bijlage ('Nota van beantwoording (The Grace)') toegevoegd. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 januari 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van ernstige bodem verontreiniging als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op 6 januari 2022 heeft Omgevingsdienst Haaglanden ingestemd met een deelsaneringsplan, beschikkingskenmerk ODH179809.

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



Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS312442, DSO/10324589) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de afwijkingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsdocument en milieueffectrapport te hebben vastgesteld.

Bij besluit van 20 juli 2022, kenmerk ODH406570, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Woonagenda 2019-2023

Op grond van onze beleidsnota Woonagenda 2019-2023 (RIS301880) verbinden wij aan deze vergunning de volgende voorschriften:

- 30% van de woningen zijn ten dienste van de woningsegment sociale huur. De duurzame aanwezigheid hiervan moet conform de Woonagenda worden geborgd.
- 20% van de woningen zijn ten dienste van de woningsegment middeldure huur. De duurzame aanwezigheid hiervan moet conform de Woonagenda worden geborgd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per 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 besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

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

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

Tot slot maken wij u 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 (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie', 'bijeenkomstfunctie', 'sportfunctie' en 'overige gebruiksfuncties' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag voorziet in het bouwen van twee woongebouwen met bouwhoogtes van 155 en 182 meter, ontwikkeling "The Grace". Deze woontorens worden op een 'plint' met commerciële en gemeenschappelijke functies gebouwd. In de plint (stedelijk laag) worden twee laagbouw woongebouwen gerealiseerd. The Grace krijgt een gemengd programma met in totaal 1.411 woningen en 3.247 m² aan commerciële voorzieningen.

In het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' zijn de voor:

- 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-1' aangewezen gronden bestemd voor hoofdverkeerswegen, openbaarvervoerstraken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-2' aangewezen gronden bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstraken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen, speeltoestellen, woonboten, kiosken, horeca en parkeervoorzieningen.

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

De aanvraag is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' voor wat betreft het bouwen buiten het aangegeven bouwvlak, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte van 50 meter en het beoogde gebruik ten dienste van kantoren en parkeervoorzieningen.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. 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'.

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 en de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 296 parkeerplaatsen op het maatgevend moment. Na inzet van maximaal 28 deelauto's bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte (inclusief deelauto's) afgerond 230 parkeerplaatsen. De bezoekers van bewoners en commerciële functies parkeren in de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving waaronder de garage Q-Park Laakhaven. De maatgevende parkeerbehoefte voor bewoners bedraagt daarmee (inclusief deelauto's) 145 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 150 gereserveerde parkeerplaatsen bij Q-Park waarvan er 28 bestemd zijn voor deelauto's. Er is een ondertekende intentieovereenkomst overlegd met een deelauto aanbieder voor het waarborgen van voldoende deelauto's voor minimaal 5 jaar. Vergunninghouder dient minimaal 6 maanden voor oplevering een partij aan zich te hebben gebonden waarmee contractueel is vastgelegd dat de inzet van 28 deelauto's is gewaarborgd op het moment van oplevering en tenminste 5 jaar daarna. De kwalitatieve onderbouwing over de gebruiksvriendelijkheid van de deelauto's (vaste plekken in garage, vlakbij ingang, 24/7 ter beschikking etc.) zijn als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Bewoners, gebruikers en bezoekers van het pand komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen voor de commerciële functies berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt afgerond 133 fietsparkeerplaatsen voor de commerciële functies op het maatgevend moment zaterdagmiddag waarvan 114 voor bezoekers en 19 voor medewerkers. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 10 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt boven deze grens. Er is daarmee sprake van een fietsparkeereis van 133 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd op maaiveld. De medewerkers kunnen inpandig hun fiets parkeren. Er wordt daarmee voldaan aan de fietsparkeereis.

Wij gaan akkoord met de onderbouwing van de verkeersgeneratie en servicelogistiek.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5 van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

De aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten’.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 januari 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c Wabo kan de omgevingsvergunning worden

verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 15 oktober 2021 met het kenmerk INDH20201425(versie 2). Tevens moeten de bouwwerkzaamheden op of in de bodem, gelet op de BUS-melding van 26 oktober 2021 conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

Bouwbesluit en 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 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 het Bouwbesluit 2012. Voor de volgende artikelen is een gelijkwaardige oplossing toegepast:

1. afdeling 2.12 voor wat betreft de vluchtroutes;
2. artikel 4.23 voor wat betreft de draaimogelijkheid bij de voordeur ter plaatse van de toegangsdeuren in 2 gangen in toren B van de 1^e tot en met de 19^e verdieping;
3. artikel 4.31 voor wat betreft de vereiste buitenberging per woning.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met:

1. de rapportage brandveiligheid. De gelijkwaardige oplossing betreft het toepassen van samenvallende vluchtroutes;
2. het voorzien van een draaimogelijkheid halverwege de gang waardoor er niet langdurig achteruit gereden hoeft te worden;
3. het voorzien van een gemeenschappelijke berging, conform de beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017'.

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

Ingewonnen advies

Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van 22 september 2021. De Welstands- en Monumentencommissie heeft 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.

Niet akkoord

"Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie constateert dat het plan op ambtelijk niveau nog niet akkoord is, maar toetst en beoordeelt het ontwerp aan de hand van de Welstandsnota.

Zij is positief over dit beeldbepalend scharnier in een gebied met grootschalige ontwikkelingen. De hoofdzetel en architectuur van twee torens op een stedelijke laag is sterk en toont een hoog ambitieniveau. De twee torens verschillen, maar spreken dezelfde taal. Door de afgeronde hoeken wordt het complex alzijdig.

Het gevelconcept – een licht betonnen grid in de stedelijke laag, een aluminium grid in de torens en een donkere aluminium invulling met geluidwerende ventilatievoorzieningen als decoratief element, doorgezet in de kroon – overtuigt en is zorgvuldig uitgewerkt.

Echter, de commissie plaatst ten aanzien van die uitwerking nog een aantal kritische kanttekeningen.

Zij beoordeelt de landing van de stedelijke laag op het maaiveld nog onvoldoende robuust. De connectie gebouw-arcade en arcade-landschap is nog niet uitgewerkt en gedetailleerd. Dit is een integrale opgave.

Ten aanzien van de rondingen vraagt de commissie aandacht voor de naden, daar waar resp. de betonnen en de aluminium delen bij elkaar komen. Dit dient goed te worden vastgelegd, zowel op tekening als met mockups.

De spoorzijde van de stedelijke laag is goed opgelost, maar blijft kwetsbaar. De begroeiing van de luifel is nog niet in details geborgd. De commissie wijst erop dat het groen beleefbaar moet zijn.

Het landschap - daktuinen en buitenruimte - is nog onvoldoende geïntegreerd in de bouwkundige detaillering. In sommige details ontbreekt het retentiesysteem of een watergeefstelsel (plantbakken) en onduidelijk is hoe het glazenwassysteem zich verhoudt tot de dakrand.

De commissie merkt op dat de aanduiding van de detaillering nog inconsistenties bevat. Ook pleit zij voor een integraal reclameplan.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Hiervan heeft u gebruik gemaakt en op 22 en 24 december 2021 gewijzigde tekeningen ingediend.

Dit gewijzigde plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van 12 januari 2022. De Welstands- en Monumentencommissie heeft 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.

Eerder heeft de commissie ingestemd met de hoofdopzet en de architectuur van dit complex van een stedelijk basement en twee torens die verschillen, maar dezelfde taal spreken. De aanvullingen en de verdere uitwerking van het ontwerp maken een overtuigend gebouw, stedenbouwkundig en architectonisch goed gehecht in de directe omgeving en een hoogwaardige toevoeging aan de grotere schaal van de stad. De commissie is enthousiast over het frisse beeld.

De toepassing van materialen en de detaillering van aansluitingen zijn zorgvuldig en eenduidig. Met een aantal sterke gevelfragmenten en details ontstaat een krachtig gevelbeeld dat zowel een antwoord is op de schaal van het gebouw, als het gebouw geleed en leesbaar maakt. Het reclameplan, dat naamsaanduidingen ondergeschikt maakt aan het grote geheel van het gebouw, draagt bij aan een duurzaam hoogwaardig beeld. De commissie benadrukt de noodzaak en de waarde van mock-ups van delen van de gevel.

De daktuinen overtuigen. Zij maken integraal deel uit van het gebouwoontwerp. De commissie mist een watergeefstelsel voor de luifel aan de spoorzijde en ziet een oplossing daarvoor graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.

De beoordeling van de buitenruimte rondom het gebouw, inclusief de arcade, is aan de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR). Wel wenst de commissie het belang van de arcade als openbare route te benadrukken. Voorkomen moet worden dat aan de arcade andere dan verkeersfuncties worden toebedeeld.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal zes 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:

- in te stellen maatregelen voor een passend niveau van kwaliteitscontrole voor het ontwerp, in overeenstemming met ontwerp toezichtniveau DSL3 conform bijlage B4 van NEN-EN 1990+A1+A1/C2 incl. Nationale bijlage (nl);
- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- rapporten met de verantwoording van het paal draagvermogen van buisschroefpalen 2.0 op basis van proefbelastingen op locatie;
- een monitoringsplan voor deformatiemetingen in de grond en in de te bouwen constructies gedurende de gehele bouwtijd, met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden;
- een onderzoeksrapport met daarin beperkende maatregelen voor zettingsverschillen die al tijdens de bouw fase optreden;

- een onderzoeksrapport met te nemen constructieve maatregelen om aanvullende zettingen (feitelijk opgelegde vervormingen) te kunnen opnemen en met de verificatie dat de liftfunctionaliteit tijdens de levensduur gewaarborgd is en blijft;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - o *productspecificatie;*
 - o *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - o *laagdikte berekeningen;*
 - o *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - o *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - o *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
- de gegevens van de bestaande fundering;
noot: in het palenplan dienen achtergebleven palen van de oude fundering(en) verwerkt te worden;
- 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.
- een berekening van de belasting door regenwater op het tuindak tussen de torens en een berekening van de vereiste hemelwaterafvoer;
noot: Men dient rekening te houden met een verhoogde belasting door regenwater ten gevolge van stuwing van de regen door de hoge torenwanden;
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden 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 composietmaterialen moeten worden ingediend:
 - o specificaties van materialen en bevestigingen;
 - o 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 verlijmd gevels moet aangetoond worden 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 systematische risicoanalyse zoals aanbevolen in NEN-EN 1991-1-7 met NB, bijlage A4.
- In verband met de nabijheid van trein- en tramsporen:
 - o Een analyse van het risico van aanrijding door railvoertuigen en een aanduiding van het gebied waarin maatregelen tegen aanrijding moeten worden genomen en/of al zijn genomen.
 - o Een onderzoek naar het effect van zwerfstromen op de draagconstructies.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- maatregelen voor een passend niveau van kwaliteitscontrole voor de uitvoering, in overeenstemming met inspectieniveau IL3 conform bijlage B5 van NEN-EN 1990+A1+A1/C2 incl. Nationale bijlage (nl);
- inventarisatie en beschermingsmaatregelen van de aanwezige kabels en leidingen;
- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - o *Uitgangspunt: de kabels en leidingen in de horizontaal gestuurde boring blijven in gebruik binnen het bouwperceel, gedurende de gehele bouwtijd;*
- een inspectierapport van de kademuur met eventuele afwijkingen van de archieftekeningen, om mee te wegen bij het ontwerp van de bouwput;

- de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkomschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
- een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
- een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
- een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen en in de omgeving;
- de gegevens (o.m. verloop aanlegniveau) van de horizontaal gestuurde boring langs de Rijswijkseweg;
- een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
- een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- hijsplannen, afhankelijk van de klim- en hijstechnieken en afhankelijk van de bouwfase, met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
- de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkranen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - o het plaatsen van peilbuizen;
 - o het aanbrengen van hoogtebouten;
 - o 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.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden

overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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

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

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

De hierna genoemde bouwfysische gegevens moeten minimaal **zes weken voor start bouw** 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 bouwfysische gegevens:

- Tekeningen met de locatie van de hekken, windremmende elementen en abris welke in de berekening voor de windhinder zijn opgenomen;
- Aangepaste detailtekeningen ten behoeve van geluidwering tussen ruimten, detail 2.02 en 2.17.

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

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

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

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor start van de bouw** 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 gegevens:

- Eenduidige weergave op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) overzichtstekeningen 2^e t/13^e verdieping van de aanduiding van het al dan niet aanwezige sprinklersysteem.
Noot: Vanaf de 15^e verdieping ontbreekt de overzichtstekening (van toren A en B) geheel. Hoewel het goed mogelijk is dat de gesprinklerde gebieden van deze hoger gelegen verdiepingen conform de 14^e verdieping is, en derhalve de overzichtstekeningen geen meerwaarde meer bieden. Dit dient dan wel minimaal tekstueel op de 14^e verdieping tekening te worden aangegeven.
- Eenduidige weergave op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) tekeningen 6^e t/13^e verdieping van de Sa/ S200 rookwerende scheidingsconstructies.
- Weergave op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) tekeningen: de plattegrondtekeningen van de 40^e t/m 55^e verdieping.
Noot: Het is goed mogelijk dat de indeling van deze hoger gelegen verdiepingen conform de 39^e verdieping is, en derhalve de betreffende tekeningen geen meerwaarde meer bieden. Dit dient dan minimaal tekstueel op de 39^e verdieping tekening te worden aangegeven.
- Weergave op tekening van de brandwerende scheidingsconstructie op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) overzichtstekeningen ter plaatse van trappenhuisen (toren A en B).
Noot: Hier zijn niet gesprinklerde schachten ingetekend welke direct grenzen aan wel gesprinklerde schachten. Een brandwerende (WBD 60 minuten) scheidingsconstructie ontbreekt echter op tekening.

- Tekstuele onderbouwing in hoofdstuk 5.5.2 van de (Arup) rapportage brandveiligheid met betrekking tot de brandveiligheid in de schachten.
Noot: Hier zijn voorwaarden geschetst waarbij schachten buiten een brandcompartiment valt en derhalve niet gesprinklerd behoeven te worden. Op tekening zijn, ter plaatse van de verschillende woningen, niet gesprinklerde schachten aangegeven. Wel zijn er diverse installatietechnische voorzieningen ingetekend. Er valt echter niet (met zekerheid) op te maken welke voorzieningen in de betreffende schachten aanwezig zijn, en derhalve aan de geschetste voorwaarden kan worden voldaan. Dit dient, voor de betreffende schachten, tekstueel te worden onderbouwd.
- Inrichting en uitvoering brandweer commandoruimte.

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

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

Artikel 2.5 en 2.7 Nader in te dienen gegevens redelijke eisen van welstand

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor start van de bouw** 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

- Uitwerking watergeefstelsel ter plaatse van de luifel aan de spoorzijde
- Mockups van delen van de gevel

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 1.1 Algemeen

Op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) overzichtstekeningen 2^e t/13^e verdieping dient eenduidig te worden weergegeven het al dan niet aanwezige sprinklersysteem.

Op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) tekeningen 6^e t/13^e verdieping dient eenduidig te worden weergegeven de aanduiding van de Sa/ S200 rookwerende scheidingsconstructies.

Op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) tekeningen dienen eenduidig te worden weergegeven de plattegrondtekeningen van de 40^e t/m 55^e verdieping.

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.

Op de (The Grace bouwkundig totaal deel 1) overzichtstekeningen zijn ter plaatse van trappenhuizen (toren A en B) niet gesprinklerde schachten ingetekend welke direct grenzen aan wel gesprinklerde schachten. Een brandwerende (WBD 60 minuten) scheidingsconstructie ontbreekt echter op tekening. Dit dient op tekening te worden aangegeven.

In hoofdstuk 5.5.2 van de (Arup) rapportage brandveiligheid zijn voorwaarden geschetst waarbij schachten buiten een brandcompartiment valt en derhalve niet gesprinklerd behoeven te worden. Op tekening zijn, ter plaatse van de verschillende woningen, niet gesprinklerde schachten aangegeven. Wel zijn er diverse installatietechnische voorzieningen ingetekend. Er valt echter niet (met zekerheid) op te maken welke voorzieningen in de betreffende schachten aanwezig zijn, en derhalve aan de geschetste voorwaarden kan worden voldaan. Dit dient voor de betreffende schachten tekstueel te worden onderbouwd.

Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten

In de aansluiting van woningscheidende wanden aan de aluminium gevel (detail 2.02 en 2.17) is te zien dat de betonnen wand terug ligt ten opzichte van de aluminium gevel en er hier isolatie wordt aangebracht. De geluidwering van de betonnen wand is goed. Echter door de 90 mm minerale wol met 2 gips treedt een verslechtering op van de geluidwering. Geef aan waarom voor deze oplossing is gekozen. Door de gips star te plaatsen in de aluminium gevel pui wordt er geluid overgebracht naar de aangrenzende verblijfsruimte. Deze aansluiting kan een geluidslek vormen, een verbetering is

SBR-detail 207.1.2.01. Deze details dienen te worden aangepast en er dient een onderbouwing van de keuze voor deze detaillering te worden aangeleverd.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

De horeca ruimte in bouwdeel B op de begane grond dient het huishoudelijk afval op te slaan in de containerruimte op de begane grond in bouwdeel D.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

Het zonnepark op afstand gereed dient te zijn voordat het gebouw 'The Grace' in gebruik kan worden genomen. Dit zonnepark mag maximaal 10 km van het kavel van The Grace verwijderd zijn.

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 spoorwegen, belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De 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.

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.
- 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.

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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 15 oktober 2021 met het kenmerk INDH20201425(versie 2). Tevens moeten de bouwwerkzaamheden op of in de bodem, gelet op de BUS-melding van 26 oktober 2021 conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

Voorschriften op basis van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Het gebruik van het woongebouw c.a. mag niet in strijd zijn met de regels van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Daarom moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen:

Deelmobiliteit

De deelmobiliteit voor minimaal 28 auto's dient bij ingebruikname van het gebouw gegarandeerd te zijn. De overeenkomst hiervoor dient minimaal 6 maanden voor ingebruikname van het gebouw ter goedkeuring te worden aangeleverd.

De deelauto's dienen minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn voor bewoners van de ontwikkeling. De ontwikkelaar of eigenaar maakt afspraken over de overdracht van de deelauto's met de gebruikers en/of de VvE.

Voor de deelauto's dienen vaste parkeerplaatsen gereserveerd te zijn. Deze deelauto's en parkeerplaatsen dienen 24 uur per dag, 7 dagen in de week beschikbaar te zijn. De gereserveerde parkeerplaatsen voor de deelauto's dienen zich te bevinden nabij de ingang van de parkeerplaats/parkeergarage. Indien de overeenkomst voor deelmobiliteit na 5 jaar niet verlengd wordt, blijven de parkeerplaatsen voor deelauto's behouden voor de bewoners. Deze kunnen dan gebruikt worden voor reguliere personenauto's.

Parkeren

Voor het parkeren dienen 145 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn binnen een loopafstand van 500 meter, waarvan minimaal 28 parkeerplaatsen voor deelauto's. De parkeerplaatsen dienen beschikbaar te zijn vanaf het moment dat het bouwwerk in gebruik wordt genomen en dienen 24 uur per dag, 7 dagen in de week beschikbaar te zijn. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers en bezoekers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

Nader in te dienen gegevens (deelauto's en parkeren)

De hierna genoemde gegevens en bescheiden dienen minimaal 6 maanden voor ingebruikname van het bouwwerk te worden overgelegd:

- Ondertekende overeenkomst voor minimaal 5 jaar waaruit blijkt dat 28 deelauto's beschikbaar zijn voor bewoners en gegevens waaruit blijkt waar deze geparkeerd worden;
- Ondertekende overeenkomst voor minimaal 10 jaar waaruit blijkt dat er 145 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners en gegevens waaruit blijkt waar deze geparkeerd worden.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202018154/8358573

De betreffende gegevens dienen bij ons te zijn aangeleverd en goedgekeurd voordat het bouwwerk in gebruik genomen wordt.

Voor meer informatie over de bedrijfsparkeervergunning voor deelauto's verwijzen wij u naar <https://www.denhaag.nl/nl/parkeren/parkeervergunning-bedrijven-aanvragen/bedrijfsparkeervergunning-voor-autodate-aanvragen.htm>.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' zijn opgenomen.

De aanvraag voorziet in het bouwen van twee woongebouwen met bouwhoogtes van 155 en 182 meter, ontwikkeling "The Grace". Deze woontorens worden op een 'plint' met commerciële en gemeenschappelijke functies gebouwd. In de plint (stedelijk laag) worden twee laagbouw woongebouwen gerealiseerd. The Grace krijgt een gemengd programma met in totaal 1.411 woningen en 3.247 m² aan commerciële voorzieningen.

In het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' zijn de voor:

- 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-1' aangewezen gronden bestemd voor hoofdverkeerswegen, openbaarvervoerstraken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-2' aangewezen gronden bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstraken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen, speeltoestellen, woonboten, kiosken, horeca en parkeervoorzieningen.

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

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 11, 15 en 16 van het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' voor wat betreft de verplichting tot bouwen binnen het bouwvlak, de maximaal toegestane hoogte van 50 meter en het gebruik voor kantoren en parkeervoorzieningen. Het bouwplan valt buiten het bouwvlak, heeft een hoogte van circa 180 meter en wordt hoofdzakelijk voor wonen gebruikt en zeer beperkt voor bijeenkomstfunctie in de plint.

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

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing The Grace: woningbouwontwikkeling aan de Rijswijkseweg 60 te Den Haag, Rapportnummer HB 6108-5-RA-014 d.d. 21 december 2021 die bij de aanvraag is ingediend en 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 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS312442, DSO/10324589) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Wonen en plintvoorzieningen

Het gebied Laakhavens maakt onderdeel uit van het Central Innovation District (CID) en wordt getransformeerd naar een hoogstedelijk woon- en werkmilieu. De gevraagde toevoeging van extra woningen aan het gebied past binnen het ontwikkelingsstreven van het gebied. Daarbij moet een evenwicht worden gevonden tussen de ruimte voor wonen, werken en de bijbehorende voorzieningen. Werkruimtes en voorzieningen worden over het algemeen in de plint of stedelijke laag gesitueerd vanwege hun publieke karakter en dragen daarmee bij aan het gewenste centrummilieu. In de structuurvisie CID heeft het onderhavige gebied het karakter 'reuring' gekregen: de hoogste dichtheid, de meeste mensen op straat. Hierbij past een actieve plint met ruimte voor ontmoeting en voorzieningen die bijdragen aan levendigheid. Het bouwplan draagt voldoende bij aan dit karakter.

In het bouwplan is 30% van de woningen ten dienste van het woningsegment sociale huur en 20% van de woningen ten dienste van het segment middeldure huur. Dit conform de beleidsnota Woonagenda 2019-2023 (RIS301880). De duurzame aanwezigheid hiervan moet geborgd worden conform de woonagenda, dit is als voorschrift in dit besluit opgenomen.

Voorzieningenniveau

De realisatie van The Grace maakt onderdeel uit van een grotere gebiedsontwikkeling in Laakhavens en het Central Innovation District Den Haag. Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het gewenst dat het voorzieningenaanbod meegroeit met de ontwikkeling van de bevolking. De benodigde voorzieningen (bijvoorbeeld scholen, sporthallen) zijn daarbij niet 1-op-1 gekoppeld aan concrete plotontwikkelingen, maar dienen mee te bewegen met de voorziene groei in behoefte op het niveau van de buurt, de wijk en de stad als geheel. Daarbij maakt de gemeente binnen haar mogelijkheden een beleidsmatige afweging met betrekking tot de inzet van financiële middelen en instrumenten (bijvoorbeeld faciliteren, subsidiëren, of zelf voorzien). Met het oog op het bereiken van een aanvaardbaar voorzieningenniveau heeft de gemeente verschillende stappen gezet:

- Opnemen van voorzieningen in de Nota van uitgangspunten HS Kwartier (RIS301942, 2019), de Nota van Uitgangspunten Laakpoort (RIS301941) en de Structuurvisie CID (307135, 2021)
- Vaststellen van Haagse Referentienormen maatschappelijke voorzieningen (RIS307513, 2021)
- Reserveren van middelen ten behoeve van vergroening/openbare ruimte (Voorstel van het college inzake Investeren in een groen Hollands Spoorkwartier (RIS309486, juli 2021)
- Opstellen van stadsbrede Integrale huisvestingsplannen voor voorzieningen op het gebied van Onderwijs, Sport en Cultuur&Bibliotheken. In deze huisvestingsplannen is rekening gehouden met de bevolkingsgroei als gevolg van de ontwikkelingen in o.a. het CID
 - o IHP Onderwijs (laatste update RIS311845, 2022)
 - o IHP Sport (RIS311895, 2022)
 - o IHP Cultuur en bibliotheken (RIS311896, 2022)
- Ruimte reserveren voor de benodigde voorzieningen in de ontwikkelvisie Laakhavens (RIS311821, 2022)
- In gang zetten van een CID-breed onderzoek naar welke voorzieningen nodig zijn specifiek voor het hoogstedelijke milieu van het CID. Naar verwachting is dit onderzoek eind 2022 gereed en kan deze dan de basis vormen voor verdere uitwerking van de voorzieningen in het CID.

In The Grace zelf is rekening gehouden met:

- gemeenschappelijke ruimte voor bewoners waaronder skylounges, sportfaciliteiten en een daktuin;
- een uitnodigende gemeenschappelijke 'huiskamer' op de begane grond die publiek toegankelijk zal zijn en daarmee ook voor de omgeving een rol kan vervullen als ontmoetingsruimte;
- ruimte in de plint voor commercieel programma waarin o.a. medische dienstverlening is toegestaan.

In de omgeving van de ontwikkeling zijn momenteel verschillende voorzieningen te vinden, waaronder een apotheek, buurthuis en diverse basisscholen. De ingebruikname van The Grace is op zijn vroegst voorzien in 2026. Gezien de aanwezige voorzieningen en de reeds genomen stappen met betrekking tot het voorzieningenniveau is er geen reden om af te zien van vergunningverlening.

Beeldkwaliteitsdocument

In de Nota van Uitgangspunten Haagvlietpoort staat aangegeven dat het plan 'The Grace' moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Laakhavens. Omdat het beeldkwaliteitsplan Laakhavens nog in ontwikkeling is, is hierop vooruitlopend een beeldkwaliteitsdocument opgesteld. Dit beeldkwaliteitsdocument is op 30 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad (RIS312442) en is als separate bijlage bij dit besluit gevoegd.

Milieueffectrapport

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een milieueffectrapport opgesteld. Het advies van de commissie m.e.r., dat als separate bijlage is toegevoegd, is overgenomen en verwerkt in de verdere afwikkeling van de omgevingsvergunning. Zie in dit verband ook de bijlage: Aanvulling MER n.a.v. Advies commissie m.e.r. van 7 juni 2022. Op 30 juni 2022 heeft de gemeenteraad (RIS312442) heeft milieueffectrapport vastgesteld en betrokken bij zijn besluitvorming.

Wet Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden.

Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Op 14 juni 2022 hebben wij bij besluit kenmerk DSB/10330857 ingestemd met het toepassen van geluiddempend lamellenroosters, comfortboxen. Hiermee wordt voldaan wordt aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag. Deze geluiddempend lamellenroosters dienen ten alle tijde te worden gehandhaafd in het woongebouw.

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

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

Geluidwering

Alle eenzijdig georiënteerde 1- en 2-kamerwoningen dienen een geluiddempend lamellenrooster te hebben voor een te openen geveldeel en gehandhaafd te blijven.

Beschikbaarheid gemeenschappelijke voorzieningen

De Skylounges zijn altijd voor het grootste deel exclusief voor bewoners en mogen geen extern afzonderlijk openbaar horeca-etablisement zijn of worden.

De fitness/sportschool op de 1^e verdieping dient een reserveringssysteem te hebben waarbij altijd 50% van de capaciteit op piekmomenten (avond) beschikbaar is voor bewoners.

Toegestane commerciële functies begane grond

- Ondergeschikte verkoop bij fietsreparatie/ verhuur mag max. 10% van de ruimte gebruiken;
- Onder dienstverlening wordt verstaan: het bedrijfsmatig en publieksgericht verlenen van diensten, al dan niet met baliefunctie, op onder meer medisch, juridisch, financieel, therapeutisch of cosmetisch gebied, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, kantoren, belwinkels, internetcafé, seksinrichtingen, escortbedrijven;
- Alleen Lichte (dag)horeca (tot 23 u) toegestaan.

Woonagenda 2019-2023 (RIS301880)

De woningen in het woningensegment 30% sociale huur en 20% middeldure huur dienen tot minimaal 20 jaar na in gebruik name van het bouwwerk gehandhaafd te blijven en duurzaam gebruikt te worden conform de Woonagenda 2019-2023 (RIS301880).

Voorzieningen windhinder openbare ruimte

De maatregelen welke in de berekening voor de windhinder zijn opgenomen, dienen uitgevoerd te worden. De abri's bij de tramhalte dienen gereed te zijn voorafgaand aan het gereedkomen van de ruwbouw van The Grace. De overige voorzieningen zoals de hekken en andere windremmende elementen dienen gereed te zijn als de ruwbouw wordt opgeleverd. De maatregelen dienen onderdeel te zijn van de openbare ruimte en in het ontwerp hiervan ingepast te worden.

Ontwerp openbare ruimte

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes maanden voor start van de uitvoering van de openbare ruimte** 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 gegevens:

- Voorlopig ontwerp openbare ruimte

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.

De volgende opmerkingen over het ontwerp van de openbare ruimte dienen te worden meegenomen bij de uitwerking van schetsontwerp (SO) tot voorlopig ontwerp (VO):

Ruimtelijke aspecten

- De continuïteit van de omliggende grotere structuren zijn van groot belang. De samenhang en een visie op de gehele Bontekoekade wordt gemist. Het beeld aan deze kant van de Bontekoekade is nog te gefragmenteerd. Bij de verdere uitwerking naar het VO dient een ontwerp te worden gemaakt met een shared space kadeprofiel dat over de gehele lengte wordt doorgezet, in afstemming op de grotere visie die wordt opgesteld voor de Bontekoekade als onderdeel van het openbare ruimte plan voor Laakhavens.

- De knoop bij de entree van de expeditiehof is nu nog te complex. (expeditieverkeer, bestemmingsverkeer, fietsers, voetgangers). In samenhang met de eerste bullet geven wij in overweging op deze plek te kiezen voor een shared space-oplossing en de hoeveelheid aan materialen te beperken.
- Wij geven in overweging het hoogteverschil ter hoogte van de Velostradabrug op te lossen met een talud in de kade, waardoor de bajonet kan vervallen en een ruimtelijk rustigere inrichting mogelijk is.
- In samenhang met het gewijzigde ontsluitingsprincipe dienen ook de onderdoorgang en de ruimte aan de andere kant van het viaduct te worden meegenomen in deze opgave. Te weten: de voorzieningen voor het langzaam verkeer, de opstelplaats voor wachtende vrachtwagens aan de andere zijde van het viaduct en de VRI-installatie.
- In de materialisering dient meer rust en eenheid aangebracht te worden. De functies zijn aangegeven, maar niet altijd de materialisering. Het Handboek Openbare Ruimte is hierbij uitgangspunt. Toepassing van natuursteen en betonstraatstenen in de openbare ruimte passen daar niet in.
- Bij het VO dienen dwars- en lengteprofielen (met hoogtematen) aangeleverd te worden, zowel aan de kant van de Bontekoekade, Bontekoestraat als de Rijswijkseweg.
- Ten aanzien van de tramhalte dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid bij vergroening van de tramhalte. Er moet voldoende doorzicht zijn.
- Realisatie van 50 mm waterberging voor het maaiveld rondom het gebouw.

Logistieke en technische aspecten

- De haalbaarheid van het verhogen van de spooronderdoorgang aan de Bontekoekade naar een doorrijhoogte van 4 meter moet onderdeel zijn van de ontwerpopgave voor de openbare ruimte voor The Grace.
- De opstelplekken voor de brandweer dienen alle zodanig te worden beveiligd met een poller/pollers die alleen bediend kan/kunnen worden door de nood- en hulpdiensten. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat de opstelplaatsen gevrijwaard blijven van illegaal medegebruik, bijvoorbeeld door bezorgdiensten. Dat is ruimtelijk en functioneel onwenselijk. Bezien kan worden of de toegang naar de Bontekoestraat en de voorziening op de Rijswijkseweg door één pollerinstallatie kan worden afgesloten.
- De voorgestelde pollers op de Bontekoestraat en de Bontekoekade zijn alleen te passeren door de nood- en hulpdiensten. Uitgangspunt is dat alle installaties (VRI bij de brug en pollers) in het beheer komen van de gemeente.
- Er is voor gekozen de voetgangersroute te laten lopen via de arcade van het gebouw. Voorwaarde is dat er een minimale vrije en obstakelvrije doorloopruimte is van 2.50 m breed. Dit stelt ook grenzen aan het gebruik van de arcades door commerciële functies in deze ruimte, deze mogen niet leiden tot het vol zetten van de arcaderuimte met bijvoorbeeld terrassen, uitstallingen en fietsen waardoor de ruimte voor de voetganger beperkt wordt.
- Expeditie moet plaatsvinden op locatie A. Locaties B en C zijn ongewenst als verhuislocatie omdat deze conflicteren met de Velostrada, één van de toekomstig belangrijkste fietsroutes in de stad.
- Aandacht voor de toegankelijkheid tot kabels en leidingen: hiervoor dienen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sluitende regelingen te worden getroffen.
- Voor kiss & ride voorzieningen dient meer ruimte gereserveerd te worden. In het SO is voorzien in slechts vijf K&R-parkeerplaatsen. Dit is te beperkt voor het aantal appartementen.
- De deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen en deelscooters dient verder uitgewerkt te worden in het VO: hiervoor moeten voldoende zones binnen het plot van het gebouw worden gereserveerd. De beperkte openbare ruimte buiten de gebouwzone is ontoereikend voor het herbergen van tweewielige deelconcepten.

- Er dient voorzien te worden in minimaal 133 fietsparkeerplaatsen.

Gebouwconcept en buitenruimte

Het gebouwconcept en de buitenruimte van en rond The Grace kennen een aantal maatregelen die randvoorwaardelijk zijn voor het goed functioneren van het toekomstige gebouw en de openbare ruimte en waar het Handboek Openbare Ruimte (HOR) niet in voorziet.

In lijn met het advies van de ACOR op het SO buitenruimte, worden in het VO in ieder geval, maar niet limitatief, onderstaande maatregelen uitgewerkt. Deze maatregelen, tezamen met nog een aantal andere maatregelen, zijn tevens opgenomen in de grondruilovereenkomst.

a. Verkeersmanagement

De afwikkeling van verschillende verkeersstromen rondom het gebouw wordt nader uitgewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte. Het gaat hierbij met name om het verkeersmanagement van en naar de expeditiestraat via de spoorwegonderdoorgang en de toegang tot de Bontekoekade en -straat en daarmee de toekomstige Velostrada.

Voor de regeling van het verkeer op het smalle wegvak onder het spoorviaduct moet een verkeersregelininstallatie en/of pollers geplaatst worden. Dit in verband met de smalle doorgang en dat er geen zicht is op conflicterend verkeer bij het passeren van het spoor en het uitrijden van de expeditiestraat. De regeling moet ook het separaat in- en uitrijden van de expeditiestraat faciliteren. Daarnaast moet voor de sturing op het gebruik van de openbare ruimte rondom The Grace een toegangssysteem worden uitgewerkt dat de toegang tot de openbare ruimte rondom het gebouw beperkt tot enkel noodzakelijk autoverkeer aan de zijden Rijswijkseweg, Bontekoekade en Bontekoestraat. De te plaatsen installatie voor de regeling en het toegangssysteem moet voorzien in het geheel aan voorzieningen die zowel op straat als in pandig nodig zijn voor het aansturen ervan (lichten, masten, lussen, kabels, programmatuuretc.). De uitvoering dient gelijktijdig plaats te vinden met de inrichting van de openbare ruimte rondom The Grace en operationeel te zijn bij oplevering van het gebouw.

b. Afvallogistiek

HMS is akkoord met de afwikkeling van afvalverkeer via de spoorwegonderdoorgang (<3.40m). Hiertoe worden de vrachtwagens verlaagd tot de benodigde hoogte om de onderdoorgang te kunnen passeren. De glasbakken bevinden zich in de toekomstige situatie aan de Bontekoestraat/Boerhaavestraat, in combinatie met de huidige glas- en papierbakken van deze zijde van het Schipperskwartier. Glas en papier worden opgehaald via de bestaande route door het Schipperskwartier.

HMS is bereid de uitlaatpijpen van de bestaande wagens in te korten, waardoor de vrachtwagens door de spoorwegonderdoorgang kunnen. De benodigde draaicirkels in de expeditiestraat worden geborgd in het gebouwontwerp. Voorwaarde is dat er een alternatieve route beschikbaar moet zijn voor noodgevallen (denk aan onderhoud tunnel). Bij het ontwerp en realisatie van de openbare ruimte wordt zorggedragen voor de alternatieve route. Het aanpassen van de vrachtwagens van HMS dient te zijn uitgevoerd op het moment dat het gebouw in gebruik wordt genomen.

c. *Spoorwegonderdoorgang*

Logistieke verkeersafwikkeling vindt plaats via de spooronderdoorgang en is randvoorwaardelijk voor de realisatie van het bouwplan. De spoorwegondergang betreft een relatief smalle doorgang en lage passage van 3,40 m en moet al het expeditieverkeer plus voetgangers en fietsers verwerken. Naast toepassing van het logistieke concept in combinatie met de juiste regie en randvoorwaarden vraagt dit om een goede integratie in het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte conform de daarvoor geldende eisen.

d. *Kabels & leidingen in de Arcade*

In het schetsontwerp buitenruimte is opgenomen dat een groot deel van de kabels en leidingen onder de Arcade doorloopt. Hierdoor ontstaan maximale mogelijkheden voor vergroening van de aansluitende openbare ruimte. Of dit daadwerkelijk mogelijk is, moet blijken uit het VO buitenruimte en overleg met de netwerkbeheerders. De ondergrondse infrastructuur en bijbehorende technische ruimten moeten namelijk te allen tijde toegankelijk zijn voor netwerkbeheerders teneinde onderhoud of vervangingsonderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren. Dit moet worden geborgd in het vastgestelde VO buitenruimte met de daarin vastgestelde K&L-tracés.

e. *Keerwand expeditiestraat*

Voor het realiseren van de expeditiestraat moet de bestaande keerwand naast het spoortalud worden verplaatst.

f. *Mitigerende maatregelen windhinder*

De maatregelen welke in de berekening voor de windhinder zijn opgenomen, dienen uitgevoerd te worden. Deabri's bij de tramhalte dienen gereed te zijn voorafgaand aan het gereedkomen van de ruwbouw van The Grace. De overige voorzieningen zoals de hekken en andere windremmende elementen dienen gereed te zijn als de ruwbouw wordt opgeleverd. De maatregelen dienen onderdeel te zijn van de openbare ruimte en in het ontwerp hiervan ingepast te worden.

Nadere aanwijzingen

Parkeervergunningen

Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

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.

Relatie met anterieure overeenkomst

Allonge op de anterieure overeenkomst

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 nader te nemen beslissing.

Voorts wijzen wij erop dat met u een allonge op de anterieure overeenkomst gesloten moet worden, ter uitvoering van een eventuele wettelijke verplichting uwerzijds tot betaling van kostenverhaal betrekking hebbend op het verschil in bouwprogramma tussen uw aanvraag van 28 december 2020 en het verleende bouwprogramma behorend bij deze vergunning.

Burgerlijk Wetboek

Aan de bouwwerkzaamheden verbonden aan deze vergunning kunnen geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Opstalrecht

Voor de realisatie van permanente bouwwerken over de openbare straat dient u wellicht een opstalrecht te vestigen. De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Grondzaken kan u daarbij informatie verstrekken. Tel. 070-3534606

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:

Vergunning ProRail

Wij wijzen u erop dat om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten u een vergunningen en/of toestemmingen nodig heeft van ProRail.

Naast de omgevingsvergunning is ook een vergunning nodig van ProRail in het kader van onderhoudbaarheid, beschikbaarheid en veiligheid van de hoofdspoorweginfrastructuur met het oog op het veilig en doelmatig gebruik daarvan. Er dient ook afstemming te zijn met de gemeente over de plaatsing/verwijdering van damwanden, de fundatie van het bouwplan, het monitoringsplan ten aanzien van eventuele zettingen en risico's en de wijze waarop het risico wordt geborgd dat er geen voorwerpen op het spoor of buiten de bouwplaats terecht kunnen komen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit '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

Melding Brandveilig gebruik

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist. Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen:

<https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>. 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;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;

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>

Kwaliteit overige bouwdelen

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

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;

- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de 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>

Koop en verkoop gemeentegrond

Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrond-huren-of-kopen.htm>

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>

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.

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

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

Keur Delfland

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning nodig. In bepaalde situaties kunt u volstaan met het doen van een melding.

U kunt contact opnemen met het waterschap via telefoonnummer 015 - 260 8108 of via onderstaande site nagaan of u een watervergunning nodig heeft of dat een melding volstaat.

<https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1>

Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen.

Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op

<https://www.aimonline.nl/>

Bodemenergiesysteem

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wil gaan maken van een bodemenergiesysteem.

Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website

<https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.