



Den Haag

Retouradres

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van Randveen 64

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202022001/8216486

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte heer,

Op 22 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 388 woningen, waarvan 136 zorgclusterwoningen, commerciële ruimten en een ondergrondse stallingsgarage met daktuin, ter plaatse van het te slopen verzorgingshuis Randveen 64 (project Maestro).

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen' waarop de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, 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 gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Maestro', met ingang van 26 oktober 2021, gedurende zes weken, voor eenieder ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijze op deze aanvraag heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De beoordeling van de zienswijze is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde 'Gewijzigd voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Maestro' (RIS 311222) dat hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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

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 artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.10 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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]

Het definitieve besluit van de 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.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de

Raad van State

Afdeling bestuursrechtspraak

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Maakt u gebruik van internet? Dien uw beroepschrift dan in via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>.

U heeft hiervoor DigiD nodig. Op <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/> vindt u meer informatie.

E-mailen kan niet.

Heeft u geen internet, dan kunt u het beroepschrift opsturen naar:

Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag

Bij een spoedeisend belang kunt u na het indienen van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State Afdeling Bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Bijlage (beoordeling activiteit)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW 2125.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het op 10 februari vastgestelde bestemmingsplan 'Maestro' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' en de (functie)aanduidingen 'parkeergarage', 'terras' en 'tuin' zijn opgenomen;
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag omvat de bouw van 2 L-vormige clusters met daarin opgenomen 388 woningen, waarvan 136 zorgclusterwoningen met 24 uren zorg en algemene aan de zorg gerelateerde ruimten.

Elk cluster bestaat uit een toren en een lager plintgebouw (bouwdeel A-B en bouwdeel C-D). Toren A heeft een hoogte van 75 m, toren C een hoogte van ongeveer 31 m, het plintgebouw B heeft een hoogte van ongeveer 20 m en plintgebouw D een hoogte van ongeveer 23 m. In de plint van gebouw A en D zijn ook enkele commerciële ruimten (kantoorfunctie) en aan zorg gerelateerde functies (gezondheidszorgfunctie) gesitueerd.

Bestemmingsplan

De voor 'Wonen' en de daarbij behorende functieaanduiding 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen in gestapelde vorm', 'kantoor' en 'tuin'.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'zorgappartementen', 'medische en paramedische voorzieningen' en 'kantoren'.

De bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' behorende functieaanduiding 'parkeergarage' is bestemd voor een gebouwde parkeervoorziening, één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen en daarmee vergelijkbare voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen gelden maximale bouwhoogten van respectievelijk 4 m, 20 m, 23 m 31,5 m en 75 m.

De aanvraag voorziet in 214 parkeerplaatsen in de parkeergarage en 23 parkeerplaatsen op maaiveld. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan.

Op basis van het bovengenoemde voldoet de aanvraag aan de bouw- en gebruiksregels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Maestro'.

Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 16 februari 2021 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Bouwbesluit 2012

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 2.104, lid 2 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.12 Vluchtroutes.

Gebleken is dat bij aantal woningen, alvorens men het gemeenschappelijke vluchtrappenhuis bereikt, sprake is van het vluchten langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van de ‘Beoordeling brandveiligheid van LBP Sight van 5 maart 2021’ en betreft:

- De woningvoordeuren worden voorzien van een vrijloopdeurdranger die wordt aangestuurd door de rookmelder in het appartement;
- De maximale loopafstand via de enkele vluchtroute bedraagt maximaal 4m;
- Het aantal woningen op de enkele vluchtroute wordt beperkt tot maximaal 3 (bouwblok A en B) of 4 (Bouwblok C).

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

Niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak van 50 m² hebben een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte die voldoet voor wat betreft het oppervlak, de minimale breedte en de rechtstreekse bereikbaarheid via het aansluitend terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met een tekening en een verklaring (i.c. notitie) en betreft:

Het overeenkomstig de beleidsregel ‘Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017’ realiseren van een niet-gemeenschappelijke berging in, dan wel behorend bij elke woning, een voldoende bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging met daarin opgenomen het vereist aantal fietsen en een voldoende bereikbare gemeenschappelijke stallingruimte voor scootmobielen.

Gebleken is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.17 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten.

De verblijfsgebieden in de zorgwoningen in blok D grenzen met de voordeur direct aan de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte. De eis voor de geluidisolatie maakt deze situatie echter praktisch niet mogelijk, terwijl dit voor deze woningen wel vereist is.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van de ‘Beoordeling Bouwfysica en akoestiek van LBP Sight van 5 maart 2021’ en betreft:

Verwezen wordt hierbij naar een dergelijke situatie in het rapport ‘Gelijkwaardige Oplossingen van Stadswerk’, genoemd in paragraaf 2.12, waarbij de besloten gemeenschappelijke verkeersruimte als een ruimte kan worden beschouwd waar minder geluidhinder optreedt dan onder normale omstandigheden omdat het een binnenruimte betreft en er relatief weinig mensen tegelijk aanwezig zullen zijn in de gemeenschappelijke verkeersruimte, gelet op het aantal bewoners.

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

Verder blijkt uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden (met uitzondering van de nog te nemen maatregelen, genoemd in de voorschriften van dit ontwerpbesluit) dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Welstandsnota

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 mei 2021 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

De commissie adviseert positief over de hoofdopzet en de architectuur van het complex, bestaande uit vier volumes tegen een verhoogd maaiveld. De samenstellende delen zijn afzonderlijk herkenbaar, maar vormen samen, rondom het collectief ingerichte maaiveld ook duidelijk een geheel. De nuance en de samenhang zijn op ieder schaalniveau overtuigend doorgevoerd.

In de architectonische uitwerking mist de commissie enkele belangrijke details en ziet zij onderdelen die het waarmaken van de nuance en de samenhang bemoeilijken of zelfs frustreren.

De passage onder bouwdeel A is belangrijk voor het complex, maar ook voor de omgeving.

Onvoldoende geborgd is hoe deze passage landt en hoe binnen en buiten samenwerken, bijvoorbeeld de vloer en de verlichting. In de passage wordt een glas-in-lood kunstwerk uit Den Haag Zuidwest herplaatst. De commissie waardeert dit initiatief, maar vraagt aandacht voor de inpassing van de drie delen van het kunstwerk, voor de precieze positionering en voor de zichtbaarheid/verlichting. De hoek van gebouwdeel B oogt storend gesloten doordat het metselwerk slechts doorbroken wordt door enkele kleine vensters. De commissie vraagt deze hoek nogmaals te bestuderen.

Algemeen vraagt de commissie aandacht voor de landing van puin direct op het maaiveld, wat niet (altijd) past bij de robuustheid van het gebouw. Ook vraagt de commissie meer informatie over de kwaliteit en de sortering (en de borging van de sortering) van de stenen. De gesausde betonelementen vallen uit de toon, zowel door hun hard witte kleur als naast het gepigmenteerde beton dat voor andere delen van de gevels wordt toegepast. Er is onvoldoende vertrouwen in de toepassing, uitwerking en borging. De commissie vraagt voor het witte beton een duurzaam hoogwaardige oplossing die zich logisch in het materialen- en kleurpalet voegt.

Voor wat betreft de inrichting van de buitenruimte, zowel het verhoogde maaiveld als de buitenruimte aan de straat, mist de commissie een integrale aanpak. In de doorsnede- en detailtekeningen is de buitenruimte slechts summier opgenomen. De trappartijen, de verschillende grondpakketten, de voorzieningen in de grondpakketten en de inrichting van de buitenruimte aan de straat ontbreken. In hoofdlijnen is het buitenruimteontwerp goed, maar de commissie mist zekerheid over de maakbaarheid en de duurzame kwaliteit.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 23 juli 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. Het advies luidt als volgt:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 25 augustus 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Akkoord.

Op 19 mei 2021 heeft de commissie positief geadviseerd over de hoofdopzet en de architectuur van het complex. De toen benoemde aandachtspunten in de architectonische uitwerking zijn overtuigende opgelost.

De passage onder bouwdeel A is nu een duidelijk geheel, waarin binnen en buiten te onderscheiden zijn, maar ook samenwerken. De inpassing van de glas-in-lood-ramen doet de kunstwerken recht. De aanpassing van de volgorde van het drieluik is begrijpelijk en de inpassing is zorgvuldig.

De verbreding van de vensters op de hoek van bouwdeel D (in het vorige advies abusievelijk bouwdeel B genoemd) heeft effect. De hoek leest meer overhoeks en daarmee wordt bouw(deel) als geheel alzijdiger, dat wil zeggen zonder richting.

Ook de aanpassing van de onderdetails van de vaste en bewegende puidelen die direct op het maaiveld aansluiten is effectief. Ook hier is sprake van een duidelijk onderscheid, met een robuuste onderdetail voor de vaste delen, waardoor zowel de landing als (de zichtbaarheid van) de toegankelijkheid verbetert.

De keuze van de toe te passen materialen en de borging daarvan geven de commissie vertrouwen dat er eenduidige en duurzaam hoogwaardige gevels gerealiseerd kunnen worden.

De integratie van het ontwerp voor het verhoogde maaiveld in de bouwtekeningen blijft summier, maar de aanvullende details van grondpakketten en technieken laten een maakbaar en duurzaam landschap zien. De aanvullende tekeningen van het direct aansluitende maaiveld laten een passende overgangszone van gebouw naar omgeving zien.

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 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:
 - *Programma van eisen brandmeldinstallatie*
 - *Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie*
- Benodigde overige gegevens:
 - *Opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen*
 - *Aangepast principedetail D04/05 (of soortgelijke detaillering) i.v.m. brandoverslag*

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 constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;

noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:

- *productspecificatie;*
- *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
laagdikte berekeningen;
- *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
- *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
- *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*

noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.

- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfases;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;

noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.

- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
- noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.*

noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.

- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.*noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:*
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.*noot: Bij structureel 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;
 - 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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

De hierna genoemde bouwfysische 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 bouwfysische gegevens:
 - Om aan te tonen dat voldaan kan worden aan artikel 3.28 lid 1, Artikel 3.33 en 3.34:
 - Duidelijke tekeningen waar ALLE luchttoevoer en luchtafvoeren te vinden zijn
 - Bijbehorende berekeningen (bouwbesluit omschrijft enkel een verdunningsfactorberekening, dus zuiver is alleen deze te gebruiken. Men kan altijd een gelijkwaardige fysische berekening voorleggen) waaruit moet blijken dat de genoemde artikelen kunnen voldoen aan de gestelde eisen.
 - Eenduidigheid tussen berekeningen/rapporten rondom dit onderwerp en de tekeningen (denk aan volledige dakplattegronden, schets van de uit- en inblaasrichtingen, de onderling gemeten afstanden tussen uit- en inblaas en kanalenstelsel)

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

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

NB:

De toevoerkanalen voor liftschachten worden ingestort en passeren geen brandscheidingen. Zodra de ventilatie van de liftschachten een brand- of rookwerende scheiding passeert moeten deze voorzien worden van een brandklep, zoals bedoeld in artikel 2.84 lid 1.

U moet de volgende maatregelen nemen:

Buiten dat de gesloten delen van de buitengevel aan brandklasse B conform de NEN 13501-1 moet voldoen, mag er ook geen kans op branddoor- of overslag via de spouw conform de NEN 6068 plaats kunnen vinden, zoals bedoeld in artikel 2.84 lid 1. Onder ander voor detail D-02 en D-04 zal dit nog steeds aangetoond moeten worden. Er is beargumenteerd dat dit zou voldoen, maar er is ook aangegeven dat aluminium een laag smeltpunt heeft en dat het mogelijk is dat een brand zich via de spouw kan uitbreiden. Dit is daarom niet gegarandeerd. Wij verzoeken om de spouw plaatselijk dicht te zetten. De afschuinde lat tegen het stelkozijn is onvoldoende. Het dichtzetten van de spouw zou kunnen door bijvoorbeeld cavity barriers hier een goede oplossing kunnen zijn.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Schachten, doorvoeren, centraaldozen of bijvoorbeeld inbouwarmaturen door scheidingsconstructies, met een voorgeschreven brandwerendheid, mogen de (sub)brandcompartimentering niet nadelig beïnvloeden en dienen voldoende brandwerend te zijn of te worden voorzien van brandwerende afsluitingen en/of brandkleppen.

Brand- en rookwerende oplossingen voor installatietechnische doorvoeringen, zoals verwoord in o.a. de publicatie 809 Brandveilige doorvoeringen van ISSO/SBR en het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties worden geacht te voldoen aan het vorenstaande.

Afdeling 3.5 Wering van vocht

De reactie van Stebru uit de brief d.d. 23 juli 2021 betreft Aanvulling 2 op de aanvraag Omgevingsvergunning 'Maestro Den Haag' voor de activiteit 'Bouwen' is akkoord met de voorwaarde deze gegevens voor de start bouw in te dienen ter goedkeuring. Letterlijke tekst uit de brief: *'De exacte posities van folies op details zal in de werktekeningfase van het plan nader worden uitgewerkt.'*

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

De te maken details op werktekeningniveau dienen volgens de rapporten opgesteld te worden (de huidige details zijn hier beperkt in). Deze werktekeningen dienen dan ter goedkeuring ingediend te worden voor de start van de bouw.

De inpandige parkeergarage is per definitie een buitenruimte door de eis die gesteld wordt aan de luchtverversing. Dit geeft dat de vloer boven de garage, mits deze grenst aan een verblijfsgebied (niet van een overige gebruiksfunctie), een Rc-waarde van 4,7 m²K/W moet halen. Maak nieuwe details waaruit blijkt dat dit mogelijk is en leg deze voor de start van de bouw voor ter goedkeuring.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

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

NB:

De laadpalen in de parkeergarage worden in één keer afgeschakeld zodat de brandweer een veilige inzet kunnen doen. Er mag geen gevaar bij brand worden veroorzaakt, zoals bedoeld in artikel 7.10 b. Dit zal opgenomen moeten worden in het PvE.

Rookmelders moeten geprojecteerd worden conform de NEN 2555 zoals bedoeld in artikel 6.21 lid 1.

De Brandmeldinstallatie in de parkeergarage zal een melding aan de BHV van de woonzorg geven. Een en ander wordt later uitgewerkt in het PvE.

De 'gewone' lift wordt gekoppeld aan de brandweerlift zodat bij brand de 'gewone' lift ook niet meer gebruikt kan worden. Dit zal in het PvE vastgelegd moeten worden.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

NB:

Alleen op de totaaltekening van de kelder tot en met de 1e verdieping zijn brandslanghaspels ingetekend. Deze moeten ook op de hoger gelegen verdiepingen van bouwblok D op de totaaltekeningen en de tekeningen van Bouwblok D, zoals bedoeld in artikel 6.28 lid 3. Het aanleveren van een revisieset bij oplevering is niet akkoord. De tekeningen zullen voor het aanbrengen van de haspels ter toetsing moeten worden aangeleverd.

Afdeling 7.2 Veilig vluchten bij brand

Bij het gebruik van een bouwwerk moet bij brand veilig kunnen worden gevluht.

NB:

In een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20, in een bouwwerk met een vergunning voor brandveilig gebruik en in een bouwwerk waarvoor een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 1.18 is gedaan zijn voldoende personen aangewezen om de ontruiming bij brand voldoende snel te laten verlopen, zoals bedoeld in artikel 7.11a. In artikel 2.4 van het rapport Beoordeling brandveiligheid staat beschreven dat bewoners in blok D niet zelfredzaam en aan bed gebonden kunnen zijn. Aan beide uiteinden zijn trappenhuizen aanwezig maar die zijn onbruikbaar voor personen die bedgebonden zijn. Er moet aangegeven worden hoe men de ontruiming gaat realiseren.

Uitgangspunt is dat de bewoners bij brand zo lang mogelijk op hun eigen zorgunit blijven. Stap twee is eventueel horizontaal ontruimen, dus naar de andere woongroep op dezelfde verdieping. Stap drie is indien noodzakelijk verticale ontruiming. Om ook deze laatste stap mogelijk te maken hebben wij besloten om een brandcardlift in blok D op te nemen en deze uit te voeren als brandweerlift.

Stap 3 is niet mogelijk als er ontruimd is naar een uiteinde van het gebouw. Er kan in het ontruimingsplan opgenomen worden dat bij stap 2 altijd naar een brandcompartiment grenzend aan de lifthal geëvacueerd moet worden, maar het is niet wenselijk om langs een ruimte met brand te evacueren. Dit moet ter verwerking in het ontruimingsplan worden opgenomen.

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:

- 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 tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen van belendingen 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 sloofterrein 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.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Indien voor het inbrengen van damwanden methodes worden gebruikt om de grondweerstand tijdelijk te verminderen moeten de gegevens vooraf worden ingediend.

noot: In het geval van voorboren moet tijdens het loswoelen van de grond bentonietspoeling worden geïnjecteerd of de gaten direct worden gevuld met cementbentoniet.

noot: In het geval van fluïderen moet de methode en de diepte vooraf worden vastgesteld. Ook moeten er sonderingen worden uitgevoerd voor en na het indrukken van de damwanden om de invloed van het fluïderen op de korrelspanning te controleren.

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

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

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren of verplaatsen van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake van het kappen of rooien van bomen.
- Een activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' als er andere functies worden toegepast dan kantoor en dienstverlening op de begane grondlaag.

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

Op grond van artikel 1.26 is een sloopmelding 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

Risicogerichte beoordeling Veiligheidsregio Haaglanden

Het bouwwerk voldoet aan de prestatie-eisen volgens Bouwbesluit 2012 (met uitzondering van de nog te nemen maatregelen, genoemd bij NB in Afdeling 2.10 t/m 6.7), maar vanuit de risicogerichte benadering beoordeelt de Veiligheidsregio Haaglanden het bouwplan nog niet als brandveilig.

Wij adviseren u met klem contact op te nemen met de Veiligheidsregio Haaglanden op grond van de onderstaande kenmerken om zo het bouwplan (nog) beter brandveilig te maken.

Bij de risicogerichte beoordeling vindt een integrale beoordeling plaats waarbij het totale concept van brandveiligheid van het gehele gebouw wordt bekeken.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand (risicogericht)

In geval van een brand in het accupakket van een elektrische auto in de parkeergarage kan de brandweer deze afblussen, maar er is een kans dat deze weer opnieuw gaat ontbranden. Het is daarom noodzakelijk dat dit voertuig de garage uitgesleept zal worden. Maar er is in deze parkeergarage voor gekozen om brandschermen toe te passen. Als de schermen dicht zitten kan een auto er niet meer uitgesleept worden.

Daarom adviseren wij dringend om in plaats van brandschermen een sprinklerinstallatie in de parkeergarage aan te brengen.

Als er geen sprinkler wordt toegepast dan moet in ieder geval de onderstaande maatregelen genomen worden. Daarbij moet men realiseren dat er nog steeds het risico is dat het voertuig niet uit de garage gesleept kan worden omdat het brandscherm door brand beschadigd kan zijn.

Daarbij ontstaat de kans dat de brand niet te bestrijden is en men dagenlang moet wachten totdat de brand is opgebrand. Het is daarbij mogelijk dat de bovenliggende woningen ontruimd moeten worden, onbewoonbaar worden en mogelijk is sloop van een deel van het gebouw nodig. Het betreffen meer dan 300 woningen boven de parkeergarage waaronder ook zorgwoningen.

In de begeleidende brief d.d. 23 juli 2021 staat dat er wordt voorzien in stand-alone installaties.

Het Bouwbesluit 2012 staat het toe om brandschermen te plaatsen. Het is dan wel noodzakelijk dat deze deuren weer geopend kunnen worden (als dat al kan, omdat het scherm vervormd kan zijn door brand) om een elektrisch voertuig uit de parkeergarage te kunnen slepen. De rookschermen moeten via een standalone installatie gestuurd worden, zodat alleen de noodzakelijke schermen dicht gestuurd worden.

Afdeling 2.12 Vluchtroutes (risicogericht)

Voor trappenhuisen die meer dan 20 m hoogte overbruggen is een afzonderlijke beschermde vluchtroute met een afstand van 2m vereist. Deze ruimte wordt ook wel een rooksluis genoemd. Deze ruimte of rooksluis moet het voortijdig binnendringen van rook in het trappenhuis voorkomen en voorkomen dat het trappenhuis als schoorsteen zou kunnen functioneren. Het zou daarmee het vluchten en de hulpverlening kunnen belemmeren.

In de regelgeving die gold ten tijde van de indiening van deze aanvraag omgevingsvergunning konden geen eisen aan rookwerendheid worden gesteld (alleen aan brandwerendheid). In de huidige regelgeving wordt dat wel geëist.

Er is een woongebouw van 70 m hoogte. Dit is precies de grens van de toepasbaarheid van het Bouwbesluit. Boven deze hoogte hanteren wij de richtlijn hoogbouw. In deze richtlijn wordt sprinkler geëist. Om in ieder geval de doelstelling van artikel 2.107 lid 7 te halen is het noodzakelijk om in ieder geval de deuren van de sluisen te voorzien van rookwerende deuren met een klasse R200.

Wij adviseren dringend ook om dit niet alleen in bouwdeel A maar ook toe te passen in bouwdeel C.

Afdeling 6.7 Bestrijden van brand (risicogericht)

De 3 parkeerplaatsen tussen stramien D3 en D6 en DE en DG zijn alleen bereikbaar met een brandslanghaspel uit een ander brandcompartiment. Het advies is om de brandslanghaspels zo te plaatsen zodat er geen brand- en rookwerende scheidingen gepasseerd hoeven te worden en/of in de nabijheid een draagbaar blusmiddel te plaatsen.

Een deel van brandcompartiment in de parkeergarage tussen BC en AE kan alleen bereikt worden door een brandslanghaspel uit een ander brandcompartiment. Het verzoek is de brandslanghaspels zodanig te plaatsen dat dit niet nodig is.

Op de 1e verdieping blok D is brandcompartiment tussen D4 en D7 alleen te bereiken met een brandslanghaspel uit een ander brandcompartiment. Het verzoek is de brandslanghaspels zodanig te plaatsen dat dit niet nodig is. Voor bovenliggende verdiepingen is dit niet te beoordelen omdat deze niet zijn ingetekend, maar daarvoor geldt hetzelfde.

Omdat wordt aangegeven dat mensen in eerste instantie zo lang mogelijk in hun eigen woonunit moeten blijven adviseren wij om de deuren van deze zorgunits rookwerend uit te voeren R200.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

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

Peilhoogtetekening

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

De hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

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.

Parkeervergunningen

Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op de openbare straat indien in de toekomst een parkeerregeling wordt ingevoerd. Mantelzorgvergunningen zijn hiervan uitgezonderd.