



# Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van Treublaan 2

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202114427/8832551

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte mevrouw,

Op 2 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 81 appartementen en een stallingsgarage ter plaatse van het te slopen pand Treublaan 2, 2a en 4.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, als bedoeld in artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 21 juli 2023, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. Op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen kan de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten worden verleend

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]

**Gemeente Den Haag**

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op [www.mijndenhaag.nl](http://www.mijndenhaag.nl)

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)



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.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

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

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

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)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie I, nummers 7219 en 7221.

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Rosenburg' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

### **Bestemmingsplannen**

In het bestemmingsplan 'Rosenburg' zijn de voor 'Maatschappelijk' en 'Sport' aangewezen gronden niet bedoeld voor wonen en overdekte parkeervoorzieningen waardoor het gebruik als woongebouw en stallingsgarage in strijd is met de geldende gebruiksregels van deze bestemmingen.

Het woongebouw en de stallingsgarage overschrijden ook de voorgeschreven bouwhoogten en het waardoor de aanvraag ook in strijd is met de geldende bouwregels. Het voorgeschreven maximale bebouwingspercentage wordt niet overschreden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Rosenburg' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende regels. 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'.

Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie binnen zone Stad voor de bouw van een woongebouw met 81 appartementen en een stallingsgarage. De normatieve autoparkeervraag bedraagt in totaal 53,00 parkeerplaatsen, waarvan 42,50 parkeerplaatsen voor bewoners en 10,50 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is geen reductie in verband met dubbelgebruik toegepast, waardoor deze parkeerplaatsen vast mogen worden toegewezen. De parkeereis is vastgesteld op 53 parkeerplaatsen.

Er is aanleiding voor het reduceren van de parkeereis. In de beantwoording van motie "Ruimte voor de fiets in het St. Jans klooster" (RIS305966) geeft het college gedeeltelijke vrijstelling van de parkeereis. Daarvoor in de plaats komen er voldoende fietsparkeerplaatsen, scootmobielparkeerplekken en worden 2 deelauto's ingezet. Daarnaast is in de motie opgenomen dat het plan minimaal voldoet aan de bewonersnorm, waarmee er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd voor bewoners. De parkeerdruk in de directe omgeving is 80%. Voor bezoekers zijn in de nabijheid van het

plangebied daardoor voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig. Door deze overwegingen bedraagt de parkeereis na reductie 47 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 47 autoparkeerplaatsen op eigen terrein in de kelder. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's conform NEN2443 en worden vast toegewezen aan individuele bewoners. Twee van deze parkeerplaatsen wordt vast toegewezen voor het gebruik van deelauto's. De aanvraag voorziet in 288 fietsparkeerplaatsen verdeeld over de kelder en de begane grond en 10 scootmobielparkeerplekken in de kelder. De fietsparkeerplaatsen in de kelder worden ontsloten via de hellingbaan van de parkeerkelder en de scootmobielparkeerplekken met een lift.

In de motie is opgenomen dat in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt vastgelegd dat de toekomstige VVE verantwoordelijk is voor het in stand houden van het contract met de deelauto-aanbieder. Als deze na 5 jaar afloopt, is de VVE dus verantwoordelijk voor het verlengen of aanpassen van het contract met de deelautoaanbieder. Op dit moment is een ondertekende intentieverklaring overlegd (ondertekend en gedateerd op 21 februari 2023). Een half jaar voor ingebruikname van het bouwwerk dient een definitief contract met een deelauto-aanbieder te worden overlegd (zie de voorschriften bij deze vergunning).

De aanvraag voldoet, onder de voorwaarde van het kunnen overleggen van een definitief contract met een deelauto-aanbieder, aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplutherziening (fiets)parkeren'.

#### Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 september 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 4.31 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.5 Buitenberging.

Niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak dan 50 m<sup>2</sup> 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 op tekening en een verklaring (i.c. notitie), overeenkomstig artikel 4,5 en 6 van de beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' en betreft:

Het realiseren van een niet-gemeenschappelijke berging in, dan wel behorend bij elke woning, een gemeenschappelijke fietsenberging met daarin opgenomen het vereist aantal fietsen en het realiseren van twee gemeenschappelijke stallingruimten voor scootmobielen, één en ander overeenkomstig de beleidsregel.

Met bovengenoemde oplossing is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

### Welstandsnota

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 september 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 is in beginsel positief over het plan: de oorspronkelijke opzet en architectuur van het voormalige klooster-ensemble worden met de nieuwbouw versterkt. De nieuwbouw is een vanzelfsprekend onderdeel van het bestaande complex, een logische interpretatie van, en daarmee vanzelfsprekende voortborduren op de oudbouw.*

*Hoewel de commissie de sloop van de kapel betreurt, is zij van mening dat het tussenlid - als herinterpretatie van het bestaande tussenlid - de gewenste samenhang oplevert; het is onmiskenbaar onderdeel van het ensemble aan volumes.*

*De bestaande kopgevels zijn een beeldbepalend onderdeel van het ensemble. De nieuwe koppen zijn symmetrisch en de open dicht verhouding levert heldere robuuste kopgevels op. De horizontale verdeling en de verhoudingen van de kozijnen zijn typerend in het bestaande beeld, evenals de eenduidige kleurstelling van het kozijn- en raamhout. De nieuwe vensters voegen zich daar in principe goed naar, maar de commissie uit haar twijfels over de vertaling van de houten borstweringen naar abstracte vlakke aluminium panelen.*

*De verwijzing die de betonnen balkons naar het raster voor de gymzaal maken beoordeelt de commissie als bevreemdend en het beton als te schraal en grof. Ze pleit voor een materialisering meer in verbinding met het gebouw.*

*Bij deze robuuste baksteenarchitectuur hoort een waarachtige materialisering en ambachtelijkheid. De commissie beoordeelt de voorgestelde minerale steenstrip en vlakke aluminium panelen als kwalitatief onvoldoende hoogwaardig. De kwaliteit dient met een uitgebreidere detaillering te worden geborgd.*

*Deze architectuur wordt gekenmerkt door een sterke verbinding met het maaiveld. Door de half verdiepte woonlaag en de koekkoeken wordt het gebouw losgesneden van het maaiveld. De commissie beoordeelt dit als atypisch en pleit voor een integrale visie op het gebouw in een kloostertuin en wat dit betekent voor de landing van het gebouw alsook voor de (groene) inrichtingselementen.*

*De parkeergarage is nu als een verdiepte zwarte doos richting de sportvelden getekend. Dit dient verder uitgewerkt, landschappelijk ingepast en gedetailleerd te worden.”*

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 januari 2022 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**

*Eerder heeft de commissie positief geadviseerd over de hoofdopzet en de vormgeving van de nieuwbouw, naast en onderdeel van het ensemble van het school-/kloostercomplex. De architectonische uitwerking en de landschappelijke inpassing zijn aangevuld en aangepast.*

*De commissie kan in dit specifieke geval instemmen met de toepassing van minerale steenstrips als gevelmateriaal. Door de toepassing van verschillende ‘metselverbanden’ en een slimme positionering van de naden tussen de gevelelementen kan een geloofwaardig gevelbeeld ontstaan. De commissie mist echter overhoekse details, de oplossing naar de kopgevels, en vraagt een verdere uitwerking van de kitvoegen. Hoe worden zij behandeld en hoe verhouden zij zich tot andere voegen met eenzelfde positie/functie, bijvoorbeeld boven en onder het staand metselwerk.*

*De aanpassing van de niet gemetselde borstwering van vlak naar geprofileerd aluminium beoordeelt de commissie als een grote verbetering. Dit geeft de gevel meer diepte en verfijning en overtuigt als verwijzing naar de houten borstweringen van de oorspronkelijke bebouwing. Ook het bekleden van de balkonconstructie en -randen met aluminium is een verbetering. De balkons worden zo een duidelijker onderdeel van de gevel.*

*De commissie vraagt aandacht voor de detaillering van het dak. Het aluminium van de dakranden lijkt te dicht tegen de gevel gedetailleerd, wat leidt tot vervuiling. Daarnaast leidt het concept van het dak als een aluminium kader met een iets verdiepte vulling van zonnepanelen tot een verhoogde, te zelfstandige nok.*

*Het landschapsplan is helder. De commissie benoemt vier aandachtspunten.*

- 1. De afstand tussen de poten van de balkons en het pad dat daarlangs loopt, is zeer minimaal. Voor een geslaagde landing en voor een overtuigender begroeid talud naar de nieuwbouw is iets meer maat nodig;*
- 2. Het doortrekken van het gras onder de balkons is zoals nu voorgestelde onrealistisch;*
- 3. Onduidelijk is hoe de parkeergarage wordt ingekleed;*
- 4. De noodzaak voor een sedumbedekking van de kap van het verbindingslid is onduidelijk. Het groen lijkt een willekeurig toevoeging, zonder relatie met het gebouwontwerp.*

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

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 februari 2023 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:

#### **“Akkoord**

*De commissie spreekt haar waardering uit voor de aanpassingen die sinds de beoordeling op 12 januari 2022 zijn doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn goede oplossingen voor de toen benoemde bezwaarpunten en maken het ontwerp als geheel sterker.*

*De in de gevels toegepaste principes en detaillering zijn zorgvuldig doorgewerkt en leiden tot een waarachtig gevelbeeld, zowel op zichzelf als naast de bestaande, te behouden delen van dit complex.*

*De landschappelijke inpassing is verbeterd, met een overtuigende landing van de gevels en de balkons. De omzoming van de parkeergarage met groen overtuigt. Met betrekking tot de inkleding van de tennisbanen op het dak van de parkeergarage pleit de commissie voor een zo natuurlijk mogelijke oplossing. Begroeiing van de hekwerken is mogelijk, maar voorkomen moet worden dat de hekwerken gevels worden en de tennisbanen een volume.”*

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:**

Zes maanden voordat het gebouw in gebruik genomen wordt ten behoeve van de woonfunctie, dient een ondertekend contract met de aanbieder van de twee deelauto's te worden overgelegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar. De ontwikkelaar of de eigenaar van de bouwontwikkeling maakt afspraken over de overdracht van de deelauto's met de gebruikers of de toekomstige VVE. Als het contract na 5 jaar afloopt, is de eigenaar/VVE verantwoordelijk voor het verlengen of aanpassen van het contract met de deelautoaanbieder. De twee deelauto's dienen vanaf het moment dat het gebouw ten behoeve van de woonfunctie in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn en op de daarvoor bestemde parkeervakken op eigen terrein te staan (conform tekening OV-099 van 6 mei 2022).

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

**Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer. **(Per 1-1-2024 is dit het Digitale Stelsel Omgevingswet)**

- De volgende constructieve gegevens:
  - De tekeningen en berekeningen;
  - Het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
  - De berekening van de brandwerendheid van de constructie;
  - Een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
  - De gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;  
*noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.*
  - De maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;  
*noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.*  
*noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.*
  - De berekeningen en tekeningen van glasconstructies;  
*noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;*  
*noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.*
  - De berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, 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 lijmverbindingen moeten certificaten*

*en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.*

*noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips.*

- De gegevens van buitenlandse bouwproducten;

*noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.*

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
- 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.
- 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.

## **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](http://www.omgevingsloket.nl) (**Per 1-1-2024 is dit het Digitale Stelsel Omgevingswet**)

## **Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden**

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 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 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.
- 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.

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

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Rosenburg' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan 'Rosenburg' zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bedoeld voor welzijnsvoorzieningen, educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder peuterspeelzalen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen en woningen die een onderdeel vormen van een woonzorgcentrum.

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

- De gebouwen moeten zich bevinden binnen het bouwvlak;
- Het gezamenlijke oppervlak aan gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde met dak, mag niet meer bedragen dan 40% van het bouwvlak;
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 17 m.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bedoeld voor veld- en zaalsporten.

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

- Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde met een dak mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan in het betreffende bouwvlak is aangeduid.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 en 8.2.1 onder d van de bestemming 'Maatschappelijk' en artikel 10.2.1 van de bestemming 'Sport' van het bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het gebruik naar wonen en een overdekte parkeergelegenheid en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 17 m met circa 9,4 m voor de realisatie van een deel van het woongebouw en het bouwen van een stallingsgarage, waar ter plaatse geen bouwvlak is aangewezen volgens de plankaart.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omdat het hier een nieuw bouwvolume betreft met een eigen ontsluiting naar de openbare weg. 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<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

#### Bestaande situatie

Het voormalig St. Jansklooster is in 1959 als onderdeel van het St. Janscollege (schoolcomplex) gebouwd. Dit kloostergedeelte, gelegen aan de Treublaan, staat sinds december 2017 leeg. Het complex is geen monument maar vormt wel onderdeel van een ensemble tezamen met de andere gebouwen van het schoolcomplex. Het deel ter plaatse van Treublaan 2, 2a en 8 zal gesloopt worden omdat het niet flexibel genoeg was voor het beoogde programma. Het nieuwe ontwerp probeert zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande beeldtaal en vorm van het ensemble.

#### Programma

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een woongebouw ter plaatse van het te slopen kloostergedeelte met 81 appartementen, waarvan 41 als reguliere huurwoningen die bedoeld zijn voor alleenstaanden, 2- verdieners en gezinnen. De overige woningen worden uitgevoerd als zogeheten zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn geschikt voor gebruikers die zorgbehoevend zijn (tot en met een zorgindicatie 3/ZZP3). Deze woningen zijn geschikt voor zowel alleenstaanden als stellen.

Een deel van de woningen is gelijkvloers en een deel betreft maisonnette-woningen. Aan de achterzijde van het wooncomplex komt een half verdiepte parkeerkelder (47 autoparkeerplaatsen) waar tevens de waterhuishouding voor het regenwater zal worden opgeslagen. Hier bovenop zullen twee multifunctionele sportvelden worden teruggeplaatst ten behoeve van de school en indien gewenst, de bewoners van het woongebouw.

Het woongebouw is voorzien van een gemeenschappelijke woonkamer die toegang geeft naar de gemeenschappelijke omsloten tuin die de verbinding vormt tussen het bestaande schoolcomplex en het nieuwe woongebouw

#### Planuitwerkingskader

Ten behoeve van het mogelijk maken van de herontwikkeling in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is door het College het Planuitwerkingskader Treublaan 2 vastgesteld (zie RIS 304174). In het PUK zijn de programmatische, ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen.

De commissie ruimte is nader geïnformeerd via een commissiebrief 'Nadere informatie ihkv de algemene VVGB' (RIS313007) over de doelstellingen uit het PUK en de verwerking daarvan in het plan.

De initiatiefnemer heeft het plan tijdens het opstellen van het PUK voorgelegd aan direct omwonenden en bewoners van de wijk Bohemen en Meer en Bos.

#### Ruimtelijke onderbouwing

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

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de

Ruimtelijke onderbouwing 'Treublaan 2 te Den Haag' van Mees Ruimte & Milieu, d.d. 4 april 2023 ingediend, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### Grenswaarde geluid

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Rosenburg' wordt afgeweken, is door de Omgevingsdienst Haaglanden op 8 november 2021 aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en dat er geen hogere waarde procedure aan de orde is.

#### Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft op 6 april 2022 te kennen gegeven dat men met het voorontwerp van de omgevingsvergunning kan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

#### Milieueffectrapportage

De conclusie van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Hierbij is gekeken naar de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effecten zoals opgenomen in bijlage III van de mer-richtlijn.

Gelet op artikel 7.16 en 7.17 van de Wet milieubeheer en bijlage III van Richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 is besloten (kenmerk DSB/10552253) dat voor de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

#### Bezonnning

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat het initiatief voldoet aan de Haagse bezonningsnorm en er daardoor geen onevenredige zonlichtvermindering plaatsvindt op de gevels van aangrenzende woningen.

#### Windhinder

Doordat het gebouw nabij andere hoge gebouwen is gelegen en niet hoger is dan 30 m ten opzichte van het aansluitend terrein is geen windhinderonderzoek vereist op grond van de NEN 8100.

#### Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 12 oktober 2021 is aan de Algemene raadscommissie (werkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt (RIS310185).

### **Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

## **Nadere aanwijzingen**

### **Beheer gemeenschappelijke fietsen- en scootmobielbergen**

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

### **Parkeervergunningen**

In verband met het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein en om te garanderen dat de aanvraag niet tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plan mogen leiden, komen (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning conform de gewijzigde beleidsregels parkeervergunningen van 2015 (RIS303431).

### **Intrekking omgevingsvergunning**

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

### **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Omgevingswet per 1-1-2024)**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist voor de te realiseren toegang naar de stallingsgarage en mogelijk is een activiteit 'Kappen' vereist voor het kappen van bomen op het perceel waar de nieuwbouw gaat plaatsvinden.

### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.nl)

**(Per 1-1-2024 is dit het Digitale Stelsel Omgevingswet)**

### **Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Den Haag**

- Een vergunning/melding gebruik openbare weg 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;
- Een instemmingsbesluit wegoopbreking is vereist indien sprake is van het (tijdelijk) afsluiten van de weg ten behoeve van bouwwerkzaamheden of het opbreken van de openbare weg ten behoeve van een nieuwe inrichting of het aanleggen van kabels en leidingen;

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](https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea)

### **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>

### **Zonnepanelen**

Vanwege de zonnepanelen die u gaat plaatsen op uw bouwwerk, wil de Veiligheidsregio Haaglanden meegeven dat het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) een handreiking gepubliceerd heeft waarin de risico's van dit systeem worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site [www.nipv.nl](http://www.nipv.nl) en daar vindt u de rapportage "Handreiking risicobeheersing advies veilige pv-systemen". Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker om na het informeren van de aanwezige risico's, deze te accepteren ofwel aanvullende voorzieningen te treffen.

### **Omgevingswet**

Per 1 januari 2024 dient u vergunningsplichtige activiteiten in te dienen via het Digitaal Stelstel Omgevingswet. Er wordt dan onderscheid gemaakt tussen de vergunningsplichtige 'technische bouwactiviteit' en de 'omgevingsplanactiviteit'. Voor meer info kijk op [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl)