



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

ontwerpbesluit Hulshorststraat 12

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202116042/8294845

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte heer,

Op 17 juli 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het in- en uitwendig veranderen en vergroten van het bedrijfspand Hulshorststraat 12 tot twee bedrijfsruimten en het toevoegen van 2 bouwlagen ten behoeve van 8 appartementen.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij dit besluit behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-xx-xx voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond/ gedeeltelijk gegrond/ gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

**Besluit:**

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70  
Den Haag

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

Postbus 12600

2500 DJ 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.

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.

ONTWERP

## **Bijlage** (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 2291.

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Rustenbroek-Oostbroek' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-3' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De omgevingsvergunning d.d. 20-05-2019 met kenmerk '201905272/7201253 voor het wijzigen van het clubgebouw Hulshorststraat 12 tot bedrijfsruimte';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag omvat de verbouw van een bestaand gebouw waarvoor in 2019 vergunning is verleend om het gebruik van maatschappelijk te wijzigen tot een bedrijf in de categorie A en B. De verbouw bestaat uit het splitsen van de bedrijfsruimte op de begane grond in twee bedrijfsruimten ten behoeve van een bedrijf in de categorie A en B, het verwijderen van de kapconstructie ten behoeve van een tweelaags woongebouw met 8 appartementen.

De appartementen worden ontsloten via twee portieken aan de Hulshorststraat. Aan de achterzijde van het gebouw is ruimte op het eigen terrein voor de bij de appartementen behorende bergingen en 8 parkeerplaatsen.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden in het bestemmingsplan 'Rustenbroek-Oostbroek' zijn onder andere bestemd voor welzijnsvoorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, groen-, speel- en parkeervoorzieningen.

De gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De voorgeschreven goothoogte bedraagt 4 m en de voorgeschreven bouwhoogte bedraagt 7 m.

Het bouwplan is in strijd met de voorgeschreven bouw- en gebruiksregels door het gebruik als woonfunctie en het overschrijden van de op de plankaart aangegeven bouwvlak aan de voor- en achterzijde en de goot- en bouwhoogte. Door de overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde is de aanvraag ook in strijd met de bestemming 'Verkeer-3' omdat het woongebouw niet ten dienste staat van deze bestemming.

Op grond van het bestemmingsplan 'Rustenbroek-Oostbroek' 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 verbouwsituatie met gedeeltelijke functiewijziging. De oude parkeerbehoefte bedraagt 4,64 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 8,16 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren avond. Als gevolg van de functiewijziging verschuift het maatgevend moment van het parkeren van overdag naar avond. De oude parkeerbehoefte op het nieuwe maatgevend moment bedraagt daarmee  $5\% \times 4,64 = 0,23$  parkeerplaatsen en de nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 8,16 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte  $8,16 - 0,23 = 7,93$  parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 8 parkeerplaatsen.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

De aanvraag voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze zijn voldoende bereikbaar en in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Hierbij is uitgegaan van dubbelgebruik tussen gebruikers van de bedrijfsfunctie en bewoners, waarbij gebruikers van de bedrijfsfunctie overdag gedeeltelijk gebruik kunnen maken van de 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De oude fietsparkeerbehoefte is 0,54 fietsparkeerplaatsen op het maatgevend moment overdag. De nieuwe fietsparkeerbehoefte is 0,37 fietsparkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering is er sprake van een afname ( $0,37 - 0,54 = -0,17$ ) van de fietsparkeerbehoefte. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De aanvraag heeft geen betrekking op de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van bedrijfsactiviteiten'.

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.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

### **Ingewonnen advies**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 9 maart 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**

*De commissie acht het optoppen van de bestaande eenlaagse bebouwing met kap, met twee lagen goed voorstelbaar. Echter, zij beoordeelt het voorstel nog onvoldoende in balans.*

*Het bestaande gebouwtje kent een bijzondere kwaliteit in zichzelf door zijn asymmetrische opzet en karakteristieke vormgeving zoals de afrondingen rond de poort. Met de architectuur van de bovenbouw wordt aangesloten bij de architectuur zoals die in deze wijk voorkomt: een generieke portiek invulling die zorgvuldig is en consequent is uitgewerkt. Om onder- en bovenbouw op elkaar te laten aansluiten is de bestaande begane grond gewijzigd.*

*De commissie constateert dat de boven- en onderwereld vanuit de gekozen typologie nog niet goed zijn verbonden. Zo verwijst de entree naar een Haags portiek, maar is het niet door het dichtzetten met deuren. En het asymmetrisch geplaatste - niet met de erkers uitgelijnde - venster is atypisch. Hoewel zorgvuldig in zichzelf, mist de commissie in het voorstel een interne samenhang tussen boven- en onderbouw.*

*Bovendien kent het voorstel aan de achterzijde een atypische opzet, waarbij het binnenterrein deels wordt overkluisd en het resterende deel wordt ingericht voor parkeren. Dit leidt tot een verschraling van de kwaliteit van het binnen gebied.*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 29 maart 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft vervolgens op 6 april 2022 opnieuw 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**

*Eerder achtte de commissie het optoppen van de bestaande bebouwing met twee lagen goed voorstelbaar. Echter, zij beoordeelde het voorstel nog onvoldoende in balans.*

*Met het voorliggende aangepaste voorstel is daarop gereageerd door de gevel symmetrisch voor te stellen. Hoewel de commissie betreurt dat het typologisch niet tot een sterkere uitwerking is gekomen, is het voorstel daarmee nu in balans.*

*Met de materialisering en detaillering was de commissie eerder al akkoord.*

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 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](http://www.omgevingsloket.nl)

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- 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 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 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 inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
  - 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;
  - 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 bouwveiligheidsplan;
- 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)

### **Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties**

Om aan de gestelde eis te kunnen voldoen dient de (nieuwe) mechanische ventilatiebox gemonteerd te worden met trillingsdempend materiaal tussen de ventilatiebox en de achterconstructie en dienen de afzuigpunten te worden voorzien van geluiddempers.

### **Afdeling 6.6 Vluchten bij brand**

De woningtoegangsdeuren moeten alleen zelfsluitend zijn bij brand, zoals bedoeld in artikel 6.26, lid 5. De toegangsdeuren moeten voorzien worden van een vrijloopdranger die aangestuurd wordt door een rookmelder.

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

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

- 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 beleningen 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 er 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 trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en beleningen mag niet worden gehes.

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.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Parkeervergunningen**

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat (toekomstige) bewoners/gebruikers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op 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.

### **Overige vergunningen en toestemmingen**

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' en 'Handelsreclame' is vereist indien u voornemens bent reclame-uitingen te plaatsen aan of op de gevel(s) van de bedrijfsruimten.

### **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)

### **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 wegopbreking 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>

### **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](mailto:vergunningen@odh.nl) of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

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

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Rustenbroek-Oostbroek' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-3' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van de bestemming 'Maatschappelijk' en artikel 11.1 van de bestemming 'Verkeer-3' van het bovengenoemd bestemmingsplan voor wat betreft het wijzigen van het gebruik naar woondoeleinden.

Ook wordt niet voldaan aan artikel 8.2 in combinatie met artikel 11.2 voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bebouwingsvlak voor gebouwen en het overschrijden van de voorgeschreven goot- en bouwhoogte voor bouwwerken.

De overschrijding van het bouwvlak vindt plaats aan de voorzijde en aan de achterzijde. Aan de voorzijde als gevolg van de ontsluiting van de portiekwoningen en de erboven gelegen erkers en aan de achterzijde door de overkraging. Voorts wordt de maximale goothoogte van 4 m met zo'n 6,6 m en de maximale bouwhoogte van 7 m met zo'n 3,6 m overschreden door de tweelaagse optopping en de daarop gelegen dakterrassen die een bouwhoogte hebben van zo'n 10,6 m boven het aansluitend terrein.

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°, 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:

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

De visie van deze ontwikkeling is om wonen en economie te bundelen door een combinatie van bedrijfsruimten en wonen. Door te verdichten, te vergroenen en te verduurzamen rondom het voorzieningsknooppunt van de Dierenselaan en omgeving wordt de lokale economie versterkt en wordt het huidige leegstaande gebouw beter benut.

De voorgenomen hoofdfunctie voor de locatie is wonen. In totaal worden er 8 appartementen gerealiseerd op een bedrijfsruimte waarvoor reeds eerder vergunning is verleend. Wel wordt de bedrijfsruimte gesplitst in twee bedrijfsruimten, maar in dezelfde milieucategorie.

Op het eigen terrein worden aan de achterzijde bergingen voorzien op de begane grond die bij de woningen behoren als ook 8 parkeerplaatsen.

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 Bedrijfshuisvestingsstrategie, 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 'Hulshorststraat 12 te Den Haag -wijziging B', d.d. 28 maart 2022 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. De ruimtelijke onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### *Waterhuishouding*

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft te kennen gegeven (via kenmerk 1847638) dat men met het voorontwerp van de omgevingsvergunning kan instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

#### *Milieu effect rapportage*

De conclusie van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is dat het opstellen van een MER niet nodig is. 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. Wij hebben de aanmeldnotitie bestudeerd en kunnen ons verenigen met de conclusie dat belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

#### *Bezonnning*

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

#### *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 (werkkring 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:**

#### **Watersleutel**

De verharding neemt af in dit plan en dat heeft een positief effect op het watersysteem. Daarnaast wordt een groendak aangelegd, zodat meer hemelwater vastgehouden kan worden. Het Hoogheemraadschap adviseert de initiatiefnemer het groendak te combineren met een groen-blauwdak. Het voordeel van een groen-blauwdak is, dat hemelwater bij hevige neerslag vertraagd kan worden afgevoerd en in droge periodes voor de beplanting op het dak en in de omgeving gebruikt kan worden.

### **Activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’**

#### **Aanvraag**

Bij het perceel Hulshorststraat 12 zijn er 2 uitwegen. De aanvraag met betrekking tot de activiteit betreft het opheffen van de uitweg vanuit het bedrijfsgebouw. De uitweg naast het gebouw die toegang geeft tot het terrein achter het gebouw blijft behouden

#### **Toetsingskader activiteit**

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

Er is sprake van het opheffen van een uitweg. Om die reden is de activiteit ‘Uitweg’ niet getoetst aan de weigeringsgrond ‘de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving’ en is een advies van de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) niet vereist.

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

### **Ingewonnen adviezen**

#### **Ingewonnen advies van de afdeling Mobiliteit**

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor het opheffen van de uitweg beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond ‘het doelmatig gebruik van de weg’.

Het opheffen van de in- of uitrit heeft geen invloed op de beschikbaarheid van de openbare parkeerplaatsen en de toegankelijkheid van parkeerplaatsen op eigen terrein.

Gezien het vorenstaande gaat de afdeling mobiliteit akkoord met de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor deze activiteit te weigeren.

### **Ingewonnen advies van de wegbeheerder**

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' beoordeeld. De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg'.

De wegbeheerder geeft aan dat, mede gezien het positieve advies van de afdeling Mobiliteit, hij geen bezwaar heeft tegen het opheffen van de uitweg. De wegbeheerder merkt op dat er momenteel niet is gebleken dat het opheffen van de uitweg een nadelige invloed op 'de bruikbaarheid en de veiligheid van de weg' heeft.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor deze activiteit te weigeren.

### **Eindoordeel activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen'**

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

### **Voorschriften**

#### **Certificering aannemer**

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

#### **Opleveren straatwerk**

Binnen 5 werkdagen na afronding van de werkzaamheden dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

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

### **Verder wijzen wij u erop:**

#### **(Ver)plaatsing kolk**

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag via [rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl](mailto:rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl).

### **Verplaatsing openbare verlichting**

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via [ovl@denhaag.nl](mailto:ovl@denhaag.nl).

### **Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf**

Voor het veranderen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via [werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl](mailto:werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl).

### **LTC-melding**

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor de website:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbareweg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

### **Opbreekvergunning**

Voor uitvoering van de werkzaamheden aan de bestrating dient een opbreekvergunning te worden aangevraagd, zie hiervoor de website: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbareweg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

### **Overige toestemmingen/vergunningen**

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

### **Tonen besluit**

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