



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Plesmanweg 1 - 6

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202121030/9003396

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 9 november 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 appartementengebouwen met parkeergarages bij het kantoorgebouw met woningen Plesmanweg 1-6, het slopen van de Saxofoon en het realiseren van een in- of uitrit (Plesmanduin).

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Slopen in beschermd stadsgezicht' en 'Uitweg', waarop op uw verzoek de gemeentelijke coördinatieregeling, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is wel gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is gelijktijdig met dit ontwerpbesluit het daartoe opgestelde ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6' ter inzage gelegd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en h en artikel 2.2, lid 1 onder e van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden en
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Slopen in beschermd stadsgezicht'
 - C. Activiteit 'Uitweg'
 - D. Beantwoording zienswijzen
 - E. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht 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 vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inwerkingtreding

Dit besluit 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 beroepsschrift, 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.

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend behoudens rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan dit bestemmingsplan, waarin ter plaatse van uw initiatief onder andere de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' met de functieaanduidingen 'parkeergarage', 'tuin' en 'nutsvoorziening', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder ander bestemd voor wonen, gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende hoofdgebouwen, bergingen, fietsenstallingen en containerruimtes.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen van parkeervoorzieningen. Ter plaatse van een functieaanduiding zijn mede ook parkeervoorzieningen, parkeergarage, fietsenstallingen, terrassen, tuinen en traforuimtes en distributiegebouwen voor een WKO toegestaan.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft als volgt geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2':

“Wij hebben het bouwplan beoordeeld en geconstateerd dat bij de voorliggende bouwplannen deze vrijstellingsgrenzen worden overschreden. Voor enkele plaatsen waar de voorziene bodemingrepen buiten de bestaande bebouwing in een verwachtingsgebied liggen is echter sprake van afzanding en/of eerdere verstoringen door verschillende ingrepen en bouwactiviteiten in het verleden. Wat op de verschillende locaties overblijft aan mogelijk onverstoord terrein is dermate klein dat archeologisch onderzoek hier naar verwachting geen kenniswinst op zal leveren. Voor dit voorliggende bouwplan is archeologisch onderzoek daarom niet noodzakelijk. Vanuit de archeologische monumentenzorg zullen er geen voorwaarden aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning worden verbonden.

Wel blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht. Wanneer er tijdens de werkzaamheden toch archeologische sporen of vondsten aan het licht komen, moet dat per omgaande gemeld worden bij de afdeling Archeologie (ex art. 5.10 en 5.11 Erfgoedwet 2016). Dit kan op ons algemene telefoonnummer 070-3536639 of op ons emailadres archeologie@denhaag.nl.”

Wij nemen het advies van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie over.

Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bedoeld voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroekpark en Belgisch Park'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 augustus en 21 september 2022 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroekpark en Belgisch Park' voldoende in acht neemt. De adviezen van de commissie zijn opgenomen onder “Redelijke eisen van welstand” van deze bijlage.

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

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ is bouwen slechts toegestaan als dit in overeenstemming is met de belangen van het grondwaterbeschermingsgebied. Voor de beoordeling hiervan is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 16 oktober 2023 namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, onder kenmerk ODH813426, geadviseerd over de bescherming van grondwater. Gelet op haar overwegingen heeft de Omgevingsdienst Haaglanden geen aanleiding gezien in het belang van de bescherming van het milieu een negatief advies te verstrekken, mits wordt voldaan aan de door de Omgevingsdienst Haaglanden geadviseerde voorschriften die nodig zijn ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater.

Wij nemen het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Parkeernormen

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Plesmanweg 1-6’ de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie, waarbij drie woontorens en een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Dit betreft fase 2 van een grotere ontwikkeling, waarvan fase 1 reeds vergund is. In de drie nieuwe woontorens komen 157 appartementen. De nieuwe ongewogen autoparkeervraag bedraagt 152,70 parkeerplaatsen, waarvan 137,00 voor bewoners en 15,70 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-nacht. De parkeerbehoefte voor werkdag-nacht bedraagt 137,00 parkeerplaatsen. De parkeereis voor fase 2 wordt vastgesteld op 137 parkeerplaatsen.

Binnen de gehele ontwikkeling (fase 1 en fase 2) wordt voorzien in 396 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar en de afmetingen van de ruimte voor het parkeren van een personenauto zijn conform NEN2443. Ook zijn er in totaal 13 parkeerplaatsen voor mindervaliden in de nieuwe parkeergarages voorzien. Van de 396 parkeerplaatsen bevinden zich er 296 in de nieuwe parkeergarages en 100 parkeerplaatsen op maaiveld. De hellingbaan naar de parkeergarage onder gebouw F heeft een hellingpercentage van 17% en overgangshellingen. Dit voldoet aan de norm die geldt voor niet-openbare parkeergarages. Een niet-openbare parkeergarage is voornamelijk bestemd voor vaste gebruikers zonder vaste parkeerplek (dus zwerfplekken). De hellingbaan onder gebouw G/H heeft een hellingpercentage van 10%, wat eveneens conform NEN2443

is. (Toekomstige) bewoners, gebruikers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een bewoners-, bedrijfs-, of bezoekersparkeervergunning voor de openbare straat.

Om te bepalen of dit voldoende parkeerplaatsen zijn voor de gehele ontwikkeling is ook de parkeerbehoefte voor fase 1 en 2 samen bepaald. De ongewogen autoparkeervraag bestaat dan uit 248,00 parkeerplaatsen voor bewoners, 62,43 parkeerplaatsen voor personeel, en 63,57 parkeerplaatsen voor bezoekers. Gezamenlijk is de ongewogen parkeerbehoefte 374,00 parkeerplaatsen, waarbij geen dubbelgebruik toegepast is.

De 396 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte van de gehele ontwikkeling en voorzien daarmee ook in de parkeereis voor fase 2.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen op basis van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag past in alle genoemde regels ruimtelijke ordening.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 24 augustus 2022 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en als volgt geadviseerd:

“Eerder sprak de commissie reeds in beginsel haar waardering uit voor de hoofdopzet van het ontwerp en voor de totstandkoming daarvan in overleg met omwonenden. Het nu voorliggende bouwplan beoordeelt zij als een zorgvuldige uitwerking van dat beginselplan. Het plan reageert op alle niveaus respectvol op zowel het monumentale voormalige KLM-hoofdkantoor als de landschappelijke setting van het Hubertusduin.

Op het eerder geuite bezwaar tegen de private buitenruimtes op de begane grond van de appartementenblokken is met een landschappelijke inbedding van de openbaar-private overgangen goed gereageerd. Al deze overgangen (plantenbakken, hoogtes van afscheidingen etc.) zullen conform vergunning juridisch contractueel worden vastgelegd en het beheer van de buitenruimte zal in een stichting met alle VVE's worden ondergebracht. Hiermee wordt toekomstige verrommeling van het landschap voorkomen.

Het ontwerp van het landschap is robuust. Het is van essentieel belang dat met dat landschap de parkeerbak aan het zicht wordt onttrokken. Daarmee staat of valt het gehele plan. De commissie is nog niet overtuigd dat met de voorgestelde gronddekking in combinatie met de soms erg steile taluds, de randen van de parkeerbak blijvend aan het zicht kunnen worden onttrokken. Met name ter plaatse van de Sprang is dit een punt van zorg door gebrek aan ruimte. Zij vraagt om deze in uitvoering kwetsbare details sterker te borgen in bouwtechnische tekeningen.

Met de uitgewerkte bouwtechnische detaillering zijn zowel de kronen als de daktuinen en groene dakranden voldoende overtuigend. De commissie wijst erop dat het belangrijk is dat de nu voorgestelde detaillering wordt geborgd en krijgt de gevel graag nog als mock-up ter beoordeling voorgelegd.

Met de uitwerking van beginsel- naar bouwplan zijn de eerder getoonde ambitie en hoge kwaliteit waargemaakt. Met het plan worden de cultuurhistorische waarden van het rijks beschermd stadsgezicht voldoende gerespecteerd. De commissie ziet de landschappelijke details wel graag nog geborgd in bouwtechnische tekeningen.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 21 september 2022 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ en als volgt geadviseerd:

“Eerder had de commissie het bouwplan reeds positief beoordeeld.

Echter, zij was nog niet overtuigd dat met de voorgestelde gronddekking in combinatie met de soms erg steile taluds, de randen van de parkeerbak blijvend aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken. Zij vroeg om deze details sterker te borgen in bouwtechnische tekeningen.

Met de nu voorliggende verder uitgewerkte technische landschappelijke details is daarop adequaat gereageerd en de commissie is nu overtuigd dat het beoogde ambitieniveau waargemaakt kan worden.

Graag krijgt de commissie te zijner tijd de gevel nog als mock-up ter beoordeling voorgelegd.”

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

Technische regels

Bouwverordening

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 juli 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 1 november 2019 (kenmerk ODH-2019-00123829) en wijzigingen op het saneringsplan van 4 februari 2021 (kenmerk ODH-2021-00018640), van 2 december 2021 (kenmerk ODH164193), van 17 februari 2022 (kenmerk ODH259265) en van 7 juni 2022 (kenmerk ODH355139).

Bouwbesluit

Voor artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012 is een gelijkwaardige oplossing toegepast voor de omvang van een brandcompartiment in de beide parkeergarages. Een brandcompartiment mag maximaal 1000 m² bedragen. Voor de parkeergarages is dat hier 2172 m² respectievelijk 5917 m².

Een gelijkwaardige oplossing, door het toepassen van sprinklerinstallaties, is aangetoond met het uitgangspuntendocument parkeergarage Westzijde Plesmanduin, B.2020.0324.00.R003 v005 d.d. 18 april 2023 van dGmR en het uitgangspuntendocument Oostzijde Plesmanduin, B.2020.0324.00.R002 v005 d.d. 18 april 2023 van dGmR. Het toepassen van sprinklerinstallaties is geen aanvullende eis vanuit het bevoegd gezag, maar is een vereiste ter invulling van de gelijkwaardige oplossing.

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

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
noot: Er moet rekening worden gehouden met belasting op het kelderdek door voertuigen van brandweer en hulpdiensten.
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- 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 blootgesteld moeten 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 in de kist meegestorte steenstrips in gevelelementen van prefabbeton worden ingediend:
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de verbinding wordt aangetoond.
- 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.

Benodigde overige gegevens:

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken;
- Een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - 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.
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over het veiligheidsplan.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document: www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

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 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 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.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Plesmanweg 1-6’

Artikel 13.1 van het bestemmingsplan en de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021

- Degene die is belast met de werkzaamheden, wordt voorafgaand daaraan, door degene die voor die werkzaamheden opdracht heeft gegeven op de hoogte gesteld van de aanwezigheid van het milieubeschermingsgebied voor grondwater en van de toepasselijkheid van de voor dat gebied ten aanzien van die werkzaamheden geldende regels, waaronder de zorgplicht.
- Het tijdens de werkzaamheden toe te passen water is van drinkwaterkwaliteit.
- Zodanige voorzieningen worden getroffen dat tijdens het gebruik of het aanleggen van een gat geen schadelijke stoffen via dit gat in de bodem terecht kunnen komen.
- Voor het maken van boorspoeling mag slechts klei worden toegepast. Het toepassen van andersoortige organische of anorganische hulpstoffen is niet toegestaan, uitgezonderd natriumhydroxide voor het reguleren van de zuurgraad.
- Zodanige voorzieningen worden getroffen dat gedurende de werkzaamheden geen schadelijke stoffen in de bodem terecht kunnen komen.
- De plaats van opslag van bouw materiaal en –materieel is afgedekt met folie.
- In een bouwput mogen geen schadelijke stoffen worden opgeslagen.
- De staat, uitrusting en het gebruik van bouw materieel is zodanig dat de kans op olieverontreiniging of andere vormen van verontreiniging van de bodem verwaarloosbaar is.
- Het tijdens en na de werkzaamheden gebruikte spoelwater moet worden opgevangen in een daartoe geschikte vloeistofdichte opvangvoorziening en afgevoerd worden naar een erkende verwerker.
- Gemorste of anderszins vrijgekomen schadelijke stoffen worden terstond verzameld in een vloeistofdichte verpakking en op een zodanige wijze verwerkt of verwijderd dat verontreiniging van de bodem in het betreffende gebied is uitgesloten.
- Indien als gevolg van lekkage, morsen of anderszins grond en grondwater wordt verontreinigd of gevaar voor verontreiniging dreigt, stelt de ter plaatse verantwoordelijke persoon onmiddellijk het bevoegd gezag en de directeur van het drinkwaterbedrijf hiervan in kennis.
- Indien tijdens de werkzaamheden gebruik wordt gemaakt van een bouwkeet, gelden de voorschriften 13 tot en met 17.
- De afvoer van huishoudelijk afvalwater van een bouwkeet geschiedt via een vloeistofdicht stelsel van leidingen naar het openbaar riool.
- Indien aan deze eis om technische of operationele redenen niet kan worden voldaan is, geschiedt de afvoer van toiletafvalwater via een stelsel van vloeistofdichte en goed onderhouden leidingen aangesloten op een opvangtank die of een mobiel toilet dat steeds bijtijds geleegd wordt.
- Keukenafvalwater wordt via een stelsel van vloeistofdichte en goed onderhouden leidingen aangesloten op een bezinkput die steeds bijtijds geleegd wordt.
- Toiletafvalwater, keukenafvalwater en ander afvalwater worden te allen tijde gescheiden gehouden en afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie of geloosd op het openbaar riool.
- Een bouwkeet wordt niet op aardolie verwarmd.
- Het is niet toegestaan grond of baggerspecie toe te passen, indien die grond of baggerspecie niet voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen als bedoeld in artikel 4.4.1, tweede lid, van de Regeling bodemkwaliteit.
- In afwijking van voorschrift 18 is het verboden grond of baggerspecie toe te passen in het duingebied, indien die grond of baggerspecie het gehalte aan chemische stoffen in die grond of baggerspecie hoger is dan de achtergrondwaarden als bedoeld in artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit.
- De op of onder het maaiveld toe te passen bouwstoffen moeten voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit, met dien verstande dat geen IBC-bouwstoffen mogen worden toegepast.

- Van gebruikte (bouw)materialen waaruit schadelijke stoffen kunnen uitloggen, moet voorkomen worden dat afstromend hemelwater het grondwater bereikt.
- Chemische stoffen voor onder meer funderingsversterking en het waterdicht maken van bouwputbodems mogen niet worden gebruikt. Onder deze chemische stoffen verstaan wij onder andere waterglas.
- Vrijkomend bouwafval moet dagelijks worden afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Een installatie of leiding verkeert in deugdelijke technische staat en biedt voldoende bescherming tegen de invloed van weersomstandigheden en tegen het gevaar van vrijkomen en verspreiding van schadelijke stoffen.
- De aanleg van de riolering moet voldoen aan de richtlijnen, zoals deze zijn gesteld in de NEN-EN 1610:2019 (Buitenriolering - Aanleg en beproeving van leidingsystemen).
- De zakelijk gerechtigde of de onderhoudsplichtige moet er voor zorg dragen dat het rioleringsstelsel wordt beheerd overeenkomstig de richtlijnen NEN-EN 752:2017 (Buitenriolering - Rioolmanagement).
- Tijdig voor het repareren en/of het vervangen van het rioleringsstelsel geeft de zakelijk gerechtigde of de onderhoudsplichtige daarvan kennis aan het bevoegd gezag.
- Indien het rioleringsstelsel of een deel daarvan buiten gebruik wordt gesteld, moet de niet meer in gebruik zijnde leiding worden schoongespoeld en worden verwijderd.
- De bemaling mag niet leiden tot het verplaatsen van verontreinigingen in de bodem.
- De bemaling mag geen kortsluitstroming veroorzaken tussen het freatische en het watervoerende pakket.

Begripsbepalingen

Grondwaterbeschermingszone: het gebied van Dunea dat als zodanig is aangewezen in bijlage 3 van de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021;

Bodem: bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming;

Drinkwaterbedrijf: drinkwaterbedrijf als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Drinkwaterwet (hier: Dunea NV, Postbus 756, 2700 AT Zoetermeer, telefoonnummer 070 - 384 32 00;

Schadelijke stoffen: chemische elementen en hun verbindingen, mengsels, materialen, alsmede producten met fysische, chemische en toxicologische eigenschappen die direct of door omzettingen nadelig zijn of kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'SLOPEN IN BESCHERMD STADSGEZICHT'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de Monumentenwet 1988 en Monumentenverordening Den Haag 2010. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Monumentenwet 1988 en Monumentenverordening Den Haag 2010

Het slopen van het naoorlogse kantoorpand achter Plesmanweg 1-6 (saxofoon) vindt plaats in het aangewezen rijksbeschermd stadsgezicht 'Westbroek park en Belgisch park', als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet.

Voor het realiseren van drie nieuwe gebouwen wordt de bestaande kantoorvleugel (saxofoon) afgebroken. De regels rondom slopen in een beschermd stadsgezicht zien er voornamelijk op toe om een lange periode met grote gaten in gesloten bouwblokken dan wel braakliggende terreinen te voorkomen.

Nu er zicht is op vervangende nieuwbouw, die gelijktijdig met de sloop van het bestaande gebouw is aangevraagd, bestaat er geen bezwaar tegen de sloop van het bestaande, niet als monument beschermde bouwdeel. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat er nieuwbouw wordt gerealiseerd op het vrijkomende terrein. Daarnaast betekent de sloop van het bestaande gebouw dat er meer ruimte tussen de bebouwing ontstaat en een zekere vergroening plaats zal vinden die ten goede komen aan het rijksbeschermd stadsgezicht.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in beschermd stadsgezicht' op basis van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE C: ACTIVITEIT 'UITWEG'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt volgens 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.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

De Adviescommissie openbare ruimte heeft de aanvraag beoordeeld en als volgt geadviseerd:

Een uitweg op de locatie is volgens de ACOR voorstelbaar, mits de lichtmast en andere objecten worden herplaatst en/of heringericht. De ACOR gaat akkoord met het realiseren van de uitweg.

Wij nemen het advies van de Adviescommissie openbare ruimte over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Het doelmatig gebruik van de weg

De afdeling Mobiliteit heeft het veilig en doelmatig gebruik van de weg beoordeeld en als volgt geadviseerd:

In de huidige situatie is er nog geen uitweg aanwezig. Op de locatie staan echter een bushalte, een straatkolk en een lantaarnpaal. Er is reeds overleg gevoerd om betreffende onderdelen te verplaatsen.

In de nieuwe situatie worden door de uitweg 85 parkeerplaatsen bereikbaar, die op eigen terrein van de ontwikkeling gelegen zijn. Er is geen sprake van een verhoging van de parkeerdruk. De doelmatigheid is daarmee akkoord. Na verplaatsen van de bushalte, lantaarnpaal en straatkolk zijn er geen obstakels die het zicht op de aanliggende weg ontnemen.

De afdeling Mobiliteit gaat akkoord met het aanleggen van de uitweg, onder de voorwaarde dat de bushalte, lantaarnpaal en straatkolk verplaatst worden.

Wij nemen het advies van de afdeling Mobiliteit over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

De bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg beoordeeld en als volgt geadviseerd:

De uitweg heeft geen negatieve gevolgen voor de bruikbaarheid en het veilig gebruik van de weg. U dient voor de werkzaamheden aanvangen een afspraak te maken met de wegbeheerder om de situatie ter plekke te bespreken. Een afspraak kan worden gemaakt via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag of via wegbeheerscheveningen@denhaag.nl.

Wij nemen het advies van de wegbeheerder over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

De bescherming van groenvoorzieningen in de omgeving

Wij stellen vast dat de uitweg 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 niet vereist.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Certificering aannemer

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

Aanleggen van de uitweg

De uitweg dient volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd te worden. Het Handboek Openbare Ruimte is te raadplegen via www.denhaag.nl/nl/verbouwen-en-wonen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte/

Opleveren straatwerk

Wanneer de uitweg gerealiseerd is, dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient 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 voor de aannemer een onderhoudstermijn in 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.

BIJLAGE D: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn verschillende zienswijzen ingediend.

Deze vergunning is met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling tot stand gekomen en heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6' ter inzage gelegen. Tegen de besluiten die gezamenlijk ter inzage zijn gelegd zijn meerdere zienswijzen ingediend. In de samenvatting en beantwoording hieronder worden alleen die zienswijzen of onderdelen van zienswijzen weergegeven die betrekking hebben op de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitweg' en 'Slopen in beschermd stadsgezicht'. De zienswijzen die betrekking hebben op de overige besluiten zullen in de betreffende besluiten worden beantwoord.

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

1. De ontwerpers van de Saxofoon hadden destijds vergelijkbare ontwerpdilemma's als de huidige ontwikkelaar, om volume te creëren dat harmonieert met de omgeving, waar toen met de Saxofoon een veel kleiner bouwvolume uit kwam dan het huidige ontwerp met de 3 torens; (zw2)
2. Een belangrijke uitrit van het Plesmanduin komt via de Kwekerijweg/Hubertusweg uit op de Plesmanweg. Dit is een lastige kruising, waar nogal eens bijna-ongelukken ontstaan. Door het extra verkeer van Plesmanduin ontstaat een situatie met nog meer risico op ongelukken, zeker voor het verkeer dat linksaf slaat richting Raamweg; (zw2)
3. De zorg over de verkeersbelasting en potentiële chaos rond de entree op de Kwekerijweg wordt al vele jaren aangekaart bij ontwikkelaar, architect en gemeentelijke vertegenwoordigers. De architect had een systeem bedacht met een afgifte punt voor pakketjes in het monument, waar ook bewoners van de nieuwbouw hun pakketjes kunnen ophalen. Dit is echter omslachtig voor zowel bewoners als bezorgers: de bezorgers moeten de belofte van hun werkgever waarmaken (bv. "Boodschappen geleverd tot in de keuken") en de bewoners willen zo min mogelijk zelf slepen met goederen. De kortste route naar gebouwen G&H is buitenaf gezien via de inrit voor hulpdiensten aan de Kwekerijweg. De ontwikkelaar zou een systeem /routing moeten aanbieden aan de toekomstige bewoners en hun dienstverleners, dat zichtbaar aantrekkelijker is dan het gebruik van de inrit voor hulpdiensten. Volgens reclamant zou dit een voorwaarde moeten zijn voor het verstrekken van een vergunning, want de ervaring leert dat stopverboden, VVE geboden en handhaving het gedrag van pakketbezorgers onvoldoende beïnvloeden; (zw2)
4. Ontwikkelaar heeft mondeling aangegeven dat de Kwekerijweg en Sint Hubertusweg geen deel worden van circulatie en parkeren van bouwverkeer of verder gebruik als bouwterrein. Volgens reclamant moet dit vastgelegd worden in de vergunning; (zw2)
5. De woning van reclamant heeft staan trillen tijdens de eerste sloopwerkzaamheden aan de Saxofoon, toen een doorgang werd gemaakt voor bouwverkeer (2021). De gevolgschade is toen hersteld. Er is een gedetailleerd uitvoeringsplan nodig om aan te geven hoe sloop en nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden zonder schade te veroorzaken aan omliggende panden en infrastructuur, voordat een vergunning kan worden verleend; (zw2)

6. Het inventariseren van de staat van die woningen vooraf aan werkzaamheden voor sloop of nieuwbouw, en het juridisch vastleggen en bekendmaken van de procedure voor schadeverhaal, dient deel te zijn van de vergunning voor slopen en bouwen; (zw2)
7. Op het dak van gebouw H zijn installaties voorzien voor WKO en/of warmtepompen. Die zijn weliswaar omgeven door een geluidwerende wand, maar reclamant maakt zich zorgen over het geluidsniveau in de nacht temeer omdat dit gebouw in een stille natuur-omgeving staat. In de omgevingsvergunning dient te worden aangegeven wat de norm is voor geluid vanwege de installaties in het bosgebied; (zw2)
8. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat (een deel van) de installatie op gebouw H wordt geïnstalleerd voor piek capaciteit en niet permanent draait. Ontwikkelaar moet dus aangeven hoe het ontwerp voldoet aan de norm, zowel voor gemiddelde als de piekbelasting van geluid; (zw2)
9. De parkeerkelder kan niet op alternatieve wijze worden vormgegeven als gevolg van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied; het voldoen aan de parkeernormen vanuit de Gemeente Den Haag en de (gemeentelijke) eis om parkeren zoveel mogelijk uit zicht te realiseren; (zw3)
10. Onvoldoende onderbouwd is tevens de keuze voor de positie van de inrit naar de parkeergarage aan de Plesmanweg/Badhuisweg, wat de aanleiding is voor de aanvraag van de kapvergunning van de bovengenoemde bomen op deze plek; (zw3)
11. Een second opinion op de beoordeling activiteit 'Kappen' met betrekking tot de te kappen bomen en de gekozen plek van de inrit naar de parkeergarage acht reclamant derhalve noodzakelijk; (zw3)
12. Een belangrijke uitrit van het Plesmanduin komt via de Kwekerijweg/Hubertusweg uit op de Plesmanweg. Daar ontstaat een verkeersonveilige situatie, zeker voor het verkeer dat linksaf slaat richting Raamweg. Reclamanten hebben daarover (en ook over volgende punten 3 en 4) reeds gesproken in het overleg met ontwikkelaar ([naam]), lid Adviescommissie Openbare Ruimte ([naam]), en Projectmanagement gemeente ([naam]) d.d. 20 oktober 2021. Het idee is onder meer: de rijstrook aan de N-zijde zodanig verleggen dat op de middenberm ruimte ontstaat voor opstellen van linksaf-gaand verkeer, zorgen voor voldoende uitzicht (2 parkeerplaatsen aan de NO-zijde verwijderen), en het nemen van verkeersremmende maatregelen (er wordt veel te hard gereden op dit stuk Plesmanweg: plaats camera's).

Volgens reclamanten dient een besluit over adequate herstructurering van dit verkeerspunt deel uit te maken van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een in- of uitrit (Plesmanduin); (zw4)
13. Ter hoogte van gebouw G is een in-/uitrit van het Plesmanduin voorzien t.b.v. hulpdiensten en incidentele verhuizingen. Voorkomen moet worden dat deze in-/uitrit wordt gebruikt door pakketbezorgers, bezoekers enz. en/of dat er 'met knipperlichten aan' wordt geparkeerd langs de Kwekerijweg; (zw4)
14. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat er regelgeving komt m.b.t. het gebruik van de in-/uitrit en de gemeente dient een stopverbod in te stellen voor beide zijden van de Kwekerijweg ter hoogte van het Plesmanduin. Volgens reclamanten dient de verplichting voor ontwikkelaar om bedoelde regelgeving juridisch vast te leggen, en een besluit over het instellen van het stopverbod, deel uit te

maken van de 'omgevingsvergunning voor bouwen op het Plesmanduin'.

De uitrit vanaf parkeerplaatsen langs gebouw A (logies en horeca) komt uit op de Plesmanweg (aangeduid als uitrit C op afbeelding 9.1 in de toelichting bij het concept-bestemmingsplan). Het is verkeersonveilig als auto's bij die uitrit direct afbuigen richting Hubertusviaduct. Dat moet worden voorkomen door een verhoogde middenberm, zodat verkeer wordt geleid richting rotonde. Volgens reclamanten dient een besluit over adequate herstructurering van dit verkeerspunt deel uit te maken van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een in- of uitrit (Plesmanduin);

Tegenover de Van Lennepweg is de uitrit van de parkeergarage onder gebouw F voorzien. Daaromtrent is de 'Onderbouwing uitwegvergunning Badhuisweg Den Haag' opgesteld door Goudappel d.d. 8 november 2021. In die onderbouwing wordt onder meer aangegeven dat de bushalte met abri moet worden verplaatst.

Volgens reclamanten is ook herstructurering van de Badhuisweg geboden. Deze weg is rond schooltijden een drukke verkeersweg met veel fietsverkeer, in het algemeen wordt hier gevaarlijk hard gereden, bij oversteken is het uitzicht slecht vanwege de flauwe bocht in de Badhuisweg, bovendien is de Badhuisweg deel van de ster-fietsroute. De wijk hecht er zeer aan dat de Badhuisweg zodanig wordt geherstructureerd dat fietsen veilig is en de verkeerssnelheid wordt teruggebracht tot 30 km/uur.

Bovendien stellen reclamanten voor de verkeersdruk op het kruispunt Badhuisweg - 'uitweg parkeergarage gebouw F' - Van Lennepweg te beperken door in de Van Lennepweg alleen eenrichtingsverkeer toe te staan (alleen inrijden vanaf de Badhuisweg).

Volgens reclamanten dient een besluit over adequate herstructurering van de Plesmanweg-Badhuisweg langs het Plesmanduin - in samenhang met de in-/uitritten A en B (zie afbeelding 9.1) en het verplaatsen van bushalte met abri - deel uit te maken van de omgevingsvergunning voor het realiseren van een in- of uitrit (Plesmanduin); (zw4)

15. De Plesmanweg, Badhuisweg en Pompstationsweg maken deel uit van het Netwerk Bereikbaarheidsregie. Dat betekent dat er voor bouwactiviteiten op het Plesmanduin een BVC-plan moet worden ingediend. Bij de inzagestukken zijn slechts tekeningen getoond van bouwplaatsen op en rond het Plesmanduin: "bouwplaatsinrichting sloop Saxofoon" en "Dura Vermeer voorbereiding tekeningen W-101 t/m W-105". Er is echter in het geheel geen informatie gegeven over risicoanalyse met oplossingsrichtingen, bereikbaarheid: faseringen en omleidingsroutes, verkeersmaatregelenplan, veiligheid en communicatie; (zw4)
16. Het BVC-plan dient deel uit te maken van de inzage en de vergunning voor bouwen. In de wijk is er grote bezorgdheid over genoemde onderwerpen; (zw4)
17. Ook zijn er grote bezwaren tegen inrichting van het werkterrein buiten het plangebied van het Plesmanduin. Het inrichten van een werkterrein op het beschermde duingebied (veldje) tegenover de monumentale huizen op Badhuisweg 135 tot 143 is niet aanvaardbaar; (zw4)
18. In de omgeving van het Plesmanduin staan vele woningen die kwetsbaar zijn voor trillingen door grondwerkzaamheden of zwaar verkeer. Het inventariseren van de staat van die woningen vooraf aan werkzaamheden voor sloop of nieuwbouw, en het juridisch vastleggen en bekendmaken van de procedure voor schadeverhaal, dient deel te zijn van de vergunning voor slopen en bouwen; (zw4)

19. Voor afvoer van restafval zijn op het terrein van Plesmanduin bij de uitrit voor gebouw D en bij de uitrit naar de Sint-Hubertusweg ondergrondse restafvalcontainers geplaatst. Additioneel zijn er perscontainers voorzien in de parkeergarage-oost. Bij omwonenden bestaat er zorg dat voor restafval ook gebruik wordt gemaakt van verrijdbare containers en dat er geen regeling is voor afvoer van grofvuil. In de omgevingsvergunning voor bouwen dient een regeling te worden opgenomen over afvoer van huisvuil en grofvuil; (zw4)
20. Onder punt 4 is reeds gewezen op het bewaren van de landschappelijke waarde van de Kwekerijweg. Voorkomen moet worden dat gebouwen Gen H met gemotoriseerd verkeer worden benaderd voor post- en pakketbezorging, maaltijdbezorging, onderhoudsdiensten, enz. Dit moet worden vastgelegd in een (VvE)regeling voor eigenaars op het Plesmanduin, waartoe de verplichting wordt vastgelegd in de vergunning voor bouwen; (zw4)
21. Voorwaardelijk voor het verlenen van een vergunning voor nieuwbouw is: voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de parkeernormen van Gemeente Den Haag. Daaraan wordt voldaan volgens bouwtekeningen en berekeningen voor nieuwbouw en parkeergarages, en de terreininrichting op het monumentale deel. De praktijk op dit moment leert evenwel dat parkeren op parkeerplaatsen rondom het monumentale deel maar beperkt plaatsvindt vanwege parkeerheffing en het beschikbaar stellen van een goedkopere parkeervergunning voor het vergunningsgebied Scheveningen aan bewoners in het monument. Dat verhoogt de parkeerdruk op de directe omgeving, geheel tegen de afspraak in met de Gemeente. Voor de periode tot einde bouwwerkzaamheden dient een (aangepaste) parkeerregeling te worden gemaakt die de wijk niet belast; (zw4)
22. In de fietsparkeerbehoefte van bewoners op het Plesmanduin is wellicht voorzien, gelet op stallingen in parkeergarages en in de kelder van het monument. Volgens de 'Beleidsregels fietsparkeernormen Den Haag 2016' dienen de fietsparkeerplaatsen op eigen terrein evenwel goed bereikbaar en comfortabel te zijn, ook voor bezoekers. Kennelijk wordt daar niet aan voldaan, want er worden veel fietsen geparkeerd c.q. achtergelaten nabij de hoofdingang van gebouw D. Tevens worden scooters geparkeerd op de stoep van de Plesmanweg; (zw4)
23. In de omgevingsvergunning voor bouwen c.q. het bestemmingsplan dient een verplichting te worden opgenomen dat voor bezoekers goed bereikbare en comfortabele fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd; (zw4)
24. Op het dak van gebouw H zijn installaties voorzien voor WKO en/of warmtepompen. Die zijn weliswaar omgeven door een geluidwerende wand, maar er bestaat wel zorg bij omwonenden over het geluidsniveau in de nacht temeer omdat dit gebouw in een stille natuur-omgeving staat. In de omgevingsvergunning dient te worden aangegeven wat de norm is voor geluid vanwege de installaties in het bosgebied; (zw4)
25. Wat betreft het voornemen uit de ontwerp-omgevingsvergunning inzake de activiteit 'uitweg' (zie bijlage 3) om voor een parkeerkelder voor 85 parkeerplaatsen een nieuwe uitweg te realiseren kort achter de bestaande uitweg - bestaande uit de in/uitrit in de vorm van een halve cirkel naar het daar gelegen monument (voormalig KLM hoofdkantoor), hierna te noemen de bestaande in/uitrit - uitgerekend op de plaats van de bestaande bushalte die daartoe verplaatst zal moeten worden (vooralsnog blijft onduidelijk waarheen), hebben reclamanten een geheel andere zienswijze en maken voor zover nodig bezwaar (onze zienswijze c.q. bezwaar hierna tezamen steeds kortweg aangeduid als: zienswijze).

Deze andersluidende zienswijze is in de eerste plaats gebaseerd op het feit dat door een nieuwe uitweg te realiseren kort na de bestaande in-/uitrit en vervolgens de bushalte een aantal meters te verschuiven richting Kwekerijweg een verkeersonveilige situatie wordt geschapen die nergens voor nodig is. Immers, deze plannen zullen tot gevolg hebben dat op het korte stukje Plesmanweg/kop van Badhuisweg (van rotonde tot Kwekerijweg) er achtereenvolgens vijf(!) in-/uitritten zullen zijn. Dat zijn: de inrit naar het monument, uitrit vanaf monument, in-/uitrit naar parkeerkelder, in-/uitrit van de hushalte en in-/uitrit van de Kwekerijweg.

Het behoeft geen verder betoog dat hier voor met name alle (brom)fietzers en scooters in de fietsstrook vanaf de rotonde richting de Kwekerijweg door al het afslaande c.q. uitwegende verkeer kort achter elkaar vanuit al die in-/uitritten door die fietsstrook heen een onveilige situatie zal ontstaan.

In dit verband moge er met name nog op gewezen worden dat hier dagelijks vele kinderen over de bedoelde fietsstrook richting Vrije School in Duttendel en richting alle sportfaciliteiten op Klein Zwitserland fietsen; (zw6)

Reclamanten bestrijden de twee argumenten van de ontwikkelaar die zij in dit verband eerder op de verschillende informatieavonden over het project vernomen hebben. In het verleden hoorden zij van de ontwikkelaar vooral dat de hellingbaan voor de auto's vanuit de parkeerkelder te steil zou worden om e.e.a. bouwkundig te kunnen realiseren via de bestaande uitrit. Een kijkje in de buurt — met name bij twee bestaande appartementenblokken op de beide hoeken van de Nieuwe Parklaan en de Van Lennepweg — leert dat daar op veel kleinere percelen dan in het project Plesmanduin ondergrondse parkeerkelders zijn gerealiseerd onder die appartementen- gebouwen met een vrij steile uitrit (en bij één ervan ook nog eens met een korte bocht in die uitrit) en dat die uitritten al jaren probleemloos door bewoners gebruikt worden. Ook elders in de stad en eveneens aan de Badhuisweg en de Nieuwe Parklaan meer richting Scheveningen zijn daarvan vele voorbeelden te geven (bijv. de grote appartementengebouwen s-Gravenhof respectievelijk résidence Wittebrug). Kortom, bouwkundige bezwaren kunnen geen reden zijn om de uitweg vanuit de nieuw te bouwen parkeerkelder niet ergens via de bestaande uitrit vanaf het monument te realiseren; (zw6)

26. Het vorenstaande is des te ernstiger omdat het realiseren van een aparte uitweg vanuit de parkeerkelder onder de te realiseren nieuwbouw niet nodig is omdat die ook gerealiseerd kan worden door die uitweg te laten uitmonden op (het laatste deel van) de bestaande uitrit vanaf het monument richting Badhuisweg; (zw6)
27. Op 30 september 2020 hebben de projectontwikkelaar Plesmanweg B.V. en Duttendel Wittebrug Wijkvereniging met instemming van de Gemeente een Vaststellingsovereenkomst getekend. Als onderdeel van deze vaststellingsovereenkomst zijn kaders beschreven. Op pagina 8 van deze kaders is het uitgangspunt overeengekomen dat de parkeerdruk niet zal toenemen in de wijk. Naar reclamanten hebben begrepen heeft de gemeente op enig moment besloten om aan bewoners van het monument tijdelijke parkeervergunningen voor de openbare weg toe te staan totdat de parkeergarages onder de nieuwbouw klaar zijn; (zw6)
28. In werkelijkheid maakt de projectontwikkelaar circa driekwart van de parkeerplaatsen op eigen terrein alleen tegen betaling beschikbaar achter een slagboom. De kosten van deze parkeerplaatsen zijn hoger dan een door de Gemeente verstrekte parkeervergunning voor de openbare weg. Het gevolg daarvan is dat op eigen terrein de parkeerplaatsen achter de slagbomen grotendeels ongebruikt blijven en parkeren op de openbare weg wordt gestimuleerd. Dit is een

onwenselijke en onnodige situatie die de Gemeente eenvoudig kan corrigeren door van de projectontwikkelaar te eisen de parkeerplaatsen op eigen terrein gratis of tegen een aantrekkelijk tarief aan de bewoners aan te bieden. Verder is het momenteel door de ontwikkelaar gehanteerde uurtarief hoger dan bij de parkeerautomaat op de openbare weg zodat nu ook een deel van de bezoekers van het monument op de openbare weg parkeert. Bovendien leidt de toegenomen parkeerdruk op de openbare weg tot extra belasting van de al beperkte beschikbaarheid van elektrische laadpalen op de openbare weg; (zw6)

29. Reclamanten maken zich zorgen over de negatieve gevolgen van het bouwverkeer, de grondwerken en het hei- en boorwerk tijdens en voorafgaand aan de realisatie van het nieuwbouwproject dicht bij hun huizen, met name rondom de historische bebouwing aan de Badhuisweg, het begin van de Van Lennepweg en het begin van de Kwekerijweg (nummers 19 t/m 23). Zij zullen de projectontwikkelaar daarom een bouwexploit sturen zodat de fysieke staat van onze woningen wordt vastgelegd voordat de werkzaamheden beginnen. Zij begrijpen dat zo'n bouwexploit geen onderdeel is van het bestemmingsplan of van de omgevingsvergunning. Toch zal het Gemeentebesluit over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning volgens reclamanten onvermijdelijk leiden tot het risico van potentiële schade aan hun huizen. Daarom vragen zij de Gemeente om bij de projectontwikkelaar aan te dringen op het aanvaarden van de door ons gevraagde (te vragen) nulmeting en het dragen van de kosten daarvan; (zw6)
30. Reclamant vraagt of in de regels wordt geborgd dat er in ieder geval voldoende grond komt op het dak van de parkeergarages, dat daar een natuurlijk landschap met bomen en struiken kan komen. Daartoe moet de constructie sterk genoeg zijn; (zw7)
31. Natuur inclusief bouwen is volgens de toelichting van het bestemmingsplan verplicht. Dat moet ook in de planregels worden opgenomen; (zw7)
32. Reclamant lijkt nader onderzoek nodig naar de effecten van bemaling op de omgeving; (zw7)
33. Volgens de Nota Stadsbomen (RIS 307827) moeten nieuwe daktuinen op straatniveau standaard voldoen aan de eisen voor een goede doorwortelbare ruimte. Afhankelijk van de gewenste inrichting en de gewenste grootte van een boom is maatwerk nodig en bestaan hiervoor minimale maten. Het is daarbij belangrijk vooraf rekening te houden met de benodigde draagkrachten (zie voor meer informatie de Nota Stadsbomen); (zw7)
34. Reclamant juicht de keuze om voornamelijk inheemse bomen te planten en de intentie om een groene buitenruimte te creëren die aansluit op de omgeving toe. Echter, een daktuin kan nooit als volwaardige vervanging dienen van bomen in min of meer natuurlijk bosverband. Ook al krijgen de bomen voldoende wortelruimte, ze zullen niet hun maximale hoogte kunnen bereiken. Bovendien bestaat de kans dat binnen enkele decennia het dak van de parkeergarage moet worden onderhouden of hersteld waardoor alle beplanting moet worden verwijderd. Zo wordt evenmin voldaan aan het streven van het College om 'meer blad voor de stad' te creëren; (zw8)

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. In de Nota van Beantwoording bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6' wordt gemotiveerd uitgelegd waarom gekozen is voor de betreffende volumes. Het voorgestelde bouwplan past geheel binnen de in het bestemmingsplan opgenomen volumes. Voor zover reclamant met deze zienswijzen heeft bedoeld op te merken dat de esthetiek van het ontwerp niet in de omgeving past, overwegen wij dat de Welstands- en

Monumentencommissie op 21 september 2022 haar positieve advies over het ontwerp heeft gegeven. Het welstandsadvies is in de vergunning opgenomen. Esthetiek is bij uitstek een onderwerp dat door diverse partijen verschillend beleefd kan worden. Aan het oordeel van de Welstands- en Monumentencommissie mag volgens rechtspraak een doorslaggevende betekenis worden toegekend;

- ad 2. In het mobiliteitsonderzoek (Parkeerkundige en verkeerskundige toets Plesmanweg 1-6), zie bijlage 25 bij het bestemmingsplan, is de impact van de ontwikkeling op het omliggende wegennet beoordeeld (paragraaf 4.1 van de toelichting en verder). Het verkeerskundig bureau merkt in het onderzoek op dat de omliggende wegen dusdanig zijn vormgegeven (met fietspaden of fietsstroken) dat een eventuele (lokale) toename van verkeersbewegingen op een verkeersveilige wijze verwerkt kan worden (p.15). Gelet op het voorstaande zien wij geen aanleiding dat een toename van het verkeer leidt tot een situatie met meer risico op ongelukken, ook niet ter plaatse van de Raamweg;
- ad 3. Bij de beoordeling van het bouwplan gaan wij er niet bij voorbaat vanuit dat verkeersregels genegeerd zullen worden. Van de suggesties van reclamant voor oplossingen voor verkeersroutes voor bewoners en bezorgers nemen wij akte, maar die kunnen wij niet betrekken bij de besluitvorming op de aanvraag. Wij dienen de aanvraag immers te beoordelen zoals hij is, en dienen de gevraagde vergunning te verlenen als het project in zijn huidige vorm toelaatbaar is. De gevolgen die het bouwplan heeft voor de verkeerssituatie zullen wij bespreken in het antwoord ad 12 en in de Nota van Beantwoording bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan;
- ad 4. Het opstellen van een veiligheidsplan (als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit) is als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning. In het veiligheidsplan dienen onder meer de aan- en afvoerwegen van het bouwverkeer opgenomen te worden alsmede de bouwplaatsinrichting. Als de ontwikkelaar ervoor kiest de Kwekerijweg en Sint Hubertusweg niet ten behoeve van de bouw te gebruiken, dan zal dat in het bouwveiligheidsplan vastgelegd worden. Het is echter niet mogelijk om in een omgevingsvergunning het gebruik van bepaalde locaties ten behoeve van de bouwwerkzaamheden uit te sluiten, behoudens die vormen van gebruik die leiden tot strijd met veiligheidsvoorschriften. Bij een eerste beschouwing van de te gebruiken aan- en afvoerwegen is gebleken dat geen sprake is van het gebruik van de Kwekerijweg en Sint Hubertusweg. Dit is overigens ook niet de insteek;
- ad 5. Een omgevingsvergunning heeft betrekking op wát er gebouwd wordt en waar, maar niet op de wijze waarop de beoogde bebouwing gerealiseerd wordt. Wel houden wij toezicht op de bouw, maar behalve het toezien op de naleving van wettelijke bouwveiligheidsvoorschriften, kunnen wij niet voorschrijven op welke manier er gebouwd moet worden, en kunnen wij de verlening van de gevraagde vergunning niet afhankelijk stellen van het opstellen van een uitvoeringsplan. De bouwer is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de veilige uitvoering van bouwwerkzaamheden, waarbij schade aan de eigendommen van derden wordt voorkomen. Mocht er onverhoopt toch schade veroorzaakt worden, dan levert dat een vordering op van de benadeelde partij op de partij die de schade heeft veroorzaakt, maar dat is een proces dat buiten de vergunning staat;
- ad 6. Het is niet mogelijk om een nulmeting en/of schadeafhandelingsprocedures onderdeel te maken van de vergunningprocedure. De uitvoering van bouwwerkzaamheden en de afhandeling van eventuele schade die daaruit ontstaat zijn privaatrechtelijke aangelegenheden die geen deel uit kunnen maken van de besluitvorming op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Er

bestaat daarnaast geen verplichting voor de uitvoerende partij om een nulmeting uit te voeren. De uitvoerder dient er zelf zorg voor te dragen dat hij zijn werkzaamheden uitvoert zonder daarbij schade aan de eigendommen van derden te veroorzaken. Mochten partijen toch vrezen voor schade en ter afhandeling van de daaruit voortvloeiende vorderingen willen beschikken over een nulmeting, dan zullen zij daar zelf in moeten voorzien;

- ad 7. De gebouwen komen weliswaar in de buurt van gronden met een natuurbestemming, maar niet in de buurt van gronden die specifiek als stiltegebied zijn aangewezen. Wel gelden voor installaties zoals warmtepompen vanuit de landelijke bouwregelgeving eisen aan de geluidsproductie ter plaatse van te openen ramen en deuren van appartementen in de gebouwen zelf (maximaal 40 dB), en de installaties voldoen aan die eisen. Omdat de installaties aan deze eisen voldoen, staat het vast dat deze niet meer geluid produceren dan bijvoorbeeld het wegverkeer in de omgeving van het bouwplan;
- ad 8. De installatie op het dak van bouwdeel H is onderdeel van de wko-installatie. Voor installaties zoals warmtepompen gelden vanuit de landelijke bouwregelgeving eisen aan de geluidsproductie ter plaatse van te openen ramen en deuren van appartementen in de gebouwen zelf (maximaal 40 dB). De installaties voldoen aan deze eisen;
- ad 9. Wij ontwaren in dit punt geen argument tegen het verlenen van de vergunning. Het gecoördineerd opgestelde bestemmingsplan bevat in ieder geval de verplichting om te voorzien in parkeergelegenheid conform de Nota parkeernormen Den Haag, en het bouwplan voldoet aan deze regel;
- ad 10. Voor de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de activiteiten 'Bouwen', 'Uitweg' en 'Slopen in een beschermd stadsgezicht' is de onderbouwing van de positie van de inrit niet relevant. De beoordelingskaders voor deze activiteiten omvatten namelijk niet een afweging of de gekozen positie van de hellingbaan de juiste is. In de Nota van Beantwoording bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Plesmanweg 1-6' wordt wel een uitgebreide uitleg gegeven op dit punt;
- ad 11. Voor zover deze zienswijze betrekking heeft op de kapactiviteit, zal deze beantwoord worden in de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen'. Het toetsingskader voor de activiteit 'Uitweg' omvat 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 in de gemeente. Zoals gemotiveerd in het besluit is aangegeven, voldoet het voorstel aan dit toetsingskader. Er bestaat geen aanleiding voor een second opinion;
- ad 12. Uit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel volgt dat de kwaliteit van de verkeersafwikkeling is te kwalificeren als 'redelijk' t/m 'zeer goed'. De kwalificatie 'redelijk' doet zich enkel voor op de Dr. Aletta Jacobsweg in het ochtendspitsuur (reservecapaciteit van 288 auto's/uur) en in het avondspitsuur op de Nieuwe Parklaan (reservecapaciteit van 281 auto's/uur). De gemiddelde wachttijd op de hiervoor genoemde momenten bedraagt echter 12 seconden, wat valt onder de kwalificatie 'zeer goed'. Op de overige wegen vallen de resultaten in het ochtend- en avondspitsuur in de kwalificatie 'zeer goed' (reservecapaciteit van meer dan 400 auto's/uur en een gemiddelde wachttijd van minder dan 10 seconden). Gelet op voorgaande is het treffen van verkeersmaatregelen – anders dan het verplaatsen van de bushalte als gevolg van de te realiseren in-/uitrit – niet nodig. De verkeersveiligheid is immers niet in het geding.

Wel is in het kader van het programma Ruim baan voor de fiets (RIS 302960) de Plesmanweg-Badhuisweg opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Ruim baan voor de fiets (RIS306923) als project ter verbetering van de Sterfietsroute Meijendel. In het kader van dat project, waarvan de uitwerking volgens de huidige planning start in 2024, wordt ook aandacht besteed aan het veiliger maken van de Plesmanweg-Badhuisweg en het veiliger aansluiten van de zijstraten.

Ter plaatse van de aansluiting van de St. Hubertusweg op de Plesmanweg is een aanpassing van de openbare ruimte voorzien. Deze maatregel houdt in dat de rijstrook voor autoverkeer en het fietspad op de Plesmanweg in de richting van Scheveningen worden uitgebogen om tussen de rijstroken voor autoverkeer op de Plesmanweg verkeerseilandjes aan te kunnen leggen. Autoverkeer, voetgangers en fietsers van en naar de Kwekerijweg kunnen de rijstroken en het fietspad daarmee gefaseerd oversteken.

Ook ter hoogte van de uitrit, die is gelegen tussen de rotonde en de St. Hubertusweg is een aanpassing van de weg voorzien. Om te voorkomen dat voertuigen vanuit deze uitrit linksaf kunnen slaan in de richting van de Raamweg, wordt een verhoogde middennaald aangelegd ter hoogte van deze uitrit. Voertuigen vanuit de uitrit kunnen dan alleen naar rechts afslaan in de richting van de rotonde. Voertuigen die in de richting van de Raamweg willen rijden kunnen via de rotonde rondrijden om vervolgens in de richting van de Raamweg te rijden.

Wij zien op grond van het voorgaande geen grond voor de stelling van reclamant dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat. Zoals aangegeven zijn er in de toekomst herindelingen van de openbare ruimte gepland, maar ook in de bestaande situatie is er sprake van een voldoende veilige verkeerssituatie, waardoor wij geen grond zien om de gevraagde vergunning voor de activiteit 'Uitweg' te weigeren;

- ad 13. De wijze waarop post- en pakketbezorging (en dergelijke) plaatsvindt, kan niet worden vastgelegd als voorschrift in de omgevingsvergunning voor het bouwen of het maken van een uitweg. Wel is hier vanuit de initiatiefnemer aandacht voor. Voor post- en pakketbezorging geldt dat hiervoor één centraal punt wordt ingericht in het plangebied, te weten in het monument. De inrichting van het plangebied is er niet op gericht dat de gebouwen G en H benaderd worden in het noordoosten van het plangebied (via de Kwekerijweg). Indien na realisatie van de nieuwbouw blijkt dat er aan de zijde van de Kwekerijweg ongewenst verkeersgedrag plaatsvindt, zal de gemeente zo nodig onderzoeken of aanvullende maatregelen aan de zijde van de Kwekerijweg nodig zijn en kunnen worden gerealiseerd;
- ad 14. De door reclamant beoogde verplichtingen zijn wettelijk niet mogelijk. Het is ten eerste de taak van de gemeente als wegbeheerder om te zorgen voor een veilige openbare weg en een bevoegdheid van alleen de gemeente om verkeersregels in te stellen. De ontwikkelaar kan daar niet toe verplicht worden. Daarnaast kan de verlening van een vergunning niet afhankelijk gesteld worden van welke verkeersregels de gemeente instelt. Daarom is het ook niet mogelijk verkeersbesluiten onderdeel uit te laten maken van een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

Evengoed zijn er, zoals overwogen in het antwoord ad 12, wel toekomstige aanpassingen aan de openbare ruimte voorzien, maar die zijn niet noodzakelijk voor het kunnen verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. De voorziene uitwegen voldoen aan het daarvoor geldende beoordelingskader, inclusief de eisen ten aanzien van de bruikbaarheid en veiligheid van de

openbare weg;

- ad 15. De genoemde wegen maken inderdaad deel uit van het Netwerk Bereikbaarheidsregie. Het indienen van een BVC-plan is echter enkel noodzakelijk wanneer er werkzaamheden worden uitgevoerd die direct effect hebben op het netwerk Bereikbaarheidsregie. Daar is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van, omdat ten behoeve van de bouwplaatsinrichting geen weg – die onderdeel uitmaakt van het Netwerk Bereikbaarheidsregie – hoeft te worden afgezet. Daar komt nog bij dat een BVC-plan onderdeel is van de toestemmingen (het instemmingsbesluit) dat in sommige gevallen nodig is om de weg te mogen gebruiken voor o.a. bouwwerkzaamheden, maar geen vereiste is voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Wij kunnen de verlening van deze vergunning niet afhankelijk stellen van het al dan niet verkrijgen van een instemmingsbesluit dan wel het bestaan van een BVC-plan. Wel dient er een veiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 aanwezig (en goedgekeurd) te zijn, alvorens mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden. Dit is geborgd in de voorschriften van de omgevingsvergunning;
- ad 16. Zoals ook opgemerkt in het antwoord ad 15, is een BVC-plan in sommige gevallen een vereiste voor het verkrijgen van een instemmingsbesluit, maar niet voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Al om die reden kan een BVC-plan geen onderdeel uitmaken van de vergunning;
- ad 17. Reclamant heeft niet toegelicht om welke redenen het inrichten van werkterrein op deze gronden onaanvaardbaar is. Wij zien daarvoor geen belemmeringen. Verder maakt de inrichting van werkterreinen geen onderdeel uit van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Bij eventuele aanvragen om vergunningen of andere toestemmingen ten behoeve van de inrichting van werkterrein zal beschouwd worden of het gebruik van de betreffende locaties toegestaan kan worden;
- ad 18. De bouwer is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor de veilige uitvoering van bouwwerkzaamheden waarbij schade aan de eigendommen van derden wordt voorkomen. Mocht er onverhoopt toch schade veroorzaakt worden, dan levert dat een vordering op van de benadeelde partij op de partij die de schade heeft veroorzaakt, maar dat is een proces dat buiten de vergunning staat. Procedures omtrent schadeverhaal zijn een privaatrechtelijke aangelegenheid en kunnen niet in een omgevingsvergunning opgenomen worden;
- ad 19. De wijze waarop huisafval wordt ingezameld is reeds opgenomen in de omgevingsvergunning. Van verrijdbare containers is geen sprake. Grofvuil en groot tuinafval mogen niet bij het gewone huisvuil. Deze dienen de bewoners zelf naar een afvalbrengstation in de buurt te brengen. Er kan ook - zoals gemeentebreed geldt - een afspraak met de gemeente worden gemaakt om het grofvuil gratis te laten ophalen;
- ad 20. De wijze waarop post- en pakketbezorging en dergelijke plaatsvindt, kan niet worden vastgelegd als voorschrift in de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ook kan de gemeente de omgevingsvergunning niet gebruiken om invloed op een VvE-regelement uit te oefenen. Een dergelijke regeling is immers privaatrechtelijk van aard en de eigenaren dienen daarin naar eigen inzichten exploitatie en gebruiksafspraken vast te leggen. Gelet op de vastgelegde bestemmingen in het met deze omgevingsvergunning gecoördineerde bestemmingsplan en de wijze van inrichting, kan gemotoriseerd verkeer enkel de beoogde parkeergarages inrijden dan wel zich begeven op de daarvoor op maaiveld ingerichte parkeerterreinen. De inrichting van het plangebied is er derhalve niet op gericht dat de gebouwen G en H benaderd worden in het

noordoosten van het plangebied (via de Kwekerijweg);

- ad 21. Zoals reclamant opmerkt voorziet het bouwplan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dat is ook nader uitgelegd in de motivering van het besluit over de activiteit 'Bouwen', waarin een uitgebreide berekening aan de hand van de Nota parkeernormen Den Haag is gemaakt. De toekomstige bewoners en gebruikers van het gebouw komen niet in aanmerking voor parkeervergunningen op de openbare straat, zodat het openbare parkeerareaal door de ontwikkeling niet belast wordt. Dat er tijdens de bouwwerkzaamheden tijdelijk overlast is in onder meer de vorm van verkeershinder of een hoge parkeerdruk is mogelijk en vaak ook onvermijdelijk. Tijdens de bouwwerkzaamheden zullen te zijner tijd maatregelen getroffen worden om verkeershinder en parkeeroverlast zo veel mogelijk te beperken;
- ad 22. De Haagse beleidsregel over fietsparkeren en de bereikbaarheid van fietsparkeerplekken gaat alleen over kantoren, bedrijven en andere niet-woonfuncties. Bij het realiseren van appartementengebouwen geldt de norm uit het Bouwbesluit en blijft de Haagse beleidsregel buiten beschouwing. De bergingen waarin fietsen gestald kunnen worden voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Het is niet mogelijk om middels een omgevingsvergunning af te dwingen dat gebruikers van het gebouw ook daadwerkelijk gebruik maken van deze stalling. Naast de bergingen die er per woning zijn, is er een bestaande fietsenstalling aanwezig aan de Kwekerijweg. Deze is ook beschikbaar voor het stallen van fietsen. Verder is in het gecoördineerd vastgestelde bestemmingsplan de eis opgenomen dat bij bouwprojecten voor kantoren, bedrijven en overige niet-woonfuncties de fietsparkeernorm uit de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 worden gehanteerd.
- ad 23. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 22 voldoet het plan reeds aan de wettelijke vereisten over fietsparkeerplekken. Wij hebben niet de mogelijkheid om een aanvrager op te dragen het bouwplan aan te passen of om in de vergunning de verplichting op te leggen dat het bouwplan op bepaalde punten anders uitgevoerd wordt. Een bouwplan dient door ons beoordeeld te worden zoals het in de aanvraag wordt voorgelegd. Als een aanvraag niet voldoet aan het daarvoor geldende toetsingskader, dan wordt de vergunning vooralsnog niet verleend. Een aanvrager krijgt meestal de mogelijkheid om de aanvraag zodanig aan te passen dat de omgevingsvergunning wel te verlenen is. Maar als een aanvraag voldoet aan alle daarvoor geldende beoordelingsregels, dan dienen wij de vergunning ook te verlenen en geen eisen te stellen die boven het geldende beoordelingskader uitstijgen;
- ad 24. De gebouwen komen weliswaar in de buurt van gronden met een natuurbestemming, maar niet in de buurt van gronden die specifiek als stiltegebied zijn aangewezen. Wel gelden voor installaties zoals warmtepompen vanuit de landelijke bouwregelgeving eisen aan de geluidsproductie ter plaatse van te openen ramen en deuren van appartementen in de gebouwen zelf (maximaal 40 dB), en de installaties voldoen aan die eisen. Omdat de installaties aan deze eisen voldoen, staat het vast dat deze niet meer geluid produceren dan bijvoorbeeld het wegverkeer in de omgeving van het bouwplan;
- ad 25. In het mobiliteitsonderzoek (Parkeerkundige en verkeerskundige toets Plesmanweg 1-6), zie bijlage 25 bij het ontwerpbestemmingsplan, is de impact van de ontwikkeling op het omliggende wegennet beoordeeld (paragraaf 4.1 van de toelichting en verder). Berekend is dat in de huidige situatie ongeveer 21% van het verkeer via de Badhuisweg gaat en dat dit ongeveer 29% wordt wanneer de ontwikkeling gereed is. In absolute aantallen neemt het verkeer toe van 379 motorvoertuigbewegingen per werkdag/etmaal naar 638 motorvoertuigbewegingen per werkdag/etmaal. Het verkeerskundig bureau merkt hierbij op dat de omliggende wegen

dusdanig zijn vormgegeven (met fietspaden of fietsstroken) dat een eventuele (lokale) toename van verkeersbewegingen op een verkeersveilige wijze verwerkt kan worden (p.15). Gelet op het voorstaande zien wij geen aanleiding aan te nemen dat een verkeersonveilige situatie wordt geschapen.

In het kader van de uitwerking van de nieuwbouw heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar het realiseren van een in- en uitrit van de parkeergarage onder blok F naar het monumentale voorterrein bij de hoofdentree van Plesmanweg 1-6. Uit dit onderzoek is gebleken dat het, mede vanwege het te overbruggen hoogteverschil tussen het voorplein en de vloer van de beoogde parkeergarage, technisch niet mogelijk blijkt te zijn om deze hellingbaan te realiseren zonder dat hierbij een substantieel aantal benodigde parkeerplaatsen komt te vervallen én waarbij kan worden voldaan aan de ontwerpeisen voor hellingbanen en parkeergarages uit de NEN2443. Op basis van de resultaten van dat onderzoek hebben wij besloten de in- en uitrit toe te staan, zoals opgenomen in de beoogde nieuwbouwontwikkeling. De hellingbaan die aansluit op deze in- en uitrit voldoet aan deze ontwerpeisen en met deze hellingbaan blijven de benodigde parkeerplaatsen in de garage wel behouden.

Voor de nieuwe uitrit aan de Badhuisweg geldt dat vanuit deze uitrit goed zicht is op de omliggende wegen. Ook is sprake van een uitritconstructie, wat betekent dat het uitrijdend verkeer voorrang moet verlenen aan alle verkeersdeelnemers op de Badhuisweg;

- ad 26. Het bestaan van alternatieven is in dit geval geen relevant gegeven. Het staat al niet vast of dat alternatief een resultaat oplevert dat gelijkwaardig is aan de nu gekozen vormgeving, maar al zou dat het geval zijn, dan nog mag een aanvraag niet geweigerd worden als hij voldoet aan alle daarvoor geldende beoordelingsregels. In het onderhavige geval mag de vergunning alleen geweigerd worden in het belang van de bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid van de weg, of ter bescherming van het uiterlijk aanzien of het groen van de omgeving. Het plan voldoet aan dit kader. Daarom moet de vergunning voor de activiteit 'Uitweg' verleend worden. Dat de uitweg ook op een andere locatie gerealiseerd zou kunnen worden, levert geen weigeringsgrond op;
- ad 27. Er zijn inderdaad tijdelijke parkeervergunningen verleend vanwege de sloop- en bouwwerkzaamheden in het gebied. Deze worden op termijn ingetrokken. Zoals ook overwogen in het antwoord ad 21 zullen aan bewoners en gebruikers van het gebouw geen parkeervergunningen voor de openbare ruimte verstrekt worden, zodat de gebouwen geen invloed zullen hebben op de parkeerdruk in de omgeving;
- ad 28. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen, waarbij op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien, wordt vastgelegd dat er geen parkeervergunningen aan de bewoners worden verstrekt. Het risico dat bewoners op de openbare straat parkeren in plaats van te betalen voor de eigen parkeerplek, bestaat dus niet. Welke prijs de ontwikkelaar voor het afnemen van de parkeerplaats vraagt, daar hebben wij geen invloed op. De prijs van een parkeerplaats kan niet met een vergunning gereguleerd worden;
- ad 29. Reclamant merkt terecht op dat een bouwexploit losstaat van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Wij gaan er bovendien vanuit dat een professionele ontwikkelaar bouwwerkzaamheden kan uitvoeren zonder daarbij de eigendommen van derden te beschadigen. De ontwikkelaar heeft kennis kunnen nemen van de zienswijze van reclamant. Wij willen verder geen rol spelen in (private) overeenkomsten dan wel vorderingen tussen de

ontwikkelaar en reclamant. Overigens is in de voorschriften bij de omgevingsvergunning onder meer opgenomen dat beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein voorkomen dient te worden;

- ad 30. Het landschappelijk inrichtingsplan maakt deel uit van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. De constructie van de parkeergarage is hierop ingericht. Om te borgen dat het gebied ook daadwerkelijk conform de randvoorwaarden uit het landschappelijk inrichtingsplan wordt ingericht, worden hiervoor in de planregels van het bestemmingsplan aanvullende regels opgenomen;
- ad 31. Voor zover de zienswijze van reclamant betrekking heeft op de planregels, zal deze beantwoord worden in de nota van beantwoording bij het vast te stellen bestemmingsplan. Verder is bij het opstellen van het bouwplan het puntensysteem 'Groen en natuurinclusief bouwen' in acht genomen. De invulling en de behaalde punten zijn weergegeven in het rapport Terreininrichting Plesmanduin Den Haag, Definitief Ontwerp Omgeving Nieuwbouw' van 19 september 2022, dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- ad 32. Bemaling maakt geen deel uit van de nu voorliggende vergunningaanvraag. Als er bij de uitvoering van de vergunning bemaling nodig is, dan moet de uitvoerder daar mogelijk nog toestemmingen voor aanvragen. In de vergunning hebben wij daar ook op gewezen. In het kader van de aan te vragen toestemmingen zullen dan de gevolgen van de bemaling voor de omgeving beschouwd worden. Dat staat buiten de huidige vergunning;
- ad 33. Er is bij het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de draagkracht die vereist is om het grondpakket en de daarin te planten bomen te kunnen dragen;
- ad 34. Voor zover deze zienswijzen betrekking heeft op de aanvraag voor de activiteit 'Kappen', zal deze beantwoord worden in het besluit op die aanvraag. Met betrekking tot het gestelde over het verwijderen van beplanting voor onderhoud aan het dak merken wij op dat in het ontwerpbestemmingsplan de verplichting is opgenomen dat het landschappelijk inrichtingsplan uitgevoerd wordt en in stand wordt gehouden. De verleende vergunning voor de activiteit 'Bouwen' is aan dit bestemmingsplan getoetst en is hiermee in overeenstemming.

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

BIJLAGE E: NADERE AANWIJZINGEN

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit kappen' voor het kappen van bomen;
- een omgevingsvergunning voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;
- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit water' of 'watermelding' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'slopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;
- een melding 'lozen van grondwater (bronbemaling)' als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als vervuilde grond wilt schoonmaken waarbij

- grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/lozen-van-grondwater-melden-bronbemaling/#nodig-bij-de-melding. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. 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 www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
 - een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl;

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm;
- een verkeersbesluit voor een laad- en loshaven op straat voor het laden en lossen van goederen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/laad-en-loshaven-op-sstraat-aanvragen.htm;

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie 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/peilhoogte-aanvragen/>;
- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm;

Aandachtspunten

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm;
- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.
- Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten in een grondwaterbeschermingsgebied de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning kan worden geschaad, laat dergelijk handelen achterwege dan wel, indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, treft alle maatregelen die redelijkerwijs van deze persoon kunnen worden gevergd teneinde die schade te voorkomen, dan wel indien die schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken en de gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken.
- Ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten buiten een grondwaterbeschermingsgebied de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in een grondwaterbeschermingsgebied kan worden geschaad, treft alle maatregelen die redelijkerwijs van deze persoon kunnen worden gevergd teneinde die schade te voorkomen, dan wel indien schade zich voordoet, deze zoveel mogelijk te beperken en de gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken en ongedaan te maken.

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaren van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

- Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.
- Wij raden aan goede afspraken te maken over het onderhoud en beheer van de buitenruimten en deze notarieel vast te laten leggen

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat, aangezien er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn.
- Bij grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening gehouden worden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming;
- U dient rekening te houden met onze aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- U dient de huisaansluitingen tijdig aan te vragen, waarbij onder andere de invulling van de (riool)water elementen wordt afgestemd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.
- 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.
- 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.
- Voor het aanleggen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van de Haagse Straat Organisatie Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.DSB-HSO@denhaag.nl.

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

www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen/.