



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Walenburg 21

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202203560/8847329

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 februari 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 24 appartementen en bedrijfsruimten op de begane grond ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte Walenburg 21.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. De eerder aangevraagde activiteit 'Kappen' voor het verwijderen van 1 *Corylus colurna* (stamdiameter 20cm), staande op het voorerf van het perceel is op 17 augustus 2023 op verzoek van de gemachtigde van de aanvrager ingetrokken.

Het ontwerp van dit besluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 19 oktober 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlage, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Besluit:

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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

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

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

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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift 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 beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AS, nummer 1261.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Mariahoeve', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'Garage' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Het bouwplan heeft betrekking op het omvormen van een kleinschalige locatie met een bedrijfsbestemming tot een compact woongebouw met 24 appartementen in de vrije koopsector. Tevens wordt in de plint voorzien in bedrijfsruimten. De locatie was tot voor kort in gebruik en in eigendom van een autobedrijf, waarbij het niet bebouwde, volledig verharde deel voor parkeren, opslag en uitstalling werd gebruikt.

De in het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van:

- Bedrijven in de categorie A en B van de bijgevoegde Bijlage 1 Staat van bedrijven bij functiemenging;

en ter plaatse van de aanduiding:

- 'Garage' tevens voor een garagebedrijf;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen, alsmede kantoren en detailhandel zoals nader omschreven in artikel 3.3 van de planregels.

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 3.2 van de planregels van het bestemmingsplan o.a. de volgende bouwregels:

- De gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voor wat betreft de functie, het gedeeltelijk bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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

bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 6, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voorts is gebleken dat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'.

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 22 november 2023, kenmerk ODH879592 aangegeven dat op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken voldoende inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit. Op basis van deze onderzoeken concludeert de ODH dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de locatie is op 10 mei 2023 een correcte BUS-melding ingediend welke door de ODH is goedgekeurd in de brief met kenmerk ODH702369 van 26 mei 2023.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten, gelet op de BUS-melding van 26 mei 2023, conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

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

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 1 juni 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt.

Niet akkoord

"De commissie is positief over de voorgestelde wijzigingen. Er is goed gereageerd op de eerder gemaakte opmerkingen over de te moderne invulling van de architectonische thema's van Mariahoeve.

De sterker aangezette schaduwlijn tussen plint en bovenbouw, de introductie van rollagen en de herintroductie van betonnen balkons, zijn overtuigende ingrepen om het plan te laten hechten in de context van Mariahoeve.

De commissie maakt echter nog een drietal opmerkingen.

Zo zou door het enigszins optrekken van de dakrand de installaties aan het zicht onttrokken kunnen worden.

Ook zou nog gekeken kunnen worden hoe de rollagen aan de gevelopeningen gehecht kunnen worden.

En tot slot mist de commissie nog een uitgewerkt buitenruimteplan en dienen ook de erfscheidingen getekend te worden en met detaillering te worden geborgd in de bouwaanvraag.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 30 maart 2023 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 april 2023 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

“Eerder heeft de commissie in grote lijnen positief gereageerd op dit plan, maar zij maakten drie opmerkingen.

Op alle drie opmerkingen is goed gereageerd. De dakrand is opgemetseld waardoor de installaties uit het zicht kunnen worden onttrokken. De verticale raamopeningen zijn tot aan de rollaag getrokken.

Het bijgevoegde buitenruimteplan beoordeelt de commissie als zorgvuldig uitgewerkt. Zij constateert dat de toegang voor voetgangers naar het binnenterrein bijna even breed is als de toegang voor auto's, en geeft als collegiale opmerking mee dat er meer onderscheid is gewenst.”

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

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

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

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

De volgende constructieve gegevens:

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

- De maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- De berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- De berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
- De berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
- De berekening van de benodigde ballast tegen opwaaien van de zonnepanelen.

Het veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- De gegevens van de grondwaterstand;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- Een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- De omgevingsvergunning voor het bouwen;
- Het (bouw)veiligheidsplan;
- Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- De rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- Het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

Afdeling 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (verbouw)

Het karakteristieke installatie-geluidsniveau als gevolg van mechanische voorzieningen voor luchtverversing, warmteopwekking en warmteterugwinning mag in de niet-gemeenschappelijke verblijfsruimten van de woning ten hoogste 40 dB zijn.

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

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

- 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.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.

- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

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

Overige vergunningen en toestemmingen

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

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Wij wijzen u erop, dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking zal treden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning en de daarbij behorende vergunningprocedure zullen met de komst hiervan wijzigen.

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan; Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>.

Peilhoogtetekening

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

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

Bouwplaatsinrichting

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via Zakelijk: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>

Burgerlijk Wetboek

Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- Het verlenen van toegang tot het bouwwerk via het naburig erf en dat in beginsel verboden is tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- Het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaars 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.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Bouwen conform het Besluit uniforme saneringen

De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten, gelet op de BUS-melding van 26 mei 2023, conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Mariahoeve’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Bedrijf’ met de functiaanduiding ‘Garage’ is opgenomen;
- Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’;

Het bestemmingsplan ‘Mariahoeve’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Mariahoeve’ bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van:

- Bedrijven in de categorie A en B van de bijgevoegde Bijlage 1 Staat van bedrijven bij functiemenging;

en ter plaatse van de aanduiding:

- ‘Garage’ tevens voor een garagebedrijf;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen, alsmede kantoren en detailhandel zoals nader omschreven in artikel 3.3 van de planregels.

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 3.2 van de planregels van het bestemmingsplan ‘Mariahoeve’ o.a. de volgende bouwregels:

- De gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.
- De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Mariahoeve’ voor wat betreft de functie, het gedeeltelijk bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak en het overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Positionering en oriëntatie van de bouwmassa in relatie tot gemeentelijke groenstrook

De wijk Mariahoeve kent een Scandinavische opzet, het onderliggende landschap is leidend voor de stedenbouwkundige structuur en bebouwingstypologieën. In het eerdere advies van het Haags Initiatieven Team (HIT) is daarom aangegeven om de bestaande groenstrook en bomen intact te laten. In de ‘Agenda Ruimte voor de Stad’ zijn verdichting en vergroening een uitgangspunt. In het huidige voorstel worden gestaffelde bouwmassa’s op voldoende afstand van de groenstrook en van bestaande bebouwing geplaatst. De gestaffelde 3 bouwmassa’s vormen een gebouw met een afwijkende typologie. Dit gebouw volgt ook geen rooilijn van naastliggende bouwmassa, maar staat ‘in de ruimte’. Hiermee neemt het een onafhankelijke positie in en zoekt het geen aansluiting met de bestaande bebouwing, het vormt nadrukkelijk geen gesloten bouwblok en het is georiënteerd op de bestaande landschappelijke kwaliteiten. De Agenda Ruimte voor de Stad gaat er van uit dat een stedelijke verdichting gepaard gaat met een vergroening. De aanvraag vergroot het beplante oppervlak en de kwaliteit van het groen op het eigen terrein.

Hoogte stedenbouwkundig volume

De voorgestelde bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen kan op instemming rekenen omdat zo geen stedenbouwkundige aansluiting gezocht wordt bij het naastliggende buurtwinkelcentrum van 3

bouwlagen, de school van 2 bouwlagen en de nabij gelegen 4-laagse lange bebouwing aan het Zwedenburg. Verderop aan de rand van de buurt, langs Zwedenburg staan schijfflats van 8 bouwlagen hoog. Door het hoogteverschil wordt geen aansluiting gezocht met het naastliggende buurtwinkelcentrum en niet de suggestie van een gesloten bouwblok gewekt. Dat zou een atypische bebouwingstypologie zijn voor Mariahoeve. Er is als onderbouwing van deze bouwhoogte een bezonningstudie aangeleverd die aangeeft dat er geen noemenswaardige verslechtering plaatsvindt voor de omliggende bestaande woningen in de omgeving.

Ontsluiting bebouwing

De ontsluiting van het gebouw en de boven de bedrijfsruimten liggende woningen is gesitueerd tegenover de ingang tot de appartementen van de bestaande bebouwing. Hoewel dit enigszins teruggelegen is ten opzichte van de openbare weg is het overzichtelijk en een logische toegang. Doordat de entree geaccentueerd is met een portiekluifel ontstaat voldoende comfort en afleesbaarheid waar de ingang zich bevindt. De bedrijfsruimten zijn o.a. direct aan de weg ontsloten met een voordeur. De ontsluiting van de parkeeroplossingen is landschappelijk ingepast waarbij deze minder opvalt en zo min mogelijk in het zicht ligt, gezien vanuit de openbare ruimte.

Vergroening

In het huidige voorstel vindt er op eigen terrein vergroening plaats middels sedumdaken en een groene inrichting van de randen, met (kleine) bomen en struikvormers. Aan de voorzijde is er geen sprake meer van parkeren en nog enkel bestrating ten behoeve van de entree en verder een groene invulling. Hierdoor kan goede infiltratie van water plaatsvinden en ontstaat een groene uitstraling.

In de gemeentelijke groenstrook staat een oude grote en scheefgegroeide boom, deze hangt over het perceel en beperkt het gebruik ervan. De boom dient mogelijk vanwege de herontwikkeling gekapt te worden, en in dat geval ook gecompenseerd te worden. De gemeentelijke groenstrook en de bomen aldaar zijn volgens de inventarisatierapporten gebaat bij deze uitdunning. De bomen in de groenstrook zijn niet conform een gemeentelijk beplantingsplan gegroeid en vormen samen met de hoge struiken een hechte en zeer dichte begroeiing van de gemeentelijke groenstrook. Een visie op de groenstrook zou in samenwerking met de aanvrager, de groenbeheerder en belanghebbenden kunnen worden opgesteld.

In de huidige aanvraag is middels het “Mariahoeve Den Haag beplantingsplan juli 2022” een doorzicht geboden naar een totale herinrichting van het binnenterrein, geïntegreerd met de buitenruimte van het naastgelegen blok. Door het binnengebied integraal te ontwikkelen ontstaat ruimte voor robuuster groen of een efficiënter parkeerprogramma. De inrichting van het binnenterrein dient afgestemd te worden met de eigenaren uit het naastgelegen blok.

Programma wonen

Het plan voorziet onder andere in 24 koopwoningen. In de wijk Mariahoeve bestaat reeds een groot deel van de bestaande woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Daarom is in de wijkvisie van Mariahoeve opgenomen dat moet worden ingezet op vergroting van het aantal particuliere woningen. De Afdeling Wonen heeft in een eerder stadium al aangegeven dat het akkoord gaat met een kleinschalig appartementengebouw op deze locatie. Dit plan draagt bij aan verdichting van de stad, zoals is opgenomen in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS295016) en draagt ook bij aan de woningbouwopgave zoals in de Woonagenda (RIS301880) is opgenomen. Omdat het onderdeel is van het buurtcentrum is een actieve plint van het gebouw ook een stedenbouwkundige randvoorwaarde.

Programma bedrijfsruimte

In de Agenda Ruimte voor de Stad wordt 'Ruimte voor (nieuwe) economie' benoemd als één van de vijf ruimtelijke hoofdoopgaven. De stad moet aantrekkelijker worden voor kleine ondernemers en zzp'ers. Een ruimtelijke randvoorwaarde hiervoor is het aanbod van voldoende (goedkope) werkruimtes en bedrijfslocaties in verschillende categorieën, waaronder (goedkope) werkplaatsen, ruimte voor (maak)industrie en bedrijfsverzamelgebouwen. Mariahoeve is in de Agenda ook aangewezen als wijk waar ruimte voor kleinschalige ondernemers op zijn minst behouden moet blijven en bij voorkeur dient te worden toegevoegd.

Wonen is daarom enkel voorstelbaar als voldoende bedrijfsruimte behouden blijft. Daarom wordt tevens voorzien in de plint in de realisatie van 4 bedrijfsruimten met een bruto vloeroppervlakte van totaal 237 m². De voorziene ontwikkeling - met de nadrukkelijke opmerking dat er daadwerkelijk sprake is van bedrijfsmatige functie, conform de bepalingen van het bestemmingsplan 'Mariahoeve', in de plint en geen dienstverlening - sluit aan op het beleid dat ervan uitgaat dat het aantal vierkante meters bedrijfsruimte in de huidige situatie minimaal terug dient te komen in het nieuwe initiatief. De onderbouwing hiervoor is terug te vinden in onder andere de 'Agenda Ruimte voor de Stad (2016)', het 'Actieprogramma Kleinschalige Bedrijfsruimte' (RIS181978), de 'Bedrijfshuisvestingstrategie' (RIS303177) en de 'Urgentiebrief Bedrijfsruimte' (RIS311819).

Ruimtelijke onderbouwing

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'NIEUWBOUW WALENBURG 21, MARIAHOEVE' van Mr. M.R.C. van 't Hoog /GOOH PROJECTS, d.d. 7 maart 2023 ingediend, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Geluid, externe veiligheid en water

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 31 maart 2022 met kenmerk ODH298397 aangegeven dat er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 maart 2022 met kenmerk ODH300284 aangegeven dat de ontwikkellocatie buiten externe veiligheidsinvloeden ligt. Hierdoor geeft de ruimtelijke onderbouwing geen aanleiding tot opmerkingen op dit punt.

Het Hoogheemraadschap van Delfland is op 19 maart 2023, kenmerk D-23-075277 akkoord gegaan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning c.q. de betreffende waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 23 juni 2022 is aan de Algemene raadscommissie (Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt en op 11 januari 2023 is het plan besproken in de commissie.

Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

Wij hebben conform het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen Den Haag 2021’ en de ‘Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016’.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouw situatie in zone ‘naoorlogse buitenwijken’. Er wordt een woongebouw opgericht met 24 koopappartementen en op de begane grond bedrijfsruimte (237 m² bruto vloeroppervlak) ter plaatse van de te slopen bedrijfsruimte (297 m² bvo). De grootte van de koopappartementen betreft 7 appartementen in de categorie 40-70m² bvo, 14 appartementen in de categorie 70-100 m² bvo en 3 appartementen in de categorie 100-160 m² bvo.

De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 19,99 parkeerplaatsen, waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. De bestaande autoparkeervraag bedraagt op het nieuwe maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren werkdag-avond ($5\% \times 4,31$) = 0,22 parkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de autoparkeervraag $19,99 - 0,22 = 19,77$ parkeerplaatsen, conform artikel 3:2. Hiervan zijn 16,89 parkeerplaatsen voor bewoners/gebruikers en 2,88 parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeervraag voor bezoekers bedraagt minder dan 10 parkeerplaatsen, waardoor de parkeervraag voor bezoekers mag worden toegewezen aan de openbare ruimte op grond van artikel 2:3 van de Nota. De autoparkeereis wordt gesteld op afgerond 17 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, deze parkeerplaatsen voldoen in afmetingen aan de vereisten uit het bestemmingsplan. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de parkeereis voor motorvoertuigen als bedoeld in artikel 5.1, onder b van de planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 6, onder a, eerste bullit van het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’ juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

- De ontwikkeling ligt binnen een straal van 500 meter van station Mariahoeve, waardoor de berekende autoparkeervraag conform artikel 3:4 sub a. van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 met maximaal 25% naar beneden kan worden bijgesteld. De reductie bedraagt maximaal $19,99 \times 25\% = 4,99$ parkeerplaatsen
- De ontwikkeling bevindt zich in een gebied waar op dit moment nog geen betaald parkeren geldt. Aanvrager heeft verzocht om voor dit plan met betrekking tot deelmobiliteit (zowel deelauto als deelbakfiets) de voorwaarden voor gereguleerd gebied te mogen aanhouden. Dit is onderbouwd doordat allereerst in het ‘Coalitieakkoord Den Haag 2022-2026’ is vastgelegd dat ook in Mariahoeve betaald parkeren wordt ingevoerd. Daarnaast is deelmobiliteit in Mariahoeve nog wat minder vertegenwoordigd dan in andere wijken. Door aan de Walenburg een deelauto toe te voegen levert dit een grotere bekendheid op, een betere spreiding over de wijk en wordt het gebruik van deelauto’s gestimuleerd (ook bij andere omwonenden). Dit past binnen de wens voor

- ‘mobiliteit op de menselijke maat’ uit de ‘Strategie Mobiliteitstransitie 2022-2040’. Wij kunnen ons vinden in de onderbouwing.
- De aanvrager stelt één deelauto ter beschikking aan de bewoners en gebruikers van de ontwikkeling. Hiervoor is een ondertekende intentieovereenkomst aangeleverd. De inzet van één deelauto leidt conform Artikel 3:4, onder b tot een reductie van de parkeereis met 3 parkeerplaatsen. Het is een voorwaarde dat voor ingebruikname van het gebouw een ondertekende overeenkomst voor één deelauto kan worden overlegd, welke is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en waarbij rekening is gehouden met de voorwaarden die onder artikel 3:4, onder b zijn opgenomen. De deelauto krijgt in de openbare ruimte een geormerkte parkeerplaats. Deelauto en geormerkte parkeerplaats moeten beschikbaar en gerealiseerd zijn bij ingebruikname van het gebouw.
 - De aanvrager beoogt met het plan schone mobiliteit te stimuleren en stelt twee elektrische deelbakfietsen ter beschikking aan de bewoners en/of werknemers. Hiervan komt één in pandig te staan en voor de ander bevindt de vaste bakfietsparkeerplaats zich aan de achterzijde van het gebouw (tussen de twee in-/uitgangen van de bergingen). De inzet van twee deelbakfietsen leidt tot een reductie van de autoparkeervraag met 2 parkeerplaatsen.
 - In de huidige situatie zijn er twee in-/uitritten. Er is vanuit de gemeente een afweging gemaakt om mede vanuit doelmatigheid en verkeersveiligheid de linker in-/uitrit niet te behouden en hiermee een reductie van 2 parkeerplaatsen (die hier op eigen terrein voorzien waren) toe te staan. Hierdoor zijn er minder haakse verkeersbewegingen over het trottoir, wat de verkeersveiligheid (zeker direct naast de basisschool) ten goede komt. Aanvrager dient deze bestaande in-/uitrit op te heffen.
 - Recapitulerend stemmen wij erin toe dat de genomen maatregelen leiden tot een reductie van de autoparkeervraag met $4,99 + 3 + 2 + 2 = 11,99$ parkeerplaatsen. De resterende autoparkeervraag bedraagt dan $16,89 - 12,99 = 4,90$ parkeerplaatsen. Met de 5 reguliere parkeerplaatsen op eigen terrein wordt daarin voorzien.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode voor kantoren, bedrijven en voorzieningen, zoals opgenomen in de ‘Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016’. De fietsparkeerbehoefte voor de bedrijfsfunctie is afgerond 1 fietsparkeerplaats. Conform artikel 4.3.1 van de ‘Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016’ ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 30 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt onder deze grens. Er is daarmee geen sprake van een fietsparkeereis. Hiermee voldoet de aanvraag voor wat betreft het fietsparkeren aan het bestemmingsplan ‘Parapluserziening (fiets)parkeren’.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ verbinden wij de volgende voorwaarde:

Definitieve invulling bedrijfsruimten

In de 4 bedrijfsruimten in de plint zijn overeenkomstig het bestemmingsplan 'Mariahoeve' uitsluitend bedrijfsfuncties in categorie A en B van de Staat van bedrijven bij functiemenging toegestaan (en een garagebedrijf). Alvorens de bedrijfsruimten in de plint in gebruik mogen worden genomen, dient de definitieve invulling ter beoordeling en goedkeuring aan het bepaalde in het bestemmingsplan 'Mariahoeve' voorgelegd te worden.

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

- Zes maanden voordat het gebouw in gebruik genomen wordt, ten behoeve van 24 appartementen en bedrijfsruimten op de begane grond, dient een ondertekend contract met de aanbieder van één deelauto te worden overlegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3:4 onder b van de Nota parkeernormen Den Haag 2021. De deelauto dient vanaf het moment dat het gebouw in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn en op een geoormerkte parkeerplaats in de openbare ruimte te staan. De ontwikkelaar (of aanbieder van deelauto's) dient zelf een verzoek voor een geoormerkte parkeerplaats in te dienen.
- Zes maanden voordat het gebouw in gebruik genomen wordt, ten behoeve van 24 appartementen en bedrijfsruimte op de begane grond, dient een ondertekend contract met de aanbieder van twee deelbakfietsen te worden overlegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3:4, onder c van de Nota parkeernormen Den Haag 2021. De twee deelbakfietsen dienen vanaf het moment dat het gebouw in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar, beschikbaar te zijn.

Nadere aanwijzingen:

Parkeervergunningen

De aanvraag is vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:2. Dit betekent dat bewoners en gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat op het moment dat hier betaald parkeren wordt ingevoerd.