



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loevesteinlaan 355 tot en met 355 k574

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202209654/8990815

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diversen

Geachte heer/mevrouw,

Op 1 juni 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woontorens (298 woningen), een stedelijke laag (144 zorgeenheden), een verhuurbare plint (begane grond) en een parkeergarage en het realiseren van twee in- of uitritten ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Loevesteinlaan 355 tot en met 355-k574.

Uw aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage GVB37, sectie AW, nummers 3083 en 3082.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Uitweg', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Uit de beoordeling van uw aanvraag blijkt dat u voor het voorgestelde initiatief geen omgevingsvergunning nodig heeft voor de activiteit 'Bouwen' voor het plaatsen van een bouwkeet.

Wij beslissen daarom alleen op de aanvraag voor de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Uitweg' voor het bouwen van twee woontorens (298 woningen), een stedelijke laag (144 zorgeenheden), een verhuurbare plint (begane grond) en een parkeergarage en het realiseren van twee in- of uitritten.

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

Ter inzage

Het besluit, de daarbij behorende bescheiden en de verklaring van geen bedenkingen, hebben met ingang van 8 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlagen.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijnDen Haag.nl



Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 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, c 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.**

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. De verklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd. 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

Met uitzondering van de nadere aanwijzingen maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Activiteit 'Uitweg'
 - D. Beantwoording zienswijzen
 - E. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'
- De documentenlijst en de daarin genoemde documenten

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 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.

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', 'gezondheidszorgfunctie', 'kantoorfunctie' en 'bijeenkomstfunctie' vastgesteld.

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 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.

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

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 'Morgenstond'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk – 1' met de functieaanduidingen 'gezondheidszorg', 'parkeerterrein' en 'ontsluiting', de bouwaanduidingen 'maximum bouwhoogte 22 meter', 'maximum bouwhoogte 19 meter' en 'maximum bouwhoogte 4 meter' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' en 'Waarde – Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen I;
- culturele voorzieningen II;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'gezondheidszorg' [gz]: tevens een apotheek;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' [p]: parkeren van motorvoertuigen ten behoeve van de parkeerbehoefte van deze bestemmingsvlakken op een parkeerterrein;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' [os]: de ontsluiting op de openbare weg van de in deze bestemmingsvlakken gelegen gebouwde overdekte parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen; een en ander nader bepaald als:
- ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' [os] mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor de ontsluiting op de openbare weg van de in deze bestemmingsvlakken gelegen gebouwde overdekte parkeerplaatsen en/of parkeerterreinen;
- ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' [p] mogen de gronden uitsluitend gebruikt worden voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de gronden met de functieaanduiding 'ontsluiting' [os] mogen mede gebruikt worden voor de ontsluiting van het bestemmingsvlak "Gemengd - 5" aan de Genemuidenstraat 208 -210;
- aan de hoofdfunctie gerelateerde horeca, als bedoeld in artikel 1.45 van dit bestemmingsplan, is toegestaan;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

- de gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangeduid in het maatvoeringsvlak.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past, omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijk – 1' geen woningen en kantoorfuncties zijn toegestaan. Verder vallen de gebouwen deels buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak en wordt de maximum toegestane bouwhoogte van gebouwen overschreden. In dit geval is volgens de plankaart deels een bouwhoogte van 19 meter en deels een bouwhoogte 22 meter toegestaan. Gevraagd zijn gebouwen ongeveer 73,8 meter hoog.

Daarnaast is het gebouw deels gelegen op de dubbelbestemming 'Leiding - Water', maar zijn op deze gronden geen bouwwerken toegestaan.

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

“Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Bij de aanvraag is een bureauonderzoek archeologische waarde en IVO-O rapportage ingediend (Rieffe, E.C., 2022, *Bureauonderzoek Archeologische Waarde en Inventariserend Veldonderzoek – Overig. Haagse Archeologische Rapportage 2209*). Uit de rapportage blijkt dat in het plangebied de bodemopbouw tot minimaal 1,3 m - NAP verstoord is. Daarom wordt er geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit advies is door het bevoegd gezag overgenomen.”.

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing. Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing.

Op grond van dit bestemmingsplan is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Autoparkeren

Er is sprake van sloop-nieuwbouw binnen zone 'naoorlogse buitenwijken'. Hierbij worden 298 huurappartementen (72 van 40-70 m² BVO, 218 van 70-100 m² BVO en 8 van 100-160 m² BVO), 144 zorgwoningen (ZZP 4 t/m 10, met aanwezigheidspercentages van verzorgingstehuis), kantoorruimte zonder baliefunctie (366,5 m² BVO), een gezondheidszorgfunctie (functie arts/maatschap van 238 m² BVO) en een winkelruimte (705,4 m² BVO) gerealiseerd. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 283,25 parkeerplaatsen.

Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast omdat er sprake is van leegstand van meer dan 5 jaar.

De aanvraag komt in aanmerking voor bijstelling van de berekende autoparkeervraag op grond van artikel 3:1, omdat in de parkeergarage geen vaste parkeerplaatsen verhuurd en/of verkocht worden. In de parkeervoorziening parkeren verschillende doelgroepen met verschillende piekmomenten. Op basis van de aanwezigheidspercentages uit bijlage 5 van de Nota Parkeernormen wordt het maatgevende moment berekend. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben, voor deze aanvraag betreft dat de zaterdag-avond.

Door het toepassen van dubbelgebruik conform artikel 3:1 van de Nota Parkeernormen wordt de autoparkeervraag gereduceerd met 66 parkeerplaatsen tot 217 parkeerplaatsen.

De aanvraag komt daarnaast in aanmerking voor mogelijkheden tot reductie van de autoparkeervraag op grond van artikel 3:4 b van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021, omdat de aanvrager voor minimaal 5 jaar deelmobiliteit ter beschikking stelt. Om dit moment geldt nog geen parkeerregime in de omgeving van het bouwplan, de invoering gaat echter wel op korte termijn plaatsvinden.

Op het moment van ingebruikname van deze bouwontwikkeling is het daarom aannemelijk dat een parkeerregime geldt in de omgeving. Daardoor mag een groter deel van de parkeereis opgelost worden door middel van deelmobiliteit, maximaal 50% door de inzet van deelauto's en 10% door de inzet van deelbakfietsen.

Bij de bouwontwikkeling worden 20 deelauto's ingezet. Deze 20 deelauto's vervangen 80 reguliere autoparkeerplaatsen, maar hebben zelf wel een gereserveerde parkeerplaats nodig. Dit betreft een reductie van 45% en blijft binnen de maximaal toegestane percentages.

Daarnaast worden 9 elektrische deelbakfietsen ingezet, conform artikel 3:4 c uit de Nota Parkeernormen. Deze 9 elektrische deelbakfietsen vervangen 9 reguliere autoparkeerplaatsen. Ook wordt door de inzet van 9 deelscooters een ander hoogwaardig mobiliteitsalternatief aangeboden conform artikel 3:4 d van de Nota Parkeernormen. De aanvrager heeft onderbouwd dat voor een deel van de beoogde bewoners deelscooters beter passend zijn dan deelbakfietsen. Deze 9 deelscooters vervangen 9 reguliere autoparkeerplaatsen. De autoparkeervraag wordt door de inzet van deelbakfietsen en deelscooters gereduceerd met 18 parkeerplaatsen, op voorwaarde dat deze een gereserveerde plaats krijgen van minimaal 1 bij 2 meter en een laadvoorziening. Het gaat hierbij om een reductie van 5% door de inzet van deelbakfietsen en 5% door de inzet van deelscooters. Dit blijft binnen de maximaal toegestane percentages.

Door de inzet van deelmobiliteit (deelauto's, deelbakfietsen en deelscooters) mag de parkeervraag gereduceerd worden met 98 parkeerplaatsen.

Voor de deelconcepten dient een ondertekende overeenkomst tussen deelaanbieder en eigenaar/gebruiker van de bouwontwikkeling aangeleverd te worden. Bewoners en bezoekers van of bedrijven in de bouwontwikkeling en hun rechtsopvolgers komen door het toepassen van reductie niet in aanmerking voor een bewoners-, bezoekers- of bedrijfsparkeervergunning voor parkeren op de openbare straat.

De autoparkeereis bedraagt 283,25 parkeerplaatsen en wordt gereduceerd met 98 parkeerplaatsen door de inzet van deelmobiliteit en 66,13 parkeerplaatsen vanwege dubbelgebruik. Hierdoor zijn 119,12 parkeerplaatsen nodig. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis wordt daarmee vastgesteld op 119 parkeerplaatsen, met daarnaast 20 gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto's. De totale autoparkeereis komt hiermee uit op 139 parkeerplaatsen.

Van deze autoparkeereis moeten 2 parkeerplaatsen uitgevoerd worden als minder validen parkeerplaats conform artikel 5:1 van de Nota Parkeernormen.

De aanvraag voorziet in 144 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 20 voor deelauto's en 2 voor minder validen. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn afgestemd op gangbare personenauto's en voldoen aan de NEN-2443 conform artikel 4:4 van de Nota Parkeernormen.

Daarnaast zijn er op eigen terrein 9 parkeerplaatsen voor elektrische deelbakfietsen en 9 parkeerplaatsen voor deelscooters aanwezig.

De aanvraag voorziet hiermee in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Fietsparkeren

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016. Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen. Voor woningen geldt de fietsparkeereis uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een lage fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 11,73 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-middag. Hiervan zijn 6,74 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 9,65 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is lager dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels.

De locatie ligt in een gebied zonder afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt onder de vrijstellingsgrens van 30 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. Wel adviseren wij om, ondanks de vrijstelling voor het fietsparkeren, enkele fietsnietjes bij het gebouw op te nemen voor het fietsparkeren van bezoekers. Zo kan overlast in de omgeving van het pand worden voorkomen en de toegankelijkheid voor minder validen worden gewaarborgd.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Morgenstond'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Morgenstond'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in de bijlage B: Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 11 januari 2023 en 19 april 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 juni 2023 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Op 19 april 2023 heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van het complex, met uitzondering van – van boven naar beneden – de inpassing van de installaties, de detaillering van de balkons, het reclameplan, de gevels van de parkeergarage en de landing van het gebouw. Deze punten zijn overtuigend opgelost en de oplossing draagt bij aan een sterk totaalbeeld, op zichzelf en in de omgeving.

De installaties boven op de beide torens zijn geoptimaliseerd, in het bijzonder verlaagd, waardoor zij niet opvallen. De balkons, in het bijzonder de zijkanten van de balkons, komen nu voort uit de gevelbanden en worden daar (optisch) een onderdeel van. Het reclameplan dwingt af dat de reclamevoering los blijft van de architectuur. De parkeergarage maakt met de nu voorgestelde kleur deel uit van het complex én is voldoende een zelfstandig gebouw. Het verder doortrekken van het groen en het afwijkend vormgeven van het ‘tussenlid’ dragen daaraan bij. De landing van het gebouw is nu ‘directer’, het gebouw staat in de omgeving.”.

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 29 december 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 23 november 2022, met kenmerk ODH475388.

Bouwbesluit

Gebleken is dat de aanvraag voor de schachten niet voldoet aan artikel 2.94 lid 1, genoemd in afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook van het Bouwbesluit 2012. Daarin staat dat dit moet voldoen aan de NEN 6075. Deze voldoet echter niet aan de NEN 6075.

Een gelijkwaardige oplossing is deels aangetoond door middel van een toelichting op pagina 40 van de rapportage aanvraag omgevingsvergunning Bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid Nieuwbouw Loevesteinlaan 355 – woontorens van Nelissen met kenmerk revisie 4795.115.ur.rwi d.d.22 mei 2023. Met het verstrekken van het classificatierapport (1.) ‘2023-Efectis-R000614[rev. 1], d.d. 12-2023’, rookattest (2.) ‘2023-Efectis-R000882, d.d. 09-2023’ en (3.) aanvullende onderbouwing van Rf-t is voldoende aannemelijk gemaakt dat de SC60-COSMO als onderdeel van een gelijkwaardige oplossing toegepast zou kunnen worden in woonfuncties i.p.v. rookgestuurde brandkleppen zoals deze geëist wordt vanuit de NEN6075. Aanvullend dient wel aan onderstaande voldaan te worden:

- Er mogen geen ontstekingsbronnen aanwezig zijn in de schacht.
- Het gehele afvoerkanaal (standkanaal) wat aanwezig is in de schacht dient te voldoen aan S200. De rookwerendheid van een ventilatiekanaal is S200, volgens NEN6075, bij een klasse EI20S of E30S volgens NEN-EN 13501-3. Indien dit niet aangetoond kan worden zal als gelijkwaardigheid

voldoende onderbouwd moeten worden dat het gehele afvoerkanaal in de schacht voldoende luchtdicht is tot temperaturen van 100°C (hierbij wordt uitgegaan dat de vlinderklep in de woning waar de brand is sluit bij ca. 72°C). Aandachtspunt hierbij is dat ook de afdichtingsringen, aluminiumtape, isolatiematerialen, etc. ook voldoende hittebestendig zijn.

- Er dient periodiek inspectie, beheer en onderhoud (of vervanging) aan de vlinder- en terugslagkleppen plaats te vinden zodat de doelmatige werking geborgd blijft (b.v. door de invloed van vuil, vet en stof). Dit dient in basis te gebeuren overeenkomstig voorwaarden van de leverancier. De bewoners, woningbouwcorporaties of VVE zijn hier zelf verantwoordelijk voor en dienen dit te borgen.

Ook is gebleken dat de aanvraag voor de schachten niet voldoet aan artikel 2.104, lid 2, genoemd in afdeling 2.12. Vluchtroutes van het Bouwbesluit 2012.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond door middel van een toelichting op pagina 37 van de rapportage brandveiligheid woontorens en door de adviescommissie praktijktoepassing brandveiligheidsvoorschriften waarin is aangegeven dat:

- de verspreiding van warmte en rook over de samenvallende vluchtroute niet noemenswaardig zal afwijken tussen de twee configuraties, met uitzondering van de directe omgeving van de deuren;
- de stroming van rook en eventueel vlammen vanuit de deuropening van het brandcompartiment een recht er tegenovergelegen woningdeur niet minder en waarschijnlijk meer bedreigt dan een onder 90 ° geplaatste deur;
- de straling vanuit de deuropening van het brandcompartiment naar een recht er tegenovergelegen woningdeur het kunnen verlaten van die woning niet minder en waarschijnlijk meer bedreigt dan een onder 90 ° geplaatste deur, zeker op korte afstand in de 2e woning.

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

Verder is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.5 Buitenberging. Niet alle in het plan aanwezige woningen met een groter gebruiksoppervlak van 50 m2 hebben een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte die voldoet voor wat betreft het oppervlak, de minimale breedte en de rechtstreekse bereikbaarheid via het aansluitend terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond op tekening en een verklaring (i.c. notitie), overeenkomstig artikel 4,5 en 6 van de beleidsregel 'Bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' en betreft: het realiseren van een niet-gemeenschappelijke berging in, dan wel behorend bij elke woning, een gemeenschappelijke fietsenberging met daarin opgenomen het vereist aantal fietsen en het realiseren van twee gemeenschappelijke stallingruimten voor scootmobielen, één en ander overeenkomstig de beleidsregel.

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

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 het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’

1. Zes maanden voordat het gebouw in gebruik genomen wordt ten behoeve van de huurappartementen, zorgwoningen, kantoorruimte, gezondheidszorgfunctie en winkelruimte, dient een ondertekend contract met de aanbieder van de 20 deelauto's, 9 elektrische deelbakfietsen en 9 deelscooters te worden overgelegd. Het contract is aangegaan voor de minimumduur van 5 jaar en dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 3:4 onder b, c en d van de Nota parkeernormen Den Haag 2021. De 20 deelauto's, 9 elektrische deelbakfietsen en 9 deelscooters dienen vanaf het moment dat het gebouw ten behoeve van de huurappartementen, zorgwoningen, kantoorruimte, gezondheidszorgfunctie en winkelruimte in gebruik genomen wordt, gedurende minimaal 5 jaar beschikbaar te zijn en op de daarvoor bestemde parkeervakken op eigen terrein te staan.
2. In de parkeervoorziening worden geen vaste parkeerplaatsen verhuurd en/of verkocht.
3. De parkeerplaatsen voor deelscooters en deelbakfietsen zijn minimaal 1 bij 2 meter groot en voorzien van een laadvoorziening.

Parkeervergunningen

De aanvraag voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning voor de openbare straat.

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;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - productspecificatie;
 - testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
 - laagdikte berekeningen;
 - applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
- noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
- 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 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 bouwfysische gegevens:

- dien de berekening van de Rc-waarde en de project specifieke details in die de leverancier van het isolatiemateriaal Optim-R zal leveren bij aanschaf van dit materiaal.

Benodigde installatietechnische gegevens:

- programma van eisen brandmeldinstallatie: *Wordt de entree van de zorginstelling door de BMI open gestuurd bij brand of is er opvang voor de brandweer door personeel?*
- programma van eisen ontruimingsalarminstallatie met daarin welk type ontruimingsinstallatie;
- opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen;
- uitwerking van de ontruiming zoals bedoeld in 7.11a. *Daarbij moet ook het scenario meegenomen worden met brand in de gemeenschappelijke woonkamer keuken, waardoor er niet horizontaal gevlucht kan worden maar verticaal gevlucht moet worden voor zowel bouwdeel A, B en D.;*
- de terugslagklep zal op s200 getest moeten worden in verband met de gelijkwaardige oplossing voor de schachten welke niet voldoen aan de NEN 6075. Het testrapport dient ter goedkeuring te worden ingediend.

Benodigde overige gegevens:

- erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken;
- een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering;
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen.

De gegevens kunt u aanleveren via het aanvraagdossier in het Omgevingsloket. Ga hiervoor naar www.omgevingsloket.nl. U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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 kunnen op dezelfde wijze worden ingediend als de oorspronkelijke aanvraag.

Afdeling 2.11 Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook

De gelijkwaardige oplossing voor de schachten welke niet voldoen aan de NEN 6075 is met onderstaande voorwaarden aangetoond:

- dit voorstel ligt momenteel bij de NEN6075 normcommissie, mogelijk dat daaruit nog aanvullende maatregelen volgen;
- de terugslagklep zal op s200 getest moeten worden. Het testrapport dient ter goedkeuring bij de VRH te worden ingediend;
- er mag geen rook dat in kanaal komen dat afkomstig is van andere bronnen zoals andere installatie op het dak. Bij deze inlaat moet dan een gestuurde rookmelder aangebracht worden.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

Het gebruiken van Optim-R (o.a. in detail V35) als isolatiemateriaal is zeker geen standaardoplossing. De kosten kunnen oplopen en gezien dit product het enige van zijn soort is (dun met hoge Rc-waarde) is er (letterlijk) geen ruimte voor een alternatieve oplossing. Informeer uzelf en de opdrachtgever voldoende over dit product om problemen te voorkomen.

Dien de berekening van de Rc-waarde en de project specifieke details in die de leverancier van dit product zal leveren bij aanschaf van dit materiaal. Zonder deze gegevens kan het materiaal ook niet worden aangeschaft en toegepast.

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 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: Als 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;
- 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 de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond

De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 23 november 2022, met kenmerk ODH475388.

Adviezen activiteit 'Bouwen'

Vanwege brandveiligheid

Wij adviseren om de ventilatie afschakelbaar te maken voor het geval er vanaf een nabijgelegen woning (5^e verdieping), een autobrand of een andere calamiteit is waardoor er rook het gebouw kan binnen komen.

Wij adviseren om in extra beschermde vluchtroutes waar geen daglichttoetreding is om noodverlichting toe te passen, zodat er bij stroomuitval men toch nog veilig trappengelopen kan worden en als service dat men de voordeur van de eigen woning nog vinden.

Vanwege bouwfysica

Luchtverversing

Er is voor ventilatiecapaciteiten groter dan 1000 dm³/s geen beoordelingsmethode (in NEN1087) opgenomen. Afgezet tegen de bepalingmethode (ge-extrapolleerd) zouden wij de nu ingediende situatie graag nog beter zien. Maar dat is zonder ingrijpende wijzigingen niet mogelijk. In de meest recente dakplattegrond zijn alle geopperde verbeteringen doorgevoerd:

- aanzuig en uitblaas in dezelfde richting aan tegenoverliggende lange zijden van de torens;
- beide openingen met de overheersende windrichting mee;
- verhoging van de uitblaassnelheid;
- zo lang mogelijk scherm naast de aanzuigopening;
- in de lengterichting van het dakoppervlak toe- en afvoer zover mogelijk uit elkaar.

Wij beoordelen de meest recente situatie daarom nu als praktisch best haalbare situatie.

Als in de loop van de tijd aanpassingen aan de bovenste verdieping of van de bewassingsinstallatie aan de orde komen, dan is het wenselijk dat ook verbeteringen in het kader van de verdunningsfactor worden meegenomen.

Daglicht

Met de berekeningen in de rapportage 'Bouwbesluittoets' is ook voor de huur/koopwoningen aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode waarbij enkele ruimten reken technisch kleiner zijn gemaakt. Een deel van de fysieke ruimte kan als donker worden ervaren. Het is daarom eerlijk om het gebruik van de krijtstreep en de consequenties ervan in de verkoop/verhuurfolder te vermelden. Dit is voor alle appartementen behalve die op de 23ste verdieping.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Morgenstond'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk – 1' en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Water' zijn opgenomen.

Uw aanvraag past niet in artikel 13.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik als woningen en kantoorfuncties binnen de bestemming 'Maatschappelijk – 1'.

Uw aanvraag past niet in artikel 13.2.1 onder a van dit bestemmingsplan, omdat de gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak mogen worden gebouwd. De gevraagde gebouwen vallen deels buiten het bouwvlak en zijn daarom in strijd met deze bouwregel.

Uw aanvraag past niet in artikel 13.2.1 onder b van dit bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangeduid in het maatvoeringsvlak. In dit geval is volgens de plankaart deels een bouwhoogte van 19 meter en deels een bouwhoogte 22 meter toegestaan. De gevraagde gebouwen zijn ongeveer 73,8 meter hoog en zijn daarom in strijd met deze bouwregel.

Uw aanvraag past niet in artikel 26.2 onder b van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Leiding - Water'. Voor het bouwen binnen de bestemming 'Leiding - Water' geldt dat, ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan. De gevraagde gebouwen vallen deels op deze bestemming en zijn daarom in strijd met deze bouwregel.

Op grond van artikel 26.3 van het bestemmingsplan is het mogelijk afwijking toe te staan voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming 'Leiding - Water'. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk de overige genoemde afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet 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 regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Project Loevesteinlaan 355' versie 5.2 van Mees Ruimte & Milieu met projectnummer 21070 en kenmerk 21070.5.2.RO, d.d. 4 juni 2024 die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

De kavel ligt in het gebied Morgenstond aan de rand langs het Zuiderpark. Het gebied wordt gekenmerkt door de rijke mix van originele bebouwing en herstructurerings-ingrepen. Het gebied is kansrijk voor vernieuwing en verdichting. Deze verdichting gaat ook samen met hoogbouw in de omgeving. De schaal en de maat van de Loevesteinlaan in relatie tot het Zuiderpark biedt deze ruimte ook. Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de groene uitstraling van het openbaar gebied, waarbij aansluiting is gezocht op de groene omgeving.

Voor dit kavel zijn in het verleden stedelijke kaders opgesteld. Het opstellen van deze kaders is in samenspraak gegaan met de gemeente. Het plan in de aanvraag is volgens deze gestelde kaders en samenspraak met de gemeente uitgewerkt. Hiermee is het ontwerp stedenbouwkundig voorstelbaar.

Het ontwerp voldoet aan het vigerende stedenbouwkundig beleid (o.a. Puntensysteem, bezonningsnormen en windhinder). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gebouw dus voorstelbaar en volgens de door de gemeente geschetste stedelijke randvoorwaarden voor dit kavel.

Ook vanuit economisch oogpunt zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Deze locatie ligt buiten de hoofdwinkelstructuur. In het plan is daarom geen winkelruimte opgenomen. De beoogde commerciële en commercieel-maatschappelijke plintfuncties (zoals aanvullende ruimtes voor maatschappelijke functies en ruimtes voor een wijkfunctie zoals een eerstelijns zorgcentrum ofwel AHOED en voor commerciële ruimtes, zoals een apotheek en kantoor- en werkruimtes) in het plan zijn passend.

Verder is aan leidingbeheerder Dunea gevraagd advies uit te brengen over het voorgenomen bouwplan in relatie tot de dubbelbestemming 'Leiding - Water' en de eventuele voorschriften die in het kader hiervan aan een omgevingsvergunning voor deze activiteit verbonden moeten worden. De leidingbeheerder heeft op 23 november 2022 schriftelijk akkoord gegeven voor het bouwen op de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Aangegeven is dat de afstand van 2,90 meter tot de waterleiding voldoende is en dat het veilig functioneren van de waterleiding niet in gevaar komt. Wij nemen het advies van de leidingbeheerder over.

De ontwerpbeschikking hogere waarden geluid en de relevante documenten hebben vanaf 18 juli 2023 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Op 8 november 2024, kenmerk ODH754155, hebben wij een hogere grenswaarde vastgesteld.

Op 26 oktober 2023 hebben wij besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Zonder deze verklaring van geen bedenkingen kunnen wij de gevraagde afwijking van de regels ruimtelijke ordening niet toestaan. Op 14 november 2024, RIS320299, heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening. De verklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd bij dit besluit en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Conclusie

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

Voorschriften

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

Vanwege het waterbelang

Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven.

De uitwerking van de voorziening voor het vasthouden van hemelwater wordt in de vervolgfases technisch verder uitgewerkt, zo blijkt uit bijlage II (Watersleutel) van de goede ruimtelijke onderbouwing ‘Project Loevesteinlaan 355’ versie 5.2 van Mees Ruimte & Milieu met projectnummer 21070 en kenmerk 21070.5.2.RO, d.d. 4 juni 2024 onderbouwing.

Voor deze verdere uitwerking van de vasthoudvoorziening voor hemelwater moet advies worden gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Delfland, waarbij voldaan wordt aan de richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie van verharding in het proces van de weging van het waterbelang.

BIJLAGE C: ACTIVITEIT 'UITWEG'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels voor het maken van uitwegen. 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

De aanvraag betreft het realiseren van twee uitwegen, aan de Dalerveenstraat en aan de Fluitenbergstraat. De bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt om er een woontoren te realiseren met in totaal 298 woningen. De uitwegen zijn nodig om de nieuwe woontoren te ontsluiten.

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Op grond van artikel 2:84 lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag (hierna: APV) kan een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' worden geweigerd in het belang van:

- a. de bruikbaarheid van de weg;
- b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Wij stellen vast dat de uitweg niet in beschermd stadsgezicht is geprojecteerd. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving' en is een advies van de Adviescommissie Openbare Ruimte niet vereist.

Advies van de wegbeheerder

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

De wegbeheerder gaat akkoord met het aanleggen van de uitwegen. De vuilcontainers voor de woontoren dienen opgeslagen te worden op eigen terrein. Op ophaaldagen kunnen ze aan de rand van de uitweg geplaatst worden.

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

Advies van de afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'het doelmatig gebruik van de weg'.

De afdeling Mobiliteit gaat akkoord met het aanleggen van de uitwegen. Uit de tekeningen blijkt dat de aanvraag voldoet aan de maatvoering en er geen sprake is van een verhoging van de parkeerdruk. De nieuwe uitwegen komen uit op een 30 km/uur weg. Verder zijn er geen obstakels die het zicht op de aanliggende weg ontnemen. De uitwegen voldoen hiermee aan de gestelde eisen.

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

Advies van de groenbeheerder

De groenbeheerder van de gemeente Den Haag heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De groenbeheerder constateert dat voor het realiseren van de uitweg aan de Fluitenbergstraat een boom, met het boomnummer 26 gekapt moet worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' benodigd.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

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:

Overige vergunningen

Van deze omgevingsvergunning mag, voor wat betreft het realiseren van de uitweg aan de Fluitenbergstraat, pas gebruik worden gemaakt wanneer de omgevingsvergunning met het kenmerk 202318078, voor het kappen van de boom met boomnummer 26, is verleend.

Certificering aannemer

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

Aanleggen van de uitweg

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

Opleveren straatwerk

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

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

Verder wijzen wij u op:

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden.

U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag via rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

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

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

LTC-melding

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen/.

Overige toestemmingen/vergunningen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Tonen vergunning

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

BIJLAGE D: BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Tijdens de terinzagelegging van het voornemen van de beschikking is een zienswijze ingediend.

Samengevat heeft de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. De voorgenomen ontwikkeling is erg positief en wij steunen deze. De ontwikkelaar heeft buurtbewoners actief betrokken in het participatietraject. Het was buitengewoon waardevol dat wij de kans kregen om onze ideeën en zorgen te delen, en we hebben gezien dat deze input daadwerkelijk is meegenomen in de plannen. Wij zijn blij met de toevoeging van woningen en zorgenheden, de stedelijke laag met ruimte voor zorg en sociale ontmoetingen, de parkeeroplossing, de inrichting van de binnentuinen en het herstel van de gevel op ons Haag-Wonen-gebouw na het ontkoppelen van de bestaande bouw;
2. Toch vragen wij ons af waarom de besluitvorming rondom de omgevingsvergunning zoveel tijd in beslag neemt. De huidige situatie met een leegstaand gebouw heeft een negatieve impact op de wijk. Gezien de zorgvuldigheid waarmee dit project is voorbereid en de enorme voordelen die het biedt voor de buurt, willen wij u met klem verzoeken om de omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk te verlenen, zodat de sloop en nieuwbouw snel kan starten.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen wij als volgt:

- ad 1. Waarvan akte. Het is goed om te horen dat het door de initiatiefnemer gevoerde participatietraject tot positieve resultaten heeft geleid;
- ad 2. Deze vraag begrijpen wij volledig. Wij kunnen er echter alleen een algemeen antwoord op geven. Een omgevingsvergunning voor bouwen en handelen in strijd met een bestemmingsplan omvat – afhankelijk van de inhoud van de aanvraag – simpelweg een heel breed scala aan onderwerpen en toetsingsgronden en als gevolg daarvan moeten er soms veel horden genomen worden voordat een vergunning verleend kan worden. Zo moet er vaak om veel aanvullende gegevens gevraagd worden voordat een aanvraag in behandeling genomen kan worden, en dient een bouwplan vaak, naar aanleiding van bijvoorbeeld geluidsonderzoeken, natuurtoestemmingen, parkeerberekeningen of een welstandstoets, aangepast (en opnieuw beoordeeld) te worden voordat de vergunning verleend kan worden. Daarnaast schrijft de wet in het onderhavige geval de zogeheten uitgebreide voorbereidingsprocedure voor, waarbij gedurende zes weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegd moet worden voordat definitief beslist wordt. Ook is het bij de uitgebreide voorbereidingsprocedure een vereiste dat de gemeenteraad van Den Haag van het bouwplan kennisneemt en een ‘verklaring van geen bedenkingen’ geeft. Hoe dan ook, wij besluiten nu definitief tot verlening van de gevraagde vergunning. Deze treedt in werking nadat de beroepstermijn van zes weken verstreken is, onder de voorwaarde dat er binnen de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Rechtbank Den Haag.

Gelet op de bovenstaande overwegingen, heeft de ingediende zienswijze 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 voor de activiteit 'Bouwen' 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 handelsreclame', een 'Omgevingsplanactiviteit bouwen en bouwwerken' en/of een 'Bouwactiviteit' voor het (ver-)plaatsen of veranderen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals een lichtbak of uithangbord;
- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit handelsreclame' voor het op straat plaatsen van verplaatsbare reclameborden of stickerreclame aan de buitenzijde van een onroerende zaak;
- een omgevingsvergunning voor een 'Bouwactiviteit' en een 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' als met nader indelen van het casco-gebouw het gebruik wijzigt en dit gebruik niet past in het omgevingsplan.

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.omgevingsloket.nl.

Melding

- een 'sloopmelding' 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/homehttp://www.omgevingsloket.nl/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. 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;
- een 'melding Activiteitenbesluit' voor het uitvoeren van activiteiten die mogelijk nadelige gevolgen veroorzaken voor het milieu. Of een melding is vereist, kunt u nagaan op de website www.aimonline.nl. Hier kunt u ook de melding en bijbehorende stukken indienen. De melding moet zijn gedaan en voldoen aan de indieningsvereisten voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen;

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.

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.

Woonvergunning

- de toekomstige bewoners: een 'huisvestingsvergunning' voor het huren van een woning.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/ onder 'Wonen'. 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

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

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 plaatsen van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.brandweer.nl/onderwerpen/koolmonoxidemelder-waar-hangt-je-die-op/;
- 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/;

- de eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- 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;
- Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

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 realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - 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 situeren van een bouwplan op andermans erf;
 - het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
 - 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.

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.
- U moet de toekomstige bewoners op de hoogte brengen van de gestelde voorwaarden over het beheer van de fietsen- en scootmobielberging, zoals verwoord in de 'beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017' (RIS297288).
- 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 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 toename van aantal woningen hebben geen gevolgen voor de werking van de riolering. Gaarne bij het ontwerpen van de gebouw installatie contact leggen met de afdeling riolering, zodat de toekomstige rioolaansluitingen op een geschikte locatie aangeboden worden. Voor informatie en aanvraag: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.