



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Hondiusstraat ongenummerd naast Cartesiusstraat 2

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202213511/8600296

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 juli 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een buurthuis en het plaatsen van een erfafscheiding op het braakliggende terrein Hondiusstraat ongenummerd (voorheen nr. 45) naast Cartesiusstraat 2. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

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



Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage GVH17, sectie Y, nummers 3217 en 3074.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel 'Bijeenkomstfunctie' vastgesteld.

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Regentessekwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk – Onderwijs' en 'Sport' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' bestemd voor:

- onderwijs;
- jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- verenigingsleven.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat:

- de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak mogen worden gebouwd.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' bestemd voor:

- sportvoorzieningen;
- sportveld;
- sporthal;
- kinderopvang;
- parkeerplaatsen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat:

- de gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
- in het geval op de verbeelding geen hoogte staat aangegeven, is een hoogte van 3,5 m toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het toegestane gebruik, het bouwen binnen het bouwvlak en de maximum bouwhoogte.

Op grond van het bestemmingsplan 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 afwijking 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 voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het plaatsen van een erfafscheiding.

De voor 'Overige zone - Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Regentessekwartier'. Er is sprake van voldoende behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, zoals blijkt uit het ingewonnen advies van de Welstands- en monumentencommissie.

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 nieuwbouwsituatie waarbij een buurthuis wordt gebouwd aan de Hondiusstraat (ongenummerd). De nieuwe autoparkeervraag bedraagt 1,48 parkeerplaatsen waarbij is uitgegaan van dubbelgebruik conform artikel 3:1. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-middag. De autoparkeereis bedraagt 1,48 parkeerplaatsen, waarvan 0,148 voor personeel en 1,332 voor bezoekers. De bezoekersnorm bedraagt minder dan 10 parkeerplaatsen, deze mag hierdoor worden toegewezen aan de openbare ruimte conform artikel 2.3. De afgeronde, definitieve parkeereis bedraagt 0 parkeerplaatsen.

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

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte is afgerond 11 fietsparkeerplaatsen. 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.

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'.

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

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 advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 september 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 en heeft geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Het advies luidt als volgt:

“De commissie adviseert positief over de opzet van het nieuwe buurthuis op de kop van het nieuw ingerichte plein/park en tegen het schoolgebouw aan de Cartesiusstraat. Het buurthuis maakt deel uit van de omheining van het plein/park, maar is tegelijkertijd de uitnodigende entree daarvan. De incorporatie van de poort naar het plein/park in de vorm van een hek dat wegschuift voorlangs de gevel van het buurthuis is een slimme oplossing, die de functie van het buurthuis als entree versterkt.

De commissie is echter nog niet overtuigt van de architectuur van het buurthuis. Waar de opzet zich vanzelfsprekend voegt in de omgeving, is dat bij het gevelontwerp nog niet het geval. Het gebouw staat tegen de gemetselde zijgevel van het schoolgebouw en doet mee in de compositie van het schoolgebouw. De uitwerking van de gevels in hout verbreekt de relatie. Het buurthuis staat te zeer op zichzelf. De commissie heeft een eerder ontwerp gezien met en geperforeerd metalen gevelbekleding. Dat ontwerp sloot overtuigend aan bij het schoolgebouw. Het hield het schoolgebouw herkenbaar en werd onderdeel van het ensemble.

De commissie vraagt de architect opnieuw naar het gevelmateriaal te kijken, in het bijzonder in relatie tot het schoolgebouw. Het materiaal bepaalt of de aansluiting van de twee gebouwen slaagt.

Daarnaast vraagt de commissie nogmaals goed te kijken naar de aansluiting van het schuifhek op de bestaande omheining van het plein/park. De hekwerken hebben dezelfde hoogte, maar de vormgeving verschilt. De twee verschillende hekwerken sluiten koud op elkaar aan, zonder aanslag voor het schuifhek of intermediair. Is dit de juiste oplossing?”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 1 november 2022 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 november 2022 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 en heeft geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Het advies luidt als volgt:

“De commissie oordeelde eerder positief over de opzet van het buurthuis, maar zij was nog niet overtuigd van de gekozen architectuur.

Hoewel met de introductie van een betonnen overgangselement en een subtiele betonnen plint de houten gevel loskomt van school en maaiveld, en met een doorzetting van dat beton in de entree-pui en het hekwerk een meer consistent geheel wordt gerealiseerd, heeft de commissie nog steeds haar

bedenkingen over de houten gevel. De stalen gevel van een eerder voorstel had een eigen, vanzelfsprekend gelijkwaardige uitstraling die de concurrentie met het hoogwaardige schoolgebouw aan kon. De hoogwaardigheid van de uitstraling van het hout wordt betwijfeld.

De commissie bepleit om eenzelfde benadering als nu voor de entree wordt voorgesteld voor het hele gebouw toe te passen, waarmee het gebouwtje consequenter en steviger wordt. De aansluiting van het hekwerk op de bestaande omheining is zorgvuldig en passend.”.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 16 februari 2023 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 maart 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 en heeft geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding ‘Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht’. Het advies luidt als volgt:

“Eerder heeft de commissie ingestemd met de hoofdvorm van het buurthuis. Het aangepaste gevelontwerp combineert beton en bamboe latten in een verdeling die vanzelfsprekend aansluit bij twee opvallende gevelelementen – de erker aan de Cartesiusstraat en aan de Hondiusstraat de poort die voor de glaspui schuift – en waarin andere elementen zoals bergingdeuren zijn weggedetailleerd. Dit ontwerp overtuigt.

De commissie gaat ervan uit dat de latten van de poort dezelfde zijn als de bamboe gevellatten. En zij vraagt aandacht voor de naamsaanduiding. Losse witte letters tegen de lattengevel is een passende oplossing, maar informatie over de precieze materialisering en bevestiging ontbreekt. Voorkomen moet worden dat de kwaliteit van de letters de hoogwaardige architectuur van het buurt verstoort en verarmt.”.

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/ bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens van de constructie, de bouwveiligheid en bouwfysische gegevens 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

- 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.
- 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;
noot: Bij toepassing van composietmaterialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid;*noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:*
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond;

noot: Bij structureel verlijmde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips. Er kan ook gekozen worden voor toepassing van het Plan van Aanpak van het COBc (periodieke inspecties).

- 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 bouwveiligheid gegevens:
 - 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;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.
- Benodigde bouw fysieke gegevens:
 - een onderbouwing hoe inwendige condensatie wordt voorkomen in details D5, D6a en D11a en/of aangepaste details;
 - aangepaste details D10 en D18 en/of een beoordeling van deze details door een bouw fysisch bureau om te bepalen welke kwaliteit dampremmer er noodzakelijk is.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

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

Afdeling 3.5 Wering van vocht

De prefab raambox ter plaatse van details D5, D6a en D11a is aan de buitenzijde (dampdicht) afgewerkt met aluminium. Op detail is het onduidelijk waaruit de binnenzijde is opgebouwd, en er is geen doorlopende dampremmende folie getekend. Graag onderbouwen hoe inwendige condensatie in deze details wordt voorkomen. Pas de details aan.

Aan de bouwbesluiten van inwendige condensatie voor de detail D10 en D18 wordt voldaan. Echter wordt wel aangeraden te overwegen de hemelwaterafvoer buiten de gevel te plaatsen. In detail D10 en D18 is een hemelwaterafvoer in het isolatiepakket getekend, in vrijwel directe verbinding met het staal. Om meerdere redenen is dit onwenselijk. De hemelwaterafvoer is niet meer bereikbaar zonder het gevelpakket open te breken. Eventuele lekkages zullen pas zichtbaar worden wanneer het te laat is. Omdat de hemelwaterafvoer in open verbinding staat met de buitenlucht, en er ook regelmatig koud regenwater door zal stromen, is er daarnaast een verhoogd risico op inwendige condensatie. Geadviseerd wordt om de detaillering met inachtneming van deze risico's aan te passen, maar op zijn minst een bouwfysisch bureau deze details te laten beoordelen om te bepalen welke kwaliteit dampremmer er noodzakelijk is.

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:

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>.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- Het is verboden om 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:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o 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
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Vereniging van Eigenaren

Indien u eigenaar bent van een appartementsrecht, wordt geadviseerd voorafgaande aan de start van de werkzaamheden contact op te nemen met de VvE over uw voornemen tot verbouw aangezien aan deze vergunning geen rechten kunnen worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is zoals het huishoudelijk reglement van de VvE.

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 stadsdeelinspector van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

KLIC-melding kabels en leidingen

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

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/ toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/ aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk – Onderwijs' en 'Sport' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 13.1 en 16.1 van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het toegestane gebruik. De voor 'Maatschappelijk – Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor: onderwijs, jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang en verenigingsleven. De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor: sportvoorzieningen, sportveld, sporthal, kinderopvang en parkeerplaatsen. Een buurthuis is niet passend binnen deze aangewezen soorten van bestemmingen en is daarom in strijd met genoemde gebruiksregels.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 13.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het bouwen binnen het bouwvlak. De gebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het gevraagde buurthuis valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak en is daarom in strijd met genoemde bouwregel.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 16.2.1 onder a van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft het bouwen binnen het bouwvlak. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. Het gevraagde buurthuis valt buiten het bouwvlak en is daarom in strijd met genoemde bouwregel.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 16.2.1 onder c van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' voor wat betreft de maximum bouwhoogte. In het geval op de verbeelding geen hoogte staat aangegeven, is een hoogte van 3,5 m toegestaan. Het gevraagde buurthuis heeft een bouwhoogte van ca. 4,0 m en is daarom in strijd met genoemde bouwregel.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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.

De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die u aantreft als separate bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voorts overwegen wij als volgt:

Het voorliggende plan is onderdeel van de herontwikkeling van het Hondiusplein. Het plein wordt herontwikkeld tot een plein waar ruimte is voor sport en recreatie in de openbare ruimte. Nieuwbouw van het buurthuis is beoogd om te zorgen voor meer ruimte om te sporten, meer groen en meer ruimte om elkaar te ontmoeten. De Playground, zoals de locatie ook wordt genoemd, is bedoeld als plek voor de wijk waar naast het sporten, ook prettig verblijven is voor jong en oud. De voorgestelde massa en positionering van het buurthuis evenals de erfafscheiding zijn voorstelbaar.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 23 juni 2022 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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