



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit ter plaatse van de Bezuidenhoutseweg 50

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202320978/9015655

Contactpersoon

-

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

-

Aantal bijlagen

diverse

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 30 juni 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een gebouw met een commerciële ruimte, een horeca ruimte en de entree voor de bovengelige verdiepingen op de begane grond, een kantoor en hotel op de bovengelige verdiepingen en een ondergrondse kelder voor parkeren en technische voorzieningen ter plaatse van het te slopen kantoor Bezuidenhoutseweg 50.

Procedure

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

Beoordeling

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

Ter inzage

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

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

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - C. Nadere aanwijzingen
- P.M.

Beroep

P.M.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

P.M.

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 grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van 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.

ONTWERP

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 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Kantoor' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met kinderopvang en parkeervoorzieningen, één en ander met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en erven.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag niet past in de bouw- en gebruiksbepalingen die in de bestemming 'Kantoor' zijn opgenomen.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Haagse Bos'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 12 juni 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Haagse Bos' voldoende in acht neemt. Het advies van de commissie is opgenomen onder het kopje "Redelijke eisen van welstand" verderop in deze beoordeling.

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

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend.

Hierbij wordt nieuwbouw gerealiseerd met een ondergrondse kelder voor parkeren en technische voorzieningen, een commerciële ruimte, een horeca ruimte en de entree voor de bovengelegen verdiepingen op de begane grond en een kantoor en hotel op de bovengelegen verdiepingen. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 43 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-avond. Op dit maatgevend moment bedraagt de parkeerbehoefte afgerond 30 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De rijbaan tussen de parkeerplaatsen is 5,29 meter breed deze dient voor een openbare parkeergarage normaal gesproken 6,00 meter te zijn.

In de parkeerkundige onderbouwing wordt beschreven dat het gaat om een kleine rustige parkeergarage en dat er gewerkt gaat worden met een reserveringssysteem. Hierdoor gaan wij akkoord met de parkeeroplossing.

De parkeerkelder wordt door middel van een hellingbaan bereikt. Uit tekeningen blijkt dat deze een hellingspercentage van 22% heeft. Dat is steiler dan de gebruikelijke richtlijnen voor een parkeervoorziening. In de parkeerkundige onderbouwing wordt onderbouwd dat de capaciteit van de parkeergarage dermate klein is dat er geen stagnatie in de doorstroming wordt verwacht.

De aanvrager gaat 4 parkeerplaatsen huren op de locatie Spaarwaterstraat 186 om aan parkeereis te voldoen. Het door de aanvrager overlegde contract voldoet aan de voorwaarden. De aanvraag voorziet daarmee in 30 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'. Wel verbinden wij voorschriften aan deze vergunning.

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.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 61,50 fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-middag.

De aanvraag voorziet in 88 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen. Er sprake van een hoog-laag systeem.

Daarnaast voorziet de ontwikkeling in 10 fietsparkeerplekken op maaiveld ten behoeve van de horeca.

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'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 12 juni 2024 aan de hand van de Welstandsnota en het Beeldkwaliteitsdocument Bezuidenhoutseweg 50-58 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en het bouwplan beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

Het ontwerp van het Beeldkwaliteitsdocument Bezuidenhoutseweg 50-58 heeft vanaf 24 mei 2024 voor 6 weken ter inzage gelegen.

De commissie heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie is gevraagd het ontwerp naast de Welstandsnota ook te toetsen aan het nog niet door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsdocument dat voor deze locatie is opgesteld. Wijzigingen in het beeldkwaliteitsdocument kunnen aanpassingen in het ontwerp vragen en een nieuw advies van de commissie.

De commissie spreekt haar waardering uit voor het integrale ontwerp, waarin de architectuur en het (gebouwde) landschap zorgen voor een goede inpassing in de omgeving. Die omgeving is complex. De locatie bevindt zich in het beschermd stadsgezicht Haagse Bos op de overgang tussen het bos en de wijk Bezuidenhout, in een strook bebouwing die divers is. Het ontwerp reageert op elk van deze contexten.

De nieuwe verbinding tussen de Bezuidenhoutseweg en het bos is een waardevolle toevoeging. De verbinding vergroot de toegankelijkheid van het bos, maar is smal, zodat de bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg als begrenzing van het bos blijft werken. Aan die begrenzing draagt ook de oplossing voor de waterrand bij. Geen formele kade, maar een combinatie van steen en begroeiing, waarmee de informele overgang van de achterkant van de bebouwing naar de rand van het bos wordt begeleid. Deze oplossing kan goed de standaardoplossing worden. Het ontwerp van de brug wordt later separaat ter beoordeling aan de commissie voorgelegd.

De hoofdvorm van het gebouw volgt het beeldkwaliteitsdocument. Deze hoofdvorm bestaat uit een ‘stedelijke laag’ die reageert op de buurpanden aan de even zijde van de Bezuidenhoutseweg en daarboven, iets terug liggend van de gevel aan de Bezuidenhoutseweg, een hoger bouwdeel. Dit hogere bouwdeel maakt zich los van de stedelijke laag door een insnoering van deels begroeide buitenruimtes. De twee bovenste verdiepingen zijn aan de weg- en de boszijde afgeschuind en vormen zo de beëindiging van het gebouw.

De gevels bestaan uit horizontale banden die ogen als metselwerk tussen betonranden. Tussen deze banden bevinden zich glaspuiken met een ritme van penanten. De penanten van de stedelijke laag verschillen subtiel van die van het hogere bouwdeel. De opzet met horizontale banden die de hoofdvorm volgen, benadrukken en in de publieke delen van het gebouw ook in het interieur doorlopen, is sterk. De banden geleiden het gebouw en maken het een geheel. Gecombineerd met het reliëf van het ‘metselwerk’ in de banden ontstaat een verbinding met de diverse architectuur van de buurpanden. Het gebouw heeft een eigen gezicht en doet mee in de reeks van de Koekamp naar de Laan van Nieuw Oost-Indië.

De commissie begrijpt dat de detaillering van het metselwerk nog kan wijzigen. Zij adviseert positief over de nu getoonde materialen en details. Aanpassingen zullen aan de commissie worden voorgelegd. De commissie benadrukt de waarde en het belang van een mock-up. Hiermee kunnen materialen, afwerkingen en aansluitingen aangescherpt worden.”

Het Beeldkwaliteitsdocument Bezuidenhoutseweg 50-58 is op 3 oktober 2024 ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van ontwerp dat vanaf 24 mei 2024 ter inzage heeft gelegen. Het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag van 12 juni 2024 is daarom ook van toepassing op het vastgestelde Beeldkwaliteitsdocument.

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

Technische regels

Bouwverordening

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 maart 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

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

Bouwbesluit

Voor de afdeling 4.2 van het Bouwbesluit 2012 is een gelijkwaardige oplossing, als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012, toegepast:

Een aantal toiletruimten voldoet niet aan de minimale afmetingen van 0,9 x 1,2 m. Voor deze ruimten wordt er in het renvooi verwezen naar gelijkwaardigheid. Door het toepassen van een hangtoilet is er een bruikbare bewegingsruimte aanwezig van minimaal 0,5 m gemeten tussen de afgewerkte wanden.

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

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

Conclusie

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

Voorschriften

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

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

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

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening.

Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening en mag er niet gebouwd worden op verontreinigde bodem.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

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

Benodigde constructieve gegevens:

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
noot: Er moet rekening worden gehouden met belasting op het kelderdek door voertuigen van brandweer en hulpdiensten.
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
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.*
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand (in bouw- en eindfase);
- een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen;
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;

- noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.*
- noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.*
- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;

noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;

noot: Bij vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden blootgesteld moeten 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 composiet materialen moeten worden ingediend:

 - specificaties van materialen en bevestigingen (waaronder gerecyclede materialen);
 - 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 verlijmd 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 berekening van de benodigde ballast tegen opwaaien van de zonnepanelen;
 - de tekeningen en berekeningen van de dakvloer waaruit blijkt dat deze weerstand kan bieden aan de verhoogde belastingen ten gevolge van de zonnepanelen en de ballast;
 - 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 installatietechnische gegevens:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie

Benodigde overige gegevens:

- een mock-up van het metselwerk, danwel de (prefab) gevelpanelen.
- erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken;
- een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering.
- een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
 - een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
 - een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden;
- in overleg met de stadsdeelinspecteur andere gegevens en documenten over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Deze gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 7905615 en ons referentienummer 202320978.

De aanvrager 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, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

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

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op deze website: omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen. Vermeld in stap 7 het OLO-nummer 7905615 en ons referentienummer 202320978.

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

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De verticale bouwputafscheiding langs de belendingen moet trillingsarm en niet grond ontspannend worden uitgevoerd.

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
- De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.

Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.

noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.

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

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 'Bezuidenhoutseweg 30 t/m 216'

Uw aanvraag past niet in artikel 6.1 van dit bestemmingsplan, voor zover het gaat om het gebruik anders dan kantoren met kinderopvang.

Uw aanvraag past niet in artikel 6.2.1 onder a en c van dit bestemmingsplan omdat de nieuwbouw niet geheel gebouwd wordt binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Ook is de hoogte van het gebouw hoger dan de 21 meter of 3 meter zoals aangegeven op de plankaart.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze 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

Voor deze locatie heeft de gemeenteraad op 8 juni 2023 ingestemd met het planuitwerkingskader (PUK) Bezuidenhoutseweg 50-58 (RIS314089). Vervolgens heeft het college op 12 september 2023 het PUK gewijzigd vastgesteld (RIS316466). In het planuitwerkingskader zijn kaders opgenomen om te komen tot een bouwplan waarbij sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid de afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing 'Bezuidenhoutseweg 50 – 58 (Bohemenhuis)' van Mees Ruimte & Milieu, met kenmerk 21160.RO.BZHW.5.3, van 6 februari 2025, 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.

Bouwvolume

De Bezuidenhoutseweg is een historische Haagse as. Het was de verbindingsweg tussen Den Haag en Wassenaar waarlangs meerdere grote buitenverblijven werden gebouwd. Door de jaren heen zijn langs de straat de wijken Bezuidenhout, Marlot en Mariahoeve aangelegd. De Bezuidenhoutseweg is een belangrijke verkeersader tussen de N14 en het centrum, die ook de Utrechtsebaan kruist. De straat heeft een internationaal en statig karakter door een combinatie van vooroorlogse monumentale panden en grote naoorlogse kantoorgebouwen met bouwhoogtes oplopend richting het centrum. De bouwhoogtes langs de Bezuidenhoutseweg lopen geleidelijk op van ±12 meter naar ±140 meter. In het PUK is een bouwhoogte van maximaal 44 meter toegestaan. Dit past in deze geleidelijke overgang. De bouwhoogte van het gebouw ligt op 43,815 meter.

De installaties en zonnepanelen op het dak komen boven de bouwhoogte uit. In het Beeldkwaliteitsdocument Bezuidenhoutseweg 50-58 (RIS 318833, september 2024) is vereist dat deze technische zaken vanaf de openbare weg aan het zicht zijn onttrokken en dat technische installaties op het dak niet dominant aanwezig zijn. De visualisaties tonen aan dat de technische zaken vanaf de openbare weg niet zichtbaar zijn. Installaties zijn op het dak niet dominant aanwezig.

Programma

Op verschillende plekken in het PUK wordt het beoogde programma vermeld:

Functie	Oppervlakte	Plek in gebouw
commerciële ruimte / kantoor / hotellobby	ca. 700-800 m ²	plint / begane grond
kantoor	ca. 2.500 m ²	plint / begane grond / stedelijke laag (verdiepingen 1 t/m 4)
hotel	ca. 8.000 m ²	bovenbouw (verdiepingen 3 t/m 12)

1. Commerciële ruimte / kantoor / hotellobby: Op de begane grond van het gebouw wordt de hotellobby, entreeruimte van het kantoor en een horecavoorziening voorgesteld. Dit programma voldoet qua functie en oppervlakte aan het PUK.
2. Kantoor: Zoals vermeld mag de oppervlakte aan kantoor ongeveer 2.500 m² bedragen. Echter, op blz. 5 van het PUK wordt duidelijk dat de 2.500 m² aan kantoor een minimum oppervlak betreft. In de oppervlaktestaat d.d. 28 juni 2023, gewijzigd 26 juli 2024 is vermeld dat de oppervlakte aan kantoor 2.975 m² GBO is. Deze oppervlakte voldoet aan het PUK.
3. Hotel: In het PUK is een oppervlak van circa 8.000 m² opgenomen voor hotel. Het oppervlak aan hotelfunctie bedraagt 8.219 m². Deze is als volgt opgebouwd: 8.079 m² op de verdiepingen (kamers, gangen, trappenhuizen en liften) en 140 m² aan algemene voorzieningen op de begane grond. Het oppervlak van de 210 hotelkamers ligt ruim onder de 8.000 m². De circa 8.000 m² is te beschouwen als een indicatief maximum en de overschrijding van zeer beperkt is (2,73%) is de 8.219 m² aan hotelfunctie programmatisch aanvaardbaar. Gelet op het voorgaande voldoet het plan aan het PUK met betrekking tot het programma.

Met het vaststellen van het hotelbeleid (RIS 310666) heeft de gemeenteraad besloten om in beginsel geen medewerking te verlenen aan noodzakelijke bestemmingsplanwijzigingen en/of afwijkingsprocedures ten behoeve van nieuwe hotelinitiatieven, totdat de Haagse hotelmarkt zich heeft hersteld uit de coronacrisis. Dit doen we middels een model van beheersing op de korte termijn en geleidelijke groei op de lange termijn. Dat houdt in dat de planvoorraad wordt afgebouwd en beperkt tot een maximum van 1.000 kamers. Zo maken wij nu even pas op de plaats en kunnen nieuwe, kansrijke initiatieven toch worden gefaciliteerd met het oog op de toekomst.

Voorliggend initiatief is, conform het hotelbeleid, een lopend initiatief dat als bebouwingsmogelijkheid in de gebiedsagenda en in de zachte planvoorraad is opgenomen, zoals eerder gemeld in de programmabegroting 2022-2025. Het college zal mee blijven werken aan initiatieven die passen binnen de gebiedsagenda's en Gebieds Nota van Uitgangspunten.

De gemeente Den Haag heeft voor hotels als leidend principe dat de juiste logiesconcepten op de juiste plek landen. Het Central Innovation District (CID) geldt in het huidige Haags Hotelbeleid 2021 als een van de voorkeursgebieden voor hotelontwikkelingen. De locatie is gelegen in het CID en sluit hierop aan.

Het door de raad vastgestelde PUK biedt ruimte voor circa 8.000 m² hotelfunctie en het voorliggende initiatief voldoet hieraan. Het initiatief dient te voldoen aan het Ontwikkelkader (hoofdstuk 4) hotelbeleid) en hierin is vastgesteld dat de gemeente een maximum planvoorraad van 1.000 hotelkamers hanteert. Op het moment van toetsing bedraagt de planvoorraad 624 kamers exclusief de hotelkamers voor Bezuidenhoutseweg 50. Indien we de 210 hotelkamers meerekenen blijft de planvoorraad met 834 hotelkamers binnen het plafond van 1.000 hotelkamers, waarmee wordt voldaan aan het kwantitatieve criterium van het Ontwikkelkader van het hotelbeleid.

Diversiteit en onderscheidend vermogen van het hotelconcept zijn van belang. Het beoogde hotel betreft een Ruby Hotel-concept dat kwaliteiten toevoegt aan het Haagse hotelbestand. Het levert een bijdrage aan meer variatie doordat wordt ingezet op een combinatie van een jonge, zakelijke en leisure-doelgroep. De mix met flexibele co-working plekken en het belang van esthetiek en design in de uitwerking maken het concept onderscheidend. Het beoogde Ruby-concept is hiermee innovatief en een aanvulling op het huidige hotelaanbod in Den Haag.

Met lean luxury richt het concept van Ruby Hotels zich op integratie van digitale en fysieke gastvrijheid met individuele wensen, gemak en design. Het concept biedt betaalbare luxe in een persoonlijke beleving van de gast. Digitale tools zijn hierbij belangrijk waaronder zelf-check-in, audiofaciliteiten en gadgets. Tegelijkertijd focust dit concept op het slapen, niet op de gastronomie. Er is zodoende geen ruimte voor restaurant, wel voor ontbijt en bar.

Het verwachte verblijf is naar verwachting kort (gemiddeld enkele dagen). Initiatiefnemer wil verwachte prijsstelling en/of bezettingsgraad nog niet nader onderbouwen in verband met concurrentiegevoeligheid ten opzichte van andere hotels. Wat wel bekend is voor de toekomstige vestiging in Den Haag is dat er door de toevoeging met het onderdeel Workspaces gestreefd wordt naar een gelijkmatige mix van zakelijk en leisure qua bezettingsgraad.

Op basis van bovenstaande informatie valt te concluderen dat er sprake is van een hoteldoelgroep, niet van een short stay-doelgroep, waardoor wordt voldaan aan de definitie van hotel. Het beoogde Ruby-concept verhoogt de diversiteit van het Haagse hotelaanbod.

Andere criteria vanuit hotelbeleid waaraan dient worden voldaan zijn het verkrijgen van draagvlak en verbinding met de buurt, een duurzame bouw en exploitatie, zoveel mogelijk beperken van verkeersbewegingen en aandacht voor toegankelijkheid voor mensen met een beperking. De gemeente heeft er belang bij dat initiatieven ook daadwerkelijk uitvoering krijgen en zijn goede afspraken wenselijk tussen de eigenaar, de ontwikkelaar, eindbelegger en exploitant. Uit het PUK blijkt dat aan deze criteria wordt voldaan.

Daktuin

In het PUK, onder andere op bladzijde 28 en 30, wordt ingegaan op de minimale gronddekking voor de daktuin. Deze dekking varieert van minimaal 0,3 meter voor kleine planten, minimaal 0,6 meter voor heesters en minimaal 1 meter voor 1^e en 2^e orde bomen. Deze minimale gronddekking is nodig om een robuuste groene inrichting van de daktuin te krijgen.

In de tekeningenset is een fragmenttekening van het dakterras opgenomen, waar de gronddekking oploopt van 0,2 meter aan de rand naar een talud met een maximale gronddekking van 0,6 meter. Er zullen drie heesters worden geplaatst. Het overgrote deel van de daktuin heeft een gronddekking van

minimaal 0,3 meter en een significant deel heeft een gronddekking van 0,6 meter. Hiermee kan er een kwalitatieve vergroening gerealiseerd kan worden op de daktuin en voldoet de daktuin aan het PUK.

Logistiek

De logistieke bewegingen dienen volgens het PUK op eigen terrein opgelost te worden. Op bladzijde 36 en 37 van de Ontwerptoelichting (gewijzigd 6 september 2024) worden de verschillende vervoersbewegingen uitgelicht:

1. Incidenteel groot verkeer: Er wordt aangegeven dat er vanwege de hotelfunctie geen frequente grote verhuizingen zullen plaatsvinden. In bijzondere gevallen kan er gebruikt worden gemaakt van de inrit naar de parkeergarage. Gezien de verwachte frequentie en de oplossing op eigen terrein voldoet deze oplossing aan het PUK.
2. Bakwagen voor rolcontainers met gescheiden afvalstromen: Er wordt gebruik gemaakt van rolcontainers voor gescheiden afval. Deze rolcontainers worden opgehaald met een bakwagen, die zal worden opgesteld op de opstelplaats op de inrit naast het gebouw, op eigen terrein. De rolcontainers worden in principe één keer per week op een vooraf bepaald tijdstip (vroeg in de ochtend) op een vaste dag opgehaald, waardoor er geen overlast plaatsvindt voor de directe omgeving. Dit voldoet aan het PUK.
3. Inzamelvoertuig voor restafval: Het restafval wordt verzameld in een mini-perscontainer in de kelder. Deze wordt ook in de kelder geleegd. Het proces vindt volledig op eigen terrein plaats. Dit voldoet aan het PUK.
4. Kleine bestelbusjes voor pakketjes, was en/of linnengoed, catering, horeca en monteurs van het hotel: Deze vervoersbewegingen kunnen worden gedefinieerd als 'lang' laden en lossen. Het gaat hier om logistieke bewegingen waarbij het desbetreffende voertuig voor een lange(re) tijd opgesteld staat of zelfs moet parkeren. Daarnaast gaat het om structurele, terugkomende vervoersbewegingen. Deze vervoersbewegingen dienen op eigen terrein te worden opgelost. Voor het 'lange' laden en lossen worden gebruikt gemaakt van de parkeergarage of, als het desbetreffende voertuig niet in de parkeergarage past, van de opstelplaats op de inrit naast het gebouw, op eigen terrein. Dit voldoet aan het PUK.
5. Personenauto's van medewerkers en hotelgasten: In de kelder bevinden zich parkeerplaatsen waar de medewerkers en hotelgasten kunnen parkeren. Het wordt op eigen terrein opgelost. Dit voldoet aan het PUK.
6. Laad- en losplaats voor het gebouw: Er is een laad- en losplaats aangevraagd aan de straat. Deze laad- en losplaats kan worden gebruikt voor het 'korte' laden en lossen. Het gaat hier om logistieke bewegingen waarbij het desbetreffende voertuig voor een korte tijd opgesteld staat (circa 1 minuut). Daarnaast gaat het om incidentele vervoersbewegingen. Hierbij kan worden gedacht aan de levering van maaltijdbezorging en taxi's. Deze laad- en losplaats ligt niet op het eigen terrein, maar omdat het gaat om incidentele, externe vervoersbewegingen die van korte duur zijn, voldoet deze oplossing aan het PUK.

De voorgestelde locatie voor laden en lossen ten behoeve van onder andere pakketservices op openbare straat is akkoord. Dit dient echter wel een geormerkte plek te zijn. U moet deze plek in afstemming met de wegbeheerder aanvragen.

Groen- en Natuurinclusief Bouwen

Volgens het PUK, maar ook vanwege de afmetingen van het voorgestelde gebouw, dient het plan te voldoen aan het Puntensysteem voor Groen- en Natuurinclusief Bouwen (RIS 313059). Het betreft een grootschalig project. Daarom moet het plan de volgende punten behalen:

1. 6 punten voor groene daken en gevels: Het plan krijgt een groen dak en de daktuin krijgt een groene inrichting. Daarnaast wordt er gevelgroen geplaatst en wordt lichtuitstraling vanuit het gebouw tegengegaan.
2. 4 punten voor nestgelegenheden: Er worden nestgelegenheden geplaatst voor huismussen, spreeuwen, gierzwaluwen en vleermuizen. Daarnaast worden er insectenstenen geplaatst.
3. 6 punten voor omgevingsmaatregelen: Het beplantingsplan bevat inheemse bomen en planten. Het onbebouwde areaal wordt groen ingericht en er worden clusters van inheemse bomen en struiken geplant. Er worden voor vlinders geschikte struiken geplant en een insectenhotel geplaatst.

Het voorgestelde plan voldoet aan het Puntensysteem Groen- en Natuurinclusief Bouwen, met de volgende aandachtspunten:

- de gierzwaluwkasten moeten tenminste hoger dan 3 meter worden aangebracht en er mogen geen belemmeringen aanwezig zijn voor het invliegen;
- de winterverblijfkasten voor vleermuizen moeten onder de 20 meter hoogte worden aangebracht. Hiervoor hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Waterhuishouding

Het Hoogheemraadschap van Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven.

Naast advisering in het kader van de weging van het waterbelang over deze omgevingsvergunning is apart een omgevingsvergunning wateractiviteit nodig vanuit het waterschap. Op 3 augustus 2023 met kenmerk Z-23-097058 is een watervergunning verleend voor het aanleggen en tijdelijk hebben van een demping, realiseren en hebben van een CSM-wand en het realiseren en hebben van een gebouw. Echter staan er op de impressie tekeningen meer vergunningplichtige wateractiviteiten, zoals een brug over het oppervlaktewater. Wij attenderen u erop dat deze aanvullende activiteiten geen onderdeel zijn van de huidige aanvraag en de toetsing. Hiervoor is apart onder andere een omgevingsvergunning voor de wateractiviteit noodzakelijk. Voor meer informatie over deze omgevingsvergunning wateractiviteit verwijzen wij u naar www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/.

Voor deze brug zijn ook nog andere toestemmingen nodig, waaronder een omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit (omgevingsplan)' en een 'bouwmelding'.

Gebiedsbescherming

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2024:4923, een voor deze aanvraag relevante uitspraak gedaan. In deze uitspraak stelt de Raad van State dat er aanleiding is om haar rechtspraak over intern salderen bij stikstofdepositie te herzien en dat er een nieuw beoordelingskader gaat gelden voor intern salderen. Die wijziging houdt kort gezegd in dat de referentiesituatie niet mag worden betrokken bij de vraag of significante gevolgen van een project op voorhand zijn uitgesloten.

In de voortoets mag dus, anders dan voorheen, voor de beoordeling of significante gevolgen zijn uitgesloten, geen vergelijking worden gemaakt van de gevolgen van de bestaande vergunde situatie en de gevolgen van het project na wijziging. In voorliggende aanvraag is een dergelijke vergelijking wel gemaakt. Daarom kan niet op voorhand worden uitgesloten dat voor het project een natuurvergunning nodig is. Dit is van belang voor de beoordeling of sprake is van een aanhaakplicht als bedoeld in artikel 2.2aa, aanhef en onder a, van het Besluit omgevingsrecht. Voor die beoordeling is aangesloten op het gegeven beoordelingskader voor lopende procedures uit rechtsoverweging 25.1 van aangehaalde uitspraak.

In voorliggende aanvraag heeft initiatiefnemer de 'Natura 2000-activiteit' niet aangehaakt. Op grond van de op 30 juni 2023 (datum aanvraag) geldende rechtspraak mocht worden aangenomen dat geen natuurvergunning nodig was.

De beoordeling van de aanhaakplicht ten tijde van de aanvraag voor de Wabo-omgevingsvergunning staat los van de vraag of de initiatiefnemer voor zijn project alsnog een natuurvergunning nodig heeft. Dat dient de initiatiefnemer op basis van het kader voor de beoordeling van de natuurvergunningplicht zoals in aangehaalde uitspraak uiteengezet, te bezien.

Nu geen sprake is van een aanhaakverplichting kan de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening niet afhankelijk worden gesteld van de vraag of een natuurvergunning kan worden verkregen.

U heeft op 30 januari 2025 een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit aangevraagd. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 14 februari 2025 de aanvraag inhoudelijk in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015, RIS 288041, heeft de gemeenteraad een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 16 oktober 2024, RIS 319999, is aan de gemeenteraad gemeld dat deze op uw aanvraag van toepassing is.

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:

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

Geveltekeningen, doorsnedetekeningen en overige gegevens waaruit blijkt dat:

- de gierzwaluwkasten moeten tenminste hoger dan 3 meter worden aangebracht en er mogen geen belemmeringen aanwezig zijn voor het invliegen;
- de winterverblijfkasten voor vleermuizen moeten onder de 20 meter hoogte worden aangebracht.

BIJLAGE C: 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 buurt

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer. Laat de mensen in uw buurt op tijd weten wat uw plannen zijn en houd rekening met hen. Dit zorgt voor meer begrip en kan helpen om klachten en bezwaren te voorkomen. Er is een folder waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: [Bouwen in en met de buurt - Den Haag](#).

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

U heeft nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig voordat u uw initiatief kunt realiseren en/of gebruiken. U moet zelf nagaan welke dat zijn, welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn en op welke momenten u deze nodig heeft. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

Met deze vergunning heeft u niet alle vergunningen die u nodig heeft om uw initiatief te kunnen realiseren en/of te gebruiken. U heeft ook andere omgevingsvergunningen nodig. In ieder geval gaat dit om een omgevingsvergunning voor de:

- 'Activiteit uitweg', indien sprake is van het nieuw aanbrengen, veranderen of het opheffen van een uitrit naar de openbare weg;
- 'Natura 2000-activiteit';
- 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' voor de brug.

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

Melding

- een 'bouwmelding' voor het bouwen van een bouwwerk in gevolgklasse 1, waaronder de brug. Meer informatie kunt u vinden op de website: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/plichten/melding-bouwactiviteit/>. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home;
- 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;

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

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

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

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning of melding voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;
- een omgevingsvergunning 'Wateractiviteit' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;
- een omgevingsvergunning of melding voor één of meerdere 'milieubelastende activiteiten' (mba's). De mba's vallen onder de algemene regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en/of onder een omgevingsplan van de gemeente waarbinnen de activiteit plaatsvindt. Om vast te kunnen stellen of sprake is van een mba, kunt u het informatiepunt leefomgeving raadplegen op www.iplo.nl. Daar kunt u ook de zogenoemde richtingaanwijzers raadplegen van hoofdstuk 3 van het Bal. Voor meer informatie kunt u bellen met de Omgevingsdienst Haaglanden, afdeling Vergunningen via telefoonnummer (070) 218 99 02 of de website raadplegen: www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html;
- 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/>;

Aandachtspunten

Zorgplicht

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

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

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

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

- een afgeronde BVC-procedure voordat er met de bouwwerkzaamheden wordt gestart. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/bereikbaarheid/werken-op-de-wegen-van-het-netwerk-bereikbaarheidsregie.htm;
- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf dat in beginsel verboden is, tenzij er sprake is van een recht van overpad;
 - het 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.

Verwachtingengebied onontploffte oorlogsmunitie

Er kan niet 100% uitgesloten worden dat er geen onontploffte oorlogsmunitie kan worden aangetroffen. Daarom moeten degenen die de grondwerkzaamheden uitvoeren, op de hoogte zijn om welk munitietype het gaat, waar deze zich kan bevinden en hoe men moet handelen bij een toevalsvondst. Voor meer informatie kunt u terecht op de website: <https://kenniscentrum-oo.nl/>.

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

- Binnen het CID geldt dat bewoners, werknemers en bezoekers van de nieuwe woningen, kantoren, bedrijven en voorzieningen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor straatparkeren;
- Bij eventuele graafwerkzaamheden en grondverzet van verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte;
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.

Risicogericht advies veilig PV-Systeem van de veiligheidsregio Haaglanden

Uit de aanvraag blijkt dat er PV-panelen (zonnepanelen) worden geplaatst. Ondanks dat er in de bouwregelgeving geen brandveiligheidsvoorschriften zijn opgenomen voor PV-systemen, wil de Veiligheidsregio Haaglanden de aanvrager toch een aantal aandachtspunten meegeven om zo de brandveiligheid te borgen.

De kwaliteit van de PV-installaties wordt geborgd in wet- en regelgeving en installatievoorschriften en niet in het Bouwbesluit. Daarom zijn de elektrische eisen die gesteld worden aan de installatie niet meegenomen in de toetsing van deze aanvraag.

De Scios Scope 12 is een inspectie waarin getoetst wordt of de beloofde kwaliteit ook daadwerkelijk geleverd is. Het advies is deze regeling te volgen. Ons advies is bedoeld als aanvulling op de Scios Scope 12 en heeft als doel om de toepassing van de PV-installatie op een gebouw veiliger en incidentbestrijding mogelijk te maken bij eventuele calamiteiten.

Ook door verzekeraars worden steeds strengere eisen gesteld aan PV-systemen om de brandveiligheid te verbeteren. Het is aan de individuele verzekeraar welke eisen zij zullen stellen. Het is verstandig om vóór de installatie van het PV-Systeem de verzekeraar te consulteren.

Aandachtspunten voor het aanbrengen van een PV-Systeem ten behoeve van brandveiligheid en het mogelijk maken van een veilige incidentbestrijding.

- Bij PV-panelen op of in een dakconstructie is het advies om een niet-brandgevaarlijke dakisolatie, bij voorkeur een onbrandbare isolatie met brandklasse A, B (volgens NEN-EN 13501-1) toe te passen. Het PV-systeem dient zodanig gemonteerd te zijn dat de ruimte achter het paneel tot aan de dakisolatie voldoende wordt geventileerd.
- Over de brandscheidingen van verdieping onder het dak mogen geen PV-panelen zijn geplaatst. Deze strook moet worden vrijgehouden van zonnepanelen en is voorzien van een onbrandbare dakconstructie met onbrandbare dakbedekking (brandklasse A, B). Deze barrière hindert de branduitbreiding en biedt de brandweer de mogelijkheid om deze strook te gebruiken als stoplijn.
- Bij grote PV-Systemen (>5kVA) is het advies dat een goed toegankelijke brandweerschakelaar aanwezig is op de begane grond voor het deels uitschakelen van het PV-systeem. Die schakelaar moet tevens gekenmerkt zijn met de sticker zoals voorgeschreven in NEN 1010. Een brandweerschakelaar schakelt het systeem uit op meerdere punten: in de meterkast en voor de (string)omvormer(s). De positie van de brandweerschakelaar is bij voorkeur in de directe nabijheid van een eventueel aanwezige brandmeldinstallatie of brandweerpaneel. Indien er geen brandmeldinstallatie aanwezig is adviseren wij de beoogde locatie voor te leggen aan de veiligheidsregio Haaglanden.
- Voor de brandweer is het van belang om te weten of er een PV-systeem op of aan het gebouw aanwezig is. Dit is niet altijd van buitenaf te zien. Het wordt sterk aanbevolen deze informatie op een kaart in te vullen en beschikbaar, zichtbaar en toegankelijk te hebben bij de entree of in demeterkast (bij de ingang) van het gebouw. De gebouw eigenaar kan zo de voor de brandbestrijding benodigde informatie overdragen aan de brandweer.
- Voor systemen tot 5 kVA kan worden volstaan met de volgende informatie:
 - Aantal PV-panelen en vermogen
 - Locatie van de omvormer
 - Locatie van de DC-schakelaar
 - Installateur met naam en telefoonnummer
 - Aanwezigheid en locatie van eventuele batterijen voor opslag van de opgewekte energie
 - Aanwezigheid en locatie van andere eventueel aanwezige energie-opwek of opslagsystemen

- Voor systemen groter dan 5 kVA zijn bovengenoemde punten van belang aangevuld met de benodigde tekeningen en informatie over:
 - Locatie en aantal PV-panelen (inclusief vermogen) / legplan met PV-panelen
 - Aanwezigheid en locatie van de brandweerschakelaar
 - Route van de kabeltracés
 - Route van DC-bekabeling door het gebouw heen
 - Alle bekabeling die niet spanningsloos kan worden gemaakt
 - Eigenaar van het PV-systeem met naam en telefoonnummer
 - Eigenaar van het pand met naam en telefoonnummer
 - Toegang(en) tot dak
 - Informatie over welke stroken van de compartimenten gestut zijn en welke horen bij een brandscheiding
 - Informatie over waar het dak beloopbaar is (zeker wanneer het gaat over daken met beperkte draagkracht)
 - Overige getroffen veiligheidsmaatregelen