



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Slachthuisplein 25, 2521 EC Den Haag

Uw brief van

Staedion Wonen
t.a.v. dhr. P. van den Bout
Postbus 40406
2504 LK Den Haag

Ons kenmerk
200801799/65
Behandeld door
mw. ir. A. Kadric
Doorkiesnummer
070 - 3537763
E-mail

Aantal bijlagen

Datum

28 MEI 2009

Onderwerp

reguliere bouwvergunning t.p.v. de te slopen percelen Noordpolderkade 77u t/m 77z, 79 t/m 161a, Zuigerstraat 3 t/m 61 en 2 t/m 84a, Wenckenbachstraat 1 t/m 9b

Geachte heer Van der Bout,

Op 18 juli 2008 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van 50 eengezinswoningen t.p.v. de te slopen percelen Noordpolderkade 77u t/m 77z, 79 t/m 161a, Zuigerstraat 3 t/m 61 en 2 t/m 84a, Wenckenbachstraat 1 t/m 9b.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie AI, nrs. 1341 en 1233.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- het bouwbesluit;
- de bouwverordening;
- het bestemmingsplan Laakkwartier-Noord, waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming Woondoleeinden I – Meergezinshuizen type M3G (art. 4), is opgenomen,
- het voorbereidingsbesluit Laakwijk- Schipperskwartier,
- het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Laakwijk – Schipperskwartier.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft gebruiks- en bebouwingsbepalingen van artikel 4 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan.

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

Verder constateren wij dat het bouwplan in overeenstemming is met de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Laakwijk- Schipperskwartier.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op 14 januari 2009 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt:

"De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Planmatige uitbreidingen 1920-1940' van de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met het gewijzigde ontwerp en materialisatie en detaillering van het plan. Zij acht de verholen oplossing voor de ventilatie en de kleurstelling van de bouwblokken, rode baksteen met grijswitte kozijnen, een verrijking van de gevel. De gewijzigde kleurstelling maakt bovendien dat het plan zich beter voegt in de bestaande omgeving.

NB De architect en de commissie zijn overeengekomen dat de in het plan voorgestelde grijswitte metselvlakken in oranje baksteen zullen worden uitgevoerd."

Met dit advies kunnen wij ons verenigen en met inachtneming van dat advies zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. Wij hebben hierbij acht geslagen op de voorgestelde massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling. Tevens hebben wij acht geslagen op de samenhang in het bouwwerk voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Het ontwerp van het te nemen besluit, de daarop betrekking hebbende stukken, heeft tezamen met het bouwplan overeenkomstig artikel 3.6, vijfde lid van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 februari 2009, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

De Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen heeft op 24 september 2008 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van zodanig verontreinigde bodem waarop artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van toepassing is.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

BESLUITEN:

Ten behoeve van de verwezenlijking van het project blijft voornoemd bestemmingsplan buiten toepassing, voor zover het project hiermee in strijd is.

Wij motiveren dit projectbesluit als volgt: zie ruimtelijke onderbouwing

Aan u te verlenen de reguliere bouwvergunning op grond van artikel 40 Woningwet, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte 7 tekeningen, gemerkt 2.00 t/m 2.06, 2 tekeningenboekjes met details, gemerkt 2.07 en 0537, en een boekje Bouwbesluit-berekeningen.

U erop te wijzen dat het bouwen overigens moet geschieden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt, tenzij gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, dienen de nodige gegevens van de uitvoerende bouwondernemingen in verband met bouwregistratie te worden overgelegd.

Artikel 4, juncto paragrafen 1.2.3, 1.2.5 en 1.5 van de Bijlage van het Besluit indieningsvereisten

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, Postbus 61185, 2506 AD Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 200801799, alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een constructievoorstel en een uitvoeringsplan voor de te maken bouwput;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daaronder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor controlemaatregelen aangaande de bouwput:
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;

noot: Voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleefbelasting uit de bovengelegen lagen volledig op de palen te worden meegerekend.

- de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
- de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
- de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructie- tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5 van de bijlage van het besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens en bescheiden binnen een termijn van drie weken, voordat met de uitvoering wordt begonnen, ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor, alsnog in drievoud te worden overgelegd.

- gegevens omtrent de bouwfysische eigenschappen van het bouwwerk;
- detailtekeningen, materiaal- en kleurmonsters;
- kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken om, mede met het oog op de gelijkwaardigheid, aan te tonen dat de desbetreffende materialen en bouwdelen voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- de natuurlijke en mechanische ventilatie-inrichtingen- extra ventilatievoorzieningen aanbrengen in de woonkamer/keuken en in verblijfsruimten met een dakraam (de ventilatiecapaciteit is daar onvoldoende).

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening zijn goedgekeurd. De goedgekeurde tekeningen en berekeningen dienen op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5 van het besluit indieningsvereisten

Bij grondverzet dienen de regels van de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming in acht te worden genomen.

Om verplaatsing of vermindering van de grondwaterverontreiniging te voorkomen mag tijdens de bouwwerkzaamheden geen grondwater worden onttrokken zonder een melding als gevolg art. 28 Wet bodembescherming bij ons, namens deze de Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen, afdeling Uitvoering Milieutaken.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Bouwverordening.

Artikelen 2.5.3 en 2.5.4

Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein, voor zover deze artikelen eisen stellen aan de bereikbaarheid van het bouwwerk, moet worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Artikel 2.5.30, tweede lid

De ruimte voor het parkeren van auto's moet voldoen aan artikel 2.5.30, tweede lid van de Bouwverordening.

Artikel 4.5, eerste lid

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening schriftelijk in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

Artikel 4.5, tweede lid

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Artikel 4.8 en Artikel 4.10

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

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand zonder aanvullende maatregelen en controles, zoals retourbemaling, peilbuizen en hoogtebouten;
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluids- en trillingsarm heisysteem;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Artikel 4.9

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is.

Artikel 4.11

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:

- gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Stb 1993, 617), regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL: Stc 2001, 158) ;
- steenwol (indien volume > 1 m³);
- glaswol (indien volume > 1 m³);
- overig afval.

De hierboven genoemde fracties alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten, door erkende transporteurs, worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Artikel 4.12, vierde lid

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Artikel 4.13

Melden van werken bij lage temperatuur

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht tenminste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Verder wijzen wij u op het volgende.

**Met de hierna genoemde brandpreventieve voorzieningen dient rekening te worden gehouden:
Op basis van het Bouwbesluit**

Artikel 2.8 juncto 2.9 (hoofddraagconstructie)

Een te bouwen bouwwerk heeft een bouwconstructie die zodanig is dat het bouwwerk bij brand gedurende redelijke tijd kan worden verlaten en doorzocht, zonder dat er gevaar is voor instorting. De uiterste grenstoestand van de hoofddraagconstructie, mag gedurende 60 minuten niet overschreden worden bij de volgens NEN 6702 bepaalde bijzondere belastingcombinaties die kunnen optreden bij brand.

Artikel 2.81 juncto 2.85 (dak)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt. Het dak (voor zover gelegen binnen 15 meter van de perceelgrens, het hart van de openbare weg, water of groen), mag bepaald NEN 6063 niet brandgevaarlijk zijn.

Artikel 2.91 juncto 2.92 (binnenoppervlak)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen.

Een constructieonderdeel met uitzondering van de vloer e.d. heeft aan een zijde die niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in de volgende tabel:

- overig: klasse 4.

Artikel 2.91 juncto 2.93, lid 1 (buitenoppervlak)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen.

Een constructieonderdeel met uitzondering van de vloer e.d. en niet zijnde een deur, een raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel, heeft aan een zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die voor die zijde is aangegeven in de volgende tabel:

- overig: klasse 4.

Een deur, een raam, een kozijn of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel voldoet aan klasse 4.

Artikel 2.91 juncto 2.94, lid 2 (brandvoortplanting vloeroppervlak)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig, dat brand zich niet snel kan ontwikkelen.

Een vloer, een hellingbaan of een trap heeft aan de bovenzijde een volgens NEN 1775 bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting, die voldoet aan de klasse die is aangegeven in de volgende tabel:

- overig:: klasse T3.

Artikel 2.103 en 2.106 (spiegelsymmetrie)

Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment van de gebruiksfunctie naar een brandcompartiment, een besloten ruimte waardoor een van brand en van rook gevrijwaarde vluchtroute voert, en een niet besloten veiligheidstrappenhuis van een gebouw op een aangrenzend perceel, wordt voor het gebouw op het aangrenzende perceel uitgegaan van een identiek doch spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Deze spiegeling heeft plaats ten opzichte van het hart van de openbare weg, het openbaar water of het openbaar groen indien het perceel grenst aan die weg, dat water of dat groen.

Om brandoverslag naar het naastgelegen perceel te voorkomen dienen de gevels 30 minuten brandwerend te worden uitgevoerd (zie tekening), of dient een berekening conform NEN 6068 te worden ingediend waaruit blijkt dat er geen brandoverslag zal plaatsvinden.

Artikel 2.106 lid 1 (compartimentering)

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, een besloten ruimte waardoor een van rook en van brand gevrijwaarde vluchtroute voert, en een niet besloten veiligheidstrappenhuis is niet lager dan 60 minuten.

Opmerking

De woningen dienen met een wbdbo van 60 min. Onderling gescheiden te zijn zolas aangegeven op de tekening.

Artikel 2.125 en 2.126, lid 1 (standaard rookontwikkeling)

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat het zich snel ontwikkelen van rook voldoende wordt beperkt. Een constructieonderdeel heeft aan een zijde die grenst aan de binnenlucht, een volgens NEN 6066 bepaalde rookdichtheid van ten hoogste 10 m-1.

Artikel 2.146, lid 7 (rookmelders in woningen)

Een te bouwen woning is zodanig ingericht dat deze woning voldoende snel en veilig kan worden verlaten. De loopafstand tussen de toegang van elke verblijfsruimte en ten minste een toegang van de woonfunctie waarin die ruimte ligt, is ten hoogste 15 m. Een besloten ruimte op de route van de toegang van elke verblijfsruimte tot een toegang van de woonfunctie dient zoals op de op gewaarmerkte tekening(en) aangegeven plaats(en) te zijn voorzien van een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

In verband met mogelijke nadere indeling/wijziging van het gebruik in de toekomst is het raadzaam in dit stadium tenminste alle bouwlagen te voorzien van bovengenoemde rookmelders.

Opmerking:

Er dienen niet-ioniserende rookmelders in de woningen geplaatst te worden.

Artikel 5.1.2 lid 1 (bereikbaarheid)

Indien de toegang van een woning/gebouw meer dan 40 meter is verwijderd, moet een verbindingsweg tussen de toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn.

Artikel 5.1.2. lid 2 en 4 (bereikbaarheid en asdruk)

Nabij ieder gebouw dienen opstelplaatsen voor brandweervoertuigen aanwezig te zijn, zodanig dat een doeltreffende verbinding tussen auto's en bluswatervoorziening kan worden gelegd. Rijlopers en

opstelplaatsen dienen zo te zijn aangelegd, dat ze geschikt zijn voor voertuigen met een asbelasting van 100 KN (NEN 1008: klasse 30). De opstelplaatsen voor een redvoertuig dienen bestand te zijn tegen een stepeldruk van 1 MN/M² (NEN 1008: klasse 45). Een constructieberekening dient ter nader goedkeuring te worden ingediend bij de Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Artikel 6.2.1. (gebruiksverbod)

Het is verboden een bouwwerk te gebruiken in strijd met de gebruikseisen zoals vermeld in bijlage 3,4 en / of 4, 5 en 6 van de Bouwverordening.

Verder wijzen wij u op het volgende.

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, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070-3536848) zijn vastgesteld.

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

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient in tweevoud tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bouwen Toezicht en Dienstverlening. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Indien ten behoeve van de werkzaamheden openbare verharding, terreinen en/of openbaar groen in gebruik genomen moet worden dient dit te worden geregeld met de wegbeheerder van de Bestuursdienst op het betreffende stadsdeelkantoor.

Klikmelding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn.

Opbreekvergunning

Op grond Artikel 6, eerste lid, van de Algemene Politieverordening voor 's-Gravenhage 1982 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins wijzigingen aan te brengen in de wijze van aanleg van een weg.

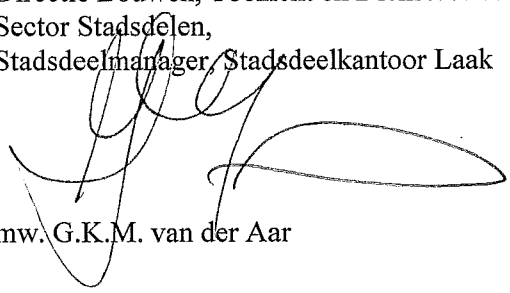
De opbreekvergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van de Bestuursdienst op het betreffende stadsdeelkantoor.

Aansluitvoorwaarden riolering

Voorwaarden voor aansluiting van de huisriolering op het gemeenteriool van de Dienst Stadsbeheer. Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, Spui 70, 2511 BT Den Haag, telefoon 070 - 353 6847.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Sector Stadsdelen,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Laak



mw. G.K.M. van der Aar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.

Ruimtelijke onderbouwing

Dossier 200801799

Project: Noordpolderkade 77u t/m 77z, 79 t/m 161a, Zuigerstraat 3 t/m 61 en 2 t/m 84a, Wenckenbachstraat 1 t/m 9b.

Korte omschrijving: realiseren van 50 eengezinswoningen t.p.v. de te slopen percelen Noordpolderkade 77u t/m 77z, 79 t/m 161a, Zuigerstraat 3 t/m 61 en 2 t/m 84a, Wenckenbachstraat 1 t/m 9b.

1. Inleiding

Staedion Wonen heeft op 18 juli 2008 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van 50 eengezinswoningen t.p.v. de te slopen gebouwen op bovengenoemde percelen. Op 14 maart 2008 was een beginselverzoek ingediend waarop wij op 10 juli 2008 positief hebben geadviseerd.

Het plan is ontworpen door Toposarchitecten uit Waddinxveen

2. Omschrijving van het project

Ruimtelijk:

De aanvraag omvat de bouw van 50 eengezinswoningen met 3 bouwlagen in de eerste fase. In de tweede fase van realisatie komt de bouw van een zorgcomplex met 39 parkeerplaatsen, waarvan 23 voor de woningen.

Initiatiefnemer:

Bo. Laak BV p/a Staedion Ontwikkeling
Postbus 40406
2504 LK Den Haag

3. Vigerend beleid

Van toepassing is het vigerende bestemmingsplan "Laakkwartier – Noord".

Volgens artikel 4, lid 1 zijn deze gronden aangewezen als Woondoeleinden I en bestemd voor meergezinshuizen type M3G.

Het bouwplan is in strijd met gebruiks- en bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan.

Het bouwplan is in strijd met artikel 4, lid 2 en 4 van het bestemmingsplan door het realiseren van eengezinswoningen op de gronden bestemd voor 'meergezinswoningen (M3G)' en de gronden bestemd voor 'bergingen ten behoeve van woningen (type Bg)', het bouwen buiten de bouwstroken (art. 4 onder a) en een grotere oppervlakte van de bijgebouwen dan toegestaan is (art. 4 onder f).

Er zijn geen vrijstellingsmogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan voor deze strijdigheden.

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er is een voorbereidingsbesluit van kracht voor het gebied Laakwijk-Schipperskwartier in verband met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan. Dit bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van het nieuwe bestemmingsplan.

4. Toekomstig beleid

Nieuw bestemmingsplan:

Met ingang van 13 maart 2009 is het nieuwe bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier als ontwerp ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling rechtstreeks mogelijk.

Exploitatieplan:

De Wro verplicht de gemeenteraad voor deze gronden een exploitatieplan vast te stellen, tenzij (art. 6.12 lid 2 Wro):

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Met betrekking tot het kostenverhaal is de gemeente verzekerd van kostenverhaal middels gronduitgifte omdat zij eigenaar is van de betreffende gronden. Het stellen van aanvullende eisen ten aanzien van fasering en uitwerking is hier niet aan de orde.

5. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Het bouwplan verandert niets aan de bestaande stedenbouwkundige structuur. Met het vervangen van de oude bebouwing wordt wel ingespeeld op de wens van meer variatie in het woningaanbod. Meergezinswoningen in de sociale huursector worden vervangen door grondgebonden goedkope vrije sector woningen.

Landschappelijke onderbouwing:

Niet van toepassing

Verkeerstechnische onderbouwing:

De verkeersafwikkeling in het gebied verandert niet als gevolg van het bouwplan.

Parkeren:

In principe moet het parkeren op eigen terrein opgelost worden.

De parkeereis is 75 plaatsen (1.5 pp/wo). In de 2^e fase van dit bouwproject worden onder het zorgdeel naast de parkeerplaatsen voor het zorgdeel 23 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in een aangrenzende parkeergarage van Staedion in het esveha complex 40 plaatsen beschikbaar. De resterende plaatsen moeten in de openbare ruimte worden gevonden. Door de afname van het aantal woningen (van 126 naar 50) lijkt dit wel mogelijk.

6. Milieu-/Bouw fysische-aspecten

Geluid:

Het bouwplan ligt binnen de wettelijke zone van de Rijswijkseweg. Er is daarom akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai. De berekeningsresultaten van het akoestisch onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 195939, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier, revisie 02 van 12 februari 2009.

Met een hoogste geluidsbelasting excl. aftrek van 48 (dB) wordt de voorkeursgrenswaarde (48 (dB)) niet overschreden.

Water:

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABCDelfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Bij nieuwe ontwikkelingen is het beleid van het Hoogheemraadschap er op gericht, dat er een waterberging aanwezig is van 325 m³/ha bruto bebouwd oppervlak. Dat wil zeggen dat tenminste 15% van de oppervlakte van de polder, zijnde de laagst gelegen gebieden, niet mogen worden bebouwd.

De laatste jaren heeft Delfland een aantal malen te kampen gehad met grote wateroverlast door hevige regenval. Het voorkomen van wateroverlast in de toekomst en het zoeken naar ruimte voor water zijn de

aanleiding voor het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Den Haag om samen de “Waterbergingsvisie Den Haag” voor de stad op te stellen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens is voor de gemeente Den Haag het “Waterplan Den Haag” van kracht.

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied dat deel uitmaakt van de Noordpolder. Ter plekke wordt bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw. Daarbij zijn geen mogelijkheden voor extra waterberging aanwezig.

Het bebouwde oppervlak van de nieuwe bebouwing komt voor het grootste gedeelte overeen met de oude bebouwing. Er is sprake van een kleine afname van de te verhardende oppervlakken, zoals op bijgaande situatietekening te zien is (oude en nieuwe bebouwing ingetekend).

Om voor 2015 te komen tot een robuust watersysteem in Den Haag hebben Delfland en Den Haag ook voor de Noordpolder afspraken gemaakt over de te nemen maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te brengen en te houden. Daarbij is er van uitgegaan dat de voor de onderhavige ontwikkeling benodigde waterberging elders in de Noordpolder wordt opgelost.

Riolering:

Het gaat hier om wat het effect is van de nieuwe ontwikkeling op de waterkwaliteit. Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is hier “De Leidraad Riolerings” en de “Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken”. Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. De conclusie is dat het plan geen negatief effect heeft, omdat wordt voldaan aan de Leidraad riolerings en de beslisboom. Verder is er voldoende capaciteit in het rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstortingen vanuit de riolerings op het oppervlaktewater.

In dit gedeelte van Den Haag is geen gescheiden rioolstelsel. Invoering van dit systeem is wel wenselijk. Bij nieuwbouw worden eisen gesteld aan de aanleg van de riolerings. Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet in het gebouw wel een gescheiden systeem aangelegd worden tot 1.00 m. buiten de rooi-lijn. Indien de gemeente te zijner tijd overgaat tot het ontkoppelen van het gemengde systeem kan dit op een eenvoudige wijze ter plaatse gebeuren en behoeven er in het gebouw geen werkzaamheden plaats te vinden.

Bodem:

De Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen heeft op 24 september 2008 aangegeven, dat er ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van een zodanig verontreinigde bodem, dat daarop artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van toepassing is.

Luchtkwaliteit:

De berekeningsresultaten van de luchtkwaliteit zijn vastgelegd in het rapport 09.12.2008AO Luchtkwaliteit bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier van 9 januari 2009.

De berekende waarden voor fijn stof, stikstofdioxide en de overige luchtverontreinigingscomponenten voldoen voor alle jaren (2008, 2010 en 2018) aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Bezonning:

Het bouwplan voldoet aan de “Haagse norm”. De bouwmassa van de nieuwbouw verschilt nauwelijks van de oude bebouwing.

Daglichttoetreding:

De daglichttoetreding in de woningen voldoet aan het Bouwbesluit

Windhinder:

Er heeft geen onderzoek naar eventuele windhinder plaatsgevonden. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouw is niet van dien aard dat problemen met windhinder te verwachten zijn. Pas vanaf een gebouwhoogte van dertig meter kan er sprake zijn van overmatige windhinder. Dit geldt ook voor gebouwen die hoger dan twintig meter zijn en meer dan 50% boven hun omgeving uitsteken. Voor die situaties

is een windhinderonderzoek noodzakelijk, waarbij ook het aspect windgevaar in ogenschouw genomen dient te worden. De voorgenomen bouwhoogte blijft onder de twintig meter.

Archeologie:

De bodem van Laakwijk heeft zich onder natte omstandigheden gevormd. Deze drassige omstandigheden hebben er voor gezorgd dat het gebied pas vrij recent is bebouwd en bewoond. Hierdoor is de archeologische verwachting laag. Bij brief van 14 januari 2008 van de afdeling Archeologie, DSB is op basis van een Inventariserend Veldonderzoek- boringen bevestigd dat het terrein geen archeologische waarden bezit.

7. Belemmeringen

Kabels en leidingen:

Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die verlegd moeten worden.

Privaatrecht:

De locatie is eigendom van de gemeente Den Haag en in erfpacht uitgegeven aan Steadion. Er zijn geen belemmeringen.

8. Motivatie vrijstelling

Toets aan toekomstig beleid:

Het bouwplan past in het toekomstig bestemmingsplan Laakwijk-Schipperskwartier

Afweging belangen:

Wij zijn van mening dat de belangen voldoende zijn afgewogen.

Conclusies:

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de bouwvergunning verleend worden.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

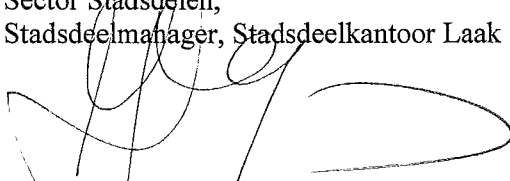
Staedion heeft op 29 oktober 2008 de bewoners en andere belanghebbenden op een informatie bijeenkomst van de plannen op de hoogte gebracht. De plannen zijn daarbij positief ontvangen.

Tijdens de ter inzage legging, op grond van artikel 3.11, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening zijn geen zienswijzen ingediend:

10. Zienswijzen

Geen

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Sector Stadsdelen,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Laak



mw. G.K.M. van der Aar