

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201700243

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van 464 appartementen met winkelfunctie in plint en binnentuin, 126 eengezinswoningen, het realiseren van een parkeergarage alsmede het aanleggen van een in- en uitrit, tussen de Escamplaan, Els Borst-Eilersplein en de Florence Nightingaleweg (deelplan 1, 2 en 3 Hagaterrein)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 04-07-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6385190.out.pdf

Documentid: 32805286

Bestandsgrootte: 207679



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Escamplaan, Els Borst-Eilersplein en Florence Nightingaleweg (deelgebied 1, 2 en 3 Hagaterrein)

Uw brief van

Ons kenmerk

201700243/6385190

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer,

Op 29 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 464 appartementen met winkelfunctie in plint en binnentuin, 126 eengezinswoningen, het realiseren van een parkeergarage alsmede het aanleggen van een in- en uitrit, tussen de Escamplaan, Els Borst-Eilersplein en de Florence Nightingaleweg (deelplan 1, 2 en 3 Hagaterrein).

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 2.2, lid 1 onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en overige documenten.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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

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

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

*Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.*

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.*
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.*
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.*
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.*
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.*
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.*

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nrs. 2628, 2629, 6170, 6394 en 6395 (ged.).

De aanvraag houdt specifiek in:

- het realiseren van appartementen, winkels, horeca en kantoren op een ondergronds parkeergarage (deelgebied 1, blok A t/m F);
- het realiseren van appartementen, winkel, en kinderdagverblijf (deelgebied 1, blok G);
- het realiseren van eengezinswoningen (deelgebied 2 en 3).

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Bijeenkomstfunctie', 'Kantoorfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Florence Nightingalepark', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd-1', 'Gemengd-2' en 'Gemengd-3' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het wonen op de 1^e en 2^e bouwlaag, de bouwhoogte ter plaatse van daktuin lager dan 15 meter alsmede ter plaatse van eengezinswoningen (Leywegzijde) lager dan 12 meter, het bouwen van bijgebouwen alsmede het aantal gebouwde overdekte parkeerplaatsen en de 2^e ondergronds bouwlaag. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 mei 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

"Op 19 april 2017 heeft de commissie ingestemd met het ontwerp van deze grootschalige en bijzonder gedifferentieerde ontwikkeling naast het ziekenhuis. De toen negatief beoordeelde onderdelen van het buitenruimteontwerp zijn conform de suggesties van de commissie aangepast: de portalen boven de in- en uitritten naar de parkeergarage zijn nu in samenhang met de balustrade rondom de hellingen

ontworpen en aan het dakpark zijn bomen van de eerste orde toegevoegd, waarmee de inrichting van het park aansluit bij de schaal van de omringende bebouwing.”

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 februari 2017 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 voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:

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

noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:

- *productspecificatie;*
- *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
- *laagdikte berekeningen;*
- *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*

- inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.
noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
 - 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 gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk;
noot: In ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB. De omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
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 bloot gesteld 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.
 - 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.
- 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 of de retour-bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- 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.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

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

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling, onder vermelding van ons referentienummer, alsnog te worden overgelegd:

- Rapportage Brandoverslagberekeningen Bouwdelen A t/m G

*N.B.: de rapportage van M3E Brandveiligheid Consultants B.V. met kenmerk 15141 RAP02 20170607 d.d. 14 juni 2017 is door de VRH **niet** akkoord bevonden. Er moet een nieuw rapport ter goedkeuring worden ingediend.*

Met de aanvang van de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

- 0 de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- 1 het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

Afdeling 8.1

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 grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- 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.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Nadere aanwijzingen

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk (m.u.v. de woningen) een toereikende melding brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 1.18 van het bouwbesluit.

Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de indiening van de melding brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 1.19 van het bouwbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties (omschrijving opties) zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd indien dit vergunningplichtig is op basis van de geldende regelgeving.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

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 – 353 6848) 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, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding 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. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Wet bodembescherming

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

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieuhygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

U kunt via <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/keur-1> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Florence Nightingale Park’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Gemengd-1’, ‘Gemengd-2’ en ‘Gemengd-3’, zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Gemengd-1’, genoemd in artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het wonen op de 1^e en 2^e bouwlaag ingevolge artikel 4.1. lid b;
- het lager bouwen dan de minimale bouwhoogte van 15 m ingevolge artikel 4.2.1 lid b, t.p.v. de daktuin;
- het bouwen van minder gebouwde overdekte parkeerplaatsen dan het aantal van 1307 ingevolge 4.2.1. lid d.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Gemengd-2’, genoemd in artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het wonen op de 1^e en 2^e bouwlaag ingevolge artikel 5.1. lid b onder 2;
- het parkeren anders dan in een gebouwde parkeervoorziening ingevolge artikel 5.1. lid c onder 1;
- het lager bouwen dan de minimale bouwhoogte van 12 m ingevolge artikel 5.2.1. lid b t.p.v. de daktuin en de eengezinswoningen (Leywegzijde).

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Gemengd-3’, genoemd in artikel 6 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het lager bouwen dan de minimale bouwhoogte van 12 m ingevolge artikel 6.2.1. lid b t.p.v. de eengezinswoningen (Leywegzijde);
- het bouwen van bijgebouwen ingevolge artikel 6.2.1 lid c.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’, genoemd in artikel 17 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van uitkragende balkons.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’, genoemd in artikel 24 onder e van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een 2^e ondergrondse bouwlaag t.b.v. het parkeren.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 en lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Stedenbouwkundige afweging

Het bestemmingsplan ‘Florence Nightingale Park’ uit 2014 biedt het juridisch-planologisch kader voor de bouwplanontwikkeling. De Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bieden de mogelijkheid bij het aanvragen van een omgevingsvergunning een verzoek te doen tot afwijking van het bestemmingsplan. Uit het oogpunt van stedenbouw en beeldkwaliteit zijn bepaalde afwijkingen voorstelbaar, die niet voorzien waren op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan.

De Welstandsnota biedt de mogelijkheid om voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen aanvullende kaders vast te stellen. Het *Ontwikkelingskader-Escamplaan-Leyweg 6 oktober 2016* (15 november 2016 vastgesteld door college en vrijgegeven voor inspraak) geeft de uitgangspunten voor de nieuwbouwontwikkeling rondom het ziekenhuis die zorgen voor samenhang in stedenbouw, architectuur en buitenruimte.

Bestemmingsplan

Bij de uitwerking van de bouwplannen is gebleken dat het gewenst is van enkele bestemmingsplanregels afwijking mogelijk te maken, *mits er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Ontwikkelingskader.*

Het gaat om:

1. het toelaten van een lagere bouwhoogte binnen bestemming 'Gemengd-1' (< 15 meter).
De lagere bouwhoogte binnen bestemming 'Gemengd -1' komt voort uit de keuze voor de aanleg van een parkeergarage in twee bouwlagen onder peil en één laag boven peil. Deze doet geen afbreuk aan de stedelijkheid van het blok en draagt bij aan het vanuit de openbare ruimte beleefbaar maken van de daktuin op de parkeervoorziening.
2. het toelaten van een lagere bouwhoogte aan de Leyweg binnen bestemming 'Gemengd -2 en Gemengd -3' (<12 meter).
De lagere bebouwingshoogte binnen bestemming 'Gemengd -2 en 3' sluit aan op de bouwblokken van 3 lagen aan de Leyweg. De bouwblokken vormen nog steeds een stevige wand met stedelijke uitstraling.
3. het toelaten van woonfuncties op de begane grond en de eerste verdieping binnen de bestemming 'Gemengd -1 en 2'.
Woonfuncties op de begane grond binnen bestemming 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2' worden opgenomen in de duidelijk herkenbare plint waarbij gebruik gemaakt wordt van grote raampartijen tot aan de grond.
4. het toelaten van een ondergrondse parkeergarage van twee lagen ondergronds (het bestemmingsplan laat één laag ondergronds toe).
Het toelaten van parkeren in een tweede laag ondergronds draagt bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte (vermindering parkeren in de openbare ruimte).
5. Het toelaten van parkeeroplossing op straat i.p.v. gebouwde en overdekte parkeerplaatsen,
Als logisch gevolg van een lagere bebouwingshoogte in deelgebied 2 en 3 sluit dit stedenbouwkundig gezien niet op onoverkomelijke bezwaren.

Deze afwijkingen doen geen afbreuk aan de gewenste kwaliteit op de locatie of dragen daar zelfs aan bij.

Ontwikkelingskader

1. Parkbloksfeer

Bouwblok 2 kijkt aan de zijde van het ziekenhuis af van de 'parkbloksfeer' die in het ontwikkelingskader wordt omschreven. Hier worden 2 lagen met een kap voorgeschreven en er is een sterkere parcellering gewenst dan aan de zijde van de Leyweg ('laanbloksfeer'). In het ingediende bouwplan heeft de bebouwing 3 volledige lagen met een plat dak aan de zijde van het Haga-ziekenhuis, identiek aan de bebouwing aan de zijde van de Leyweg.

Parkeernormen

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1307 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

Het plan bestaat uit een geheel aan gebouwen (woningen, commerciële voorzieningen en een garage) en de openbare ruimte daar om heen. In deelgebied 1 is een grote parkeergarage opgenomen met in totaal 1093 plaatsen. De parkeergarage bestaat uit een garage op maaiveldniveau met 242 plaatsen die alleen te gebruiken is door bewoners en een 2-laagse openbare garage op -1 en -2 met 851 plaatsen. In de deelgebieden 2 en 3 wordt op “eigen terrein” voorzien in de parkeerbehoefte voor de bewoners van de eengezinswoningen. (Voor deelgebied 4 is reeds vergunning verleend). Met deze combinatie van parkeervoorzieningen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte zoals die is bepaald op grond van de parkeernormen volgens het bestemmingsplan. De openbare parkeergarage voorziet ruimschoots in de ‘resterende’ parkeerbehoefte van de ruimtelijke ontwikkeling (totaal 294, bestaande 53 plaatsen voor bewoners, 189 voor bezoekers van bewoners en 51 voor het personeel en het bezoek van de commerciële voorzieningen) en in de parkeerbehoefte door het bezoek van het ziekenhuis, zoals opgenomen in de regels van bestemmingsplan (450 plaatsen). Het geheel aan garages voldoet echter niet aan de minimale capaciteit van 1307 plaatsen zoals opgenomen in de bouwregel (art 4.2.1 d). Op 7 juni 2016 heeft het College echter het herziene projectdocument voor de planontwikkeling vastgesteld (RIS294393) en heeft daarmee ingestemd met de realisatie van minder woningen en een beperking van het oppervlak aan commerciële ruimtes dan waar in het bestemmingsplan van is uitgegaan. Daarmee is de behoefte aan 1307 plaatsen komen te vervallen en kan worden ingestemd met een lagere capaciteit.

De openbare garage moet ook voorzien in de parkeerbehoefte van de werknemers van het Haga-ziekenhuis die nu voor een groot deel nog op het parkeerterrein staan. Overeenkomstig het gestelde in het bestemmingsplan, is voor deze openbare parkeergarage het medegebruik voor verschillende functies uitgangspunt en is de te realiseren capaciteit lager dan het totaal van alle functies. Door dit dubbelgebruik kan deze openbare parkeergarage voor een deel in de parkeerbehoefte van het personeel worden voorzien. Ten aanzien van het parkeren voor bezoekers en werknemers van het Haga-ziekenhuis is in 2010 een Hoofdlijnenovereenkomst vastgelegd hoe daarin te voorzien. Naar aanleiding van het nu voorliggende plan zal deze overeenkomst worden aangepast.

Wet geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 23 mei en 2 juni 2017 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag, bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Ingewonnen adviezen:

Het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer, is als volgt:

“Voor de afdeling Verkeer bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitweg ten behoeve van het perceel. De bruikbaarheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitweg niet nadelig beïnvloed.”

Het advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Escamp is als volgt:

“De groenbeheerder geeft aan dat er hier geen bomen in het geding zijn.”

Het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp is als volgt:

“Voor de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitweg ten behoeve van het project. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitweg niet nadelig beïnvloed.”

Eindoordeel activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Uitweg aanleggen of veranderen’.

Met betrekking tot deze activiteit vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer 070-353 9901.

De uitweg dient in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte uitgevoerd te worden.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn.

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitrit op het asfalt dient volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte van de Gemeente Den Haag uitgevoerd te worden. De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als de reeds aanwezige bestrating.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201700243/6385190

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De verplaatsing van de straatkolk, plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kunnen alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl