

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201702734

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 128 appartementen (in 4 woonblokken) met stallingsgarage aan de Juliana van Stolberglaan ter plaatse van nummer 148 en Koningin Marialaan ter plaatse van nummer 21 en het aanleggen van in- en uitritten

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 14-12-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6356950.out.pdf

Documentid: 33099710

Bestandsgrootte: 317593



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Juliana van Stolberglaan ongenummerd hoek Koningin Marialaan

Uw brief van

Ons kenmerk

201702734/6356950

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 10 februari 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van 4 woongebouwen met totaal 128 appartementen met stallingsgarage aan de Juliana van Stolberglaan ter plaatse van nummer 148 en Koningin Marialaan ter plaatse van nummer 21 en het aanleggen van in- en uitritten ontvangen.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 00-00-2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

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

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet 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, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c alsmede artikel 2.2, lid 1, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, 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.

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 erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie R, nummers 11308, 11723, 11866, 11868, 11869, 11932, 11933, 11934 en 11935.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen -Woonfunctie- en -Overige gebruiksfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Bezuidenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor - 2' met de bouwaanduiding 'onderdoorgang' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - straatpad' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De oorspronkelijke aanvraag voorzag in het oprichten van 4 woongebouwen (blok A t/m D) met totaal 146 appartementen met stallingsgarage aan de Juliana van Stolberglaan ter plaatse van nummer 148 en Koningin Marialaan ter plaatse van nummer 21 en het aanleggen van in- en uitritten.

Op 8 augustus 2017 is een gewijzigd bouwplan ingediend waarbij bij elke woontoren een bouwlaag minder wordt gerealiseerd (acht i.p.v. negen woonlagen) en is tevens een van twee geplande parkeergarages vervallen. Hierdoor is het aantal woningen afgenomen van 146 naar 128. Verder is de rooilijn van de twee woongebouwen langs de Juliana van Stolberglaan verder opgeschoven richting de Juliana van Stolberglaan zodat de afstand tot de achterliggende woningen is vergroot. Om woonfuncties op de begane grond te behouden zijn voorts gemeenschappelijke bergingen voor het stallen van fietsen voorzien.

De voor 'Kantoor - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten 18, 22 en 25 meter;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden, het gebruik is mede aansluitend op de naastgelegen verkeersbestemming;
- ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-sstraatpad' is het niet toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de bouwhoogte, de functie wonen en het niet geheel voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

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'.

Bodem

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zijn diverse bodemonderzoeken ingediend. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 juni 2017 aangegeven dat er voldoende inzicht is verkregen in de bodemkwaliteit ter plaatse van het onbebouwde gedeelte. Het bebouwde gedeelte is nog niet onderzocht. Daarmee is nog onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit van de gehele bouwlocatie verkregen.

Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek, krachtens artikel 2.1.5, lid 1 van de Bouwverordening, plaats te vinden nadat de sloopwerkzaamheden zijn afgerond en voordat met de bouw wordt begonnen.

Wij hebben hieromtrent een voorwaarde in deze omgevingsvergunning opgenomen.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

Gebleken is dat de aanvraag, voor wat betreft de geprojecteerde bergingen in de woongebouwen A en B niet voldoet aan artikel 4.31, lid 1 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 4.5 Buitenberging.

- Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

Op 27 juni 2017 heeft het College de 'Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Den Haag 2017', met kenmerk DSO/2017.262 RIS297288, vastgesteld. In deze beleidsregel wordt toegelicht hoe gemeenschappelijke fietsenbergingen en stallingen voor scootmobielen, in combinatie met bergingen in de woningen, zodanig worden ingericht dat dezen in Den Haag als gelijkwaardig aan individuele buitenbergingen worden beschouwd.

In de notitie V045892aa.17C20Y2.jvp van LBP|SIGHT, d.d. 28 september 2017 wordt aangegeven op welke wijze de beleidsregel in het bouwplan is verwerkt.

Vanwege het beperkt aantal woningen per woongebouw wordt er geen afzonderlijk afsluitbare scootmobielstalling gerealiseerd, maar de stalling van de scootmobielen gecombineerd met de gemeenschappelijke fietsenberging. Hierdoor is er meer manoeuvreerruimte beschikbaar voor de scootmobielen wat de bruikbaarheid ten goede komt. Verder zijn de scootmobielplekken goed bereikbaar door de situering nabij de liften.

Gebleken is dat de aanvraag, voor wat betreft de extra beschermde vluchtroute niet voldoet aan artikel 2.104, lid 2 van het Bouwbesluit 2012, genoemd in Afdeling 2.12 Vluchtroutes.

- De in het eerste lid bedoelde vluchtroute voert niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint.

Vanuit meerdere woningen moet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woning worden gevlucht. Als gelijkwaardige oplossing zijn zelfsluitende woningtoegangsdeuren in het bouwplan opgenomen. Gezien het beperkt aantal woningen en het verder beperken van verspreiding van rook door het toepassen van zelfsluitende deuren, is de situatie voldoende veilig.

Met deze oplossingen is op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aangetoond dat het bouwwerk of gebruik daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 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 'Karaktergebied Niet planmatige negentiende eeuwse stadsuitbreidingen (ca. 1850-1920)' van de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de vormgeving van de vier appartementengebouwen op de hoek van de Juliana van Stolberglaan en de Koningin Marialaan en met de inpassing in de omgeving.

De vier gebouwen vervangen een overhoeks kantoorgebouw met een duidelijk eigen uitstraling, een gebouw dat zelfstandig in de omgeving staat. Ook de nu voorgestelde vier woongebouwen gedragen zich zelfstandig ten opzichte van de directe omgeving. Dit is gezien de huidige situatie en omdat de gebouwen een duidelijk ensemble vormen goed mogelijk.

Met het gevelontwerp en in de inrichting van het maaiveld wordt de aansluiting bij de omgeving bereikt. De gebouwen zijn opgetrokken in licht metselwerk, staan stevig op de grond en hebben met een duidelijke plint en een afwijkende toplaag een klassieke driedelige opzet. De groene inrichting van het maaiveld sluit aan bij de voortuinen van de bebouwing in de directe omgeving.”

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 2017 beoordeeld of het gewijzigde bouwplan 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 'Karaktergebied Niet-planmatige negentiende eeuwse stadsuitbreidingen (ca. 1850-1920)' van de Welstandsnota.

“Op 17 mei 2017 heeft de commissie het ontwerp voor vier woongebouwen op de hoek Juliana van Stolberglaan/Koningin Marialaan geaccordeerd. De nu getoonde wijziging betreft het verlagen van de vier torens met één verdieping. De architectuur van de gebouwen, inclusief de als kroon ontworpen topverdieping, blijft ongewijzigd.

De verlaging van de gebouwen heeft geen negatieve invloed op het uiterlijk van de individuele gebouwen, op de samenhang van de vier gebouwen of op de inpassing van het ensemble in de omgeving.”

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering 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 201702734.

- 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: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.
 - de 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 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, 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;
 - 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 uitvoeringsplan voor 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 hoogtébouten;
 - 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.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen brandveiligheidsgegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overgelegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht onder vermelding van ons kenmerknummer: 201702734.

U kunt de onderstaande gegevens ‘uploaden’ via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen:

- aansluitdetails en productinformatie van de brandwerende rolschermen.

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

- een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
- een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie;

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en 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 de Bouwverordening

Artikel 2.1.5 Bodemonderzoek

Alvorens met de bouwwerkzaamheden kan worden aangevangen dient door middel van bodemonderzoek aangetoond te worden dat de bodem van de gehele bouwlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik en er geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

Artikel 2.16 tot en met 2.18 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Dit geldt niet voor een rand van een podium, een rand van een laadvloer of een daarmee gelijk te stellen rand van een vloer.

Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer. Indien de vloer hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of water dient de vanaf de vloer gemeten hoogte van de afscheiding ten minste 1,2 m te bedragen.

Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter.

Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging.

Artikel 4.27. Hoogteverschillen

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m.

De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

Een bouwwerk met een toegankelijkheidssector is vanaf de openbare weg toegankelijk voor personen met een functiebeperking.

De toegankelijkheidssector en de daarbij behorende toegankelijke verkeersroutes naar de entrees is op tekening aangegeven. De hellingen naar de entrees van Woongebouwen A t/m D dienen te voldoen aan Afdeling 2.6 van het Bouwbesluit 2012.

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 2012.

Grondverzet

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.

Deuren in vluchtroutes

Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

Opmerking: De (nood)uitgangsdeuren moeten van binnenuit door iedereen te openen zijn, bijvoorbeeld met een draaiknopcilinder.

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.

Krijtstreepmethode daglichtberekening

Door toepassing van de krijtstreepmethode is de daglichtberekening kloppend gemaakt, hetgeen kan betekenen dat de ruimten toch als donker zullen worden ervaren. Wij verzoeken u de toekomstige bewoners hierover te informeren.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Bezuidenhout’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Kantoor - 2’ met de bouwaanduiding ‘onderdoorgang’ en de gebiedsaanduiding ‘Vrijwaringszone - straalpad’ zijn opgenomen.

De voor ‘Kantoor - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, (gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven, te weten 18, 22 en 25 meter;
- ter plaatse van de aanduiding ‘Onderdoorgang’, dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden, het gebruik is mede aansluitend op de naastgelegen verkeersbestemming;
- ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan in maximaal twee lagen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone-straalpad is het niet toegestaan bouwwerken op te richten die hoger zijn dan 60 meter.

Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in Bijlage 3 Parkeernormen van de regels ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in de bestemmingsregels op of onder het bebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het overschrijden van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak en de bouwhoogte, de functie wonen en het niet geheel voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Het bouwplan betreft de vervanging van een leegstaand kantoorgebouw op de hoek van de Juliana van Stolberglaan en Koningin Marialaan door 128 woningen in vier losstaande woongebouwen (blok A t/m D) met een hoogte van ca. 25 meter. Onder woongebouwen C en D wordt een aparte verdiepte parkeergarage gerealiseerd. De woongebouwen A en B staan niet op een parkeergarage. In de kelder en op de begane grond van de woongebouwen zijn tevens bergingen opgenomen.

Parkeren

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 30, onder d van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet geheel kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 32.2, onder b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Conform de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Er is sprake van een nieuwbouwsituatie, waarbij 128 appartementen worden gerealiseerd. Bij nieuwbouw moet er in beginsel volledig voorzien worden in de parkeerbehoefte op eigen terrein. De parkeerbehoefte behorend bij dit plan bedraagt 134,80 (afgerond 135) parkeerplaatsen. Onder de woonblokken C en D wordt een parkeerkelder gerealiseerd. Hierin zijn in totaal 62 parkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast worden er op het maaiveld tussen de woonblokken A en B en tussen de blokken C en D in totaal 70 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. daarmee worden er op eigen terrein 132 van de 135 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ook het bezoekersparkeren grotendeels op het eigen terrein opgelost.

In de directe nabijheid van de planlocatie worden er in het openbaar gebied in totaal 4 langspaarkeervakken gerealiseerd, die voldoen aan de Haagse richtlijn:

- 1 parkeerplaats in de Emmastraat;
- 1 parkeerplaats in de Wilhelminastraat westzijde;
- 2 parkeerplaatsen in de Wilhelminastraat oostzijde.

Aan de Koningin Marialaan verdwijnt 1 parkeerplaats, zodat er per saldo sprake is van 3 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Functie en bebouwingsvoorschriften

Binnen de kantoorbestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengd - 4' opgenomen. Daarmee kan onder andere de functie wonen mogelijk worden gemaakt. De woonfunctie is daarmee ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan al voorzien. Echter, de nieuwe verkaveling past niet binnen het bestaande bouwvlak en voldoet niet aan de opgenomen maximale bouwhoogte waardoor geen toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid. De maximale bouwhoogte is voor het grootste gedeelte van het bouwvlak, conform het huidige kantoorgebouw, namelijk 22 meter en op het meest westelijke gedeelte geldt een maximale bouwhoogte van 18 meter en 25 meter. Voorts volgt het op de plankaart aangegeven bouwvlak de bebouwingscontour van het bestaande kantoorgebouw.

Bovenstaande betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de ruimtelijke onderbouwing 'Woningen Bezuidenhout – Juliana van Stolberglaan en Koningin Marialaan te Den Haag, d.d. 5 december 2017 van LBP|SIGHT aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft een goede actuele analyse van de beleidsdoelen. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Als onderbouwing van het toestaan van de woonfunctie in deze stedenbouwkundige opzet is voorts de 'Agenda voor de Haagse verdichting en de Agenda Ruimte voor de Stad' leidend.

De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' (Rv 51 - 2009; RIS 159469) is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bevolkingsgroei binnen het bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken.

De Haagse Verdichting houdt in dat onderzocht wordt en invulling kan worden gegeven aan:

- *optoppen (dakopbouwen en minimaal vijf bouwlagen);*
- *verruiming van mogelijkheden voor bouwen van aan- en bijgebouwen;*
- *functiewijziging (ombouwen van kantoorgebouwen naar woningbouw);*
- *dubbel grondgebruik;*
- *woningsplitsing.*

In de Verdichtingsagenda wordt gemeld dat verdichting met respect voor, en kennis van de cultuurhistorie, de identiteit en het karakter van Den Haag moet gebeuren. Verdichtingsingrepen mogen deze niet aantasten of negatief beïnvloeden. Verdichting kan wel eventuele weeffouten in de structuur zelf herstellen. Nieuwbouw in een waardevolle omgeving vergt een “maatwerkbenadering”; behoudend waar nodig en ruimte gevend waar dat kan.

De Agenda Ruimte voor de stad (RIS295016, door de raad vastgesteld op 15 december 2016) is het richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad en als zodanig de ruimtelijke onderlegger voor de nog op te stellen Omgevingsvisie die, wanneer de nieuwe Omgevingswet van kracht wordt, ook voor gemeenten verplicht gesteld is.

Voor de Agenda Ruimte voor de Stad zijn vier transitieopgaven van belang: de ontwikkeling naar een nieuwe economie, de vraag om een inclusieve en veerkrachtige samenleving, de roep om slimme stadsontwikkeling en de opgave voor de overheid om in dit proces organiserend vermogen te tonen en ruimte te bieden voor maatschappelijk initiatief. Dat vraagt om ruimte voor innovatieve milieus, met ontmoetings- en experimenteerruimte, en aantrekkelijke vestigingsmilieus voor starters, studenten, creatievelingen, kenniswerkers en (stedelijke) gezinnen en ondernemende mensen. Stedelijke ontwikkeling is geen zaak van de gemeente alleen; allerlei partijen spelen daarin een rol. Bij de uitwerking van de Agenda zal inhoud worden gegeven aan het ‘samen stad maken’. Er is daarmee ook geen ‘blauwdrukplanning’ aan de orde. Met behulp van principes voor stedelijke ontwikkeling wordt in de Agenda Ruimte voor de Stad aangegeven hoe de ontwikkelingen gestuurd worden:

- *Kwaliteit van het proces door samen stad maken. Waar mogelijk ruimte aan initiatiefnemers, daarbij hoort ook experimenteerruimte die belangrijk is voor innovatie en dynamiek in de stad en ruimtelijke keuzen om antwoorden te bieden op de stedelijke en regionale opgaven.*
- *Ruimtelijke kwaliteit, zoals groen, cultuurhistorisch erfgoed en de buitenruimte omdat die in belangrijke mate bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en het economisch vestigingsklimaat.*
- *Kwaliteit door integrale samenhang met sociaal-maatschappelijke opgaven, zoals de opgave om sociaaleconomische differentiatie, functiemenging en ruimte voor wijk economie te bevorderen in wijken waar dat nodig is gelet op bijvoorbeeld werkloosheid.*

Het belang van veel lopende projecten wordt met deze agenda benadrukt. Goede uitvoering met ook oog voor de tijdelijke situatie vraagt een enorme inzet. Daarnaast zullen op basis van deze agenda nieuwe locaties in ontwikkeling worden gebracht. Het betreft zowel het in ontwikkeling brengen van de zachte planvoorraad als nieuwe locaties op basis van deze agenda. Het tot ontwikkeling brengen van deze locaties zal meer dan voorheen in co-productie gebeuren met de stad.

In dit beleid past het vervangen van het thans leegstaande kantoor door woningen in de voorgestelde stedenbouwkundige opzet. De kantoorfunctie op deze plek is niet meer noodzakelijk. Het kantoorgebouw zelf is verouderd. Ook de behoefte aan kantoren is de afgelopen jaren in Den Haag afgenomen.

Dit kantoorgebouw ligt in een woonwijk. Weliswaar tegen het kantoorgebied rondom de Beatrixlaan, maar de locatie hoort bij de woonwijk. Transformatie naar een woonfunctie is daarom gewenst, mede gezien de bevolkingsgroei van Den Haag. Andere functies zijn niet nodig. Het winkelcentrum van de Theresiastraat ligt in de directe omgeving. Er zijn thans voldoende scholen in de wijk.

De keuze voor 4 losse urban-villa achtige bouwblokken past goed in de omgeving. Langs de Juliana van Stolberglaan richting Laan van Nieuw Oost Indië zijn bouwblokken afgewerkt met een vierkant kopblok. Dit principe wordt in deze nieuwe verkaveling doorgezet in een groter formaat omdat juist in deze richting de schaal van de bebouwing langs en in de omgeving van de Juliana van Stolberglaan groter wordt. Ook komt dit tegemoet aan de toenemende woningbehoefte en daarmee gepaard gaande verdichting van Den Haag. De totale vloeroppervlakte van het huidige kantoor en die van de nieuwe woonblokken verschillen niet veel. Een ander voordeel van de losse blokken ten opzichte van het huidige aaneengesloten kantoorvolume is dat de bezonning in de Wilhelminastraat en de Emmastraat verbetert. Ook ontstaan meer zichtlijnen tussen de nieuwe woonblokken door.

Langs de Koningin Marialaan is de beschikbare kavel ondiep waarop tweezijdig georiënteerde bebouwing logisch is.

In het oorspronkelijke plan van Dudok voor de wederopbouw van dit deel van de wijk na de bombardementen van de tweede wereldoorlog is op deze plek aan de Juliana van Stolberglaan een verbreding voorgesteld en gerealiseerd. Deze is aan de andere zijde van de Koningin Marialaan gerealiseerd, door de hoeken van de blokjes op de uiteinden van de bouwstroken in één lijn te plaatsen, teruggelegd van de rooilijn die elders in de straat ligt. Op de locatie is de huidige kantoorbebouwing teruggelegd.

Er zijn aanleidingen om deze teruglegging voor dit plan te behouden:

- voor de geluidsbelasting op de gevel vanuit wegverkeer en tramverkeer,
- voor het wooncomfort van de woningen: er ontstaat enige ruimte tussen de woningblokken en de drukke Juliana van Stolberglaan.

Voor het bouwplan is, mede op verzoek van omwonenden, uiteindelijk gekozen om de rooilijn langs de Juliana van Stolberglaan naar voor te leggen ten opzichte van de gewenste rooilijn. Hierdoor wordt aan de achterzijde de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing groter dan de huidige afstand tussen het te slopen kantoor en de huidige bebouwing. Door deze keuze zijn er nog steeds mogelijkheden om de voorzijde groen in te richten.

De bouwhoogte bedraagt 8 woonlagen. De 8e bouwlaag is teruggelegd. In de omgeving van de locatie komt een veelheid aan bouwhoogtes voor. Het huidige kantoor en de door de ontwikkelaar voorgestelde bouwblokken staan voor de bezonning gunstig door de zuid-oost oriëntatie. De gekozen bouwhoogte betekent een overgang van de grotere bouwhoogtes in het Beatrixkwartier naar de lagere bouwhoogtes in het achter het plan gelegen woongebied. Bovendien ligt het bouwplan langs brede straten, waardoor een grotere bouwhoogte ten opzichte van de erachter gelegen woongebieden passend is.

De gekozen woningtypes zijn een goede aanvulling op de bestaande woningdifferentiatie in de wijk: daar zijn relatief veel grotere grondgebonden woningen. De nu voorgestelde appartementen geven de huidige bewoners de kans om langer in hun huidige omgeving te blijven wonen.

Tegelijkertijd betekent de extra woningen een stimulans voor de nabij gelegen winkelstraat Theresiastraat.

De parkeerplaatsen worden in grastegels uitgevoerd en/of vergroend met onderbrekingen van bomen en/of heggen. Door de parkeeroplossing op eigen terrein met 3 parkeerplaatsen te verkleinen ontstaat meer ruimte voor een groene invulling en ontstaat een kwalitatief beeld richting de stad en de direct aanwonenden.

Op 21 november 2017 hebben wij op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder juncto artikel 83, tweede lid van deze wet en artikel 3.2, lid 1, onder b Besluit geluidhinder de hogere grenswaarden ten behoeve van dit plan vastgesteld.

Een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de Raad is voor dit besluit niet vereist. De Raad heeft categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 met kenmerk Rv140 (RIS 288041-151124). Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is hier aan de orde.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o en 3^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'

De aanvrager wil bij de nieuwbouw van de woonblokken 4 uitwegen realiseren ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarage en het parkeren op het maaiveld.

Er worden 3 uitwegen gerealiseerd voor de ontsluiting van de parkeerterreinen bij Blok A naar de Emmastraat, bij Blok B naar de Wilhelminastraat en tussenblok C en D naar de Koningin Marialaan. Bij Blok D wordt een uitweg aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de parkeergarage naar de Koningin Marialaan.

Advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Haagse Hout d.d. 11 oktober 2017

De groenbeheerder is akkoord mits er een omgevingsvergunning voor het verwijderen dan wel verplaatsen van de bomen wordt aangevraagd en daarnaast wordt gewerkt volgens het protocol Boombescherming op bouwlocaties.

Door Copijn is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport met kenmerk B6447 van 8 september 2017.

Blok A en B

Geconcludeerd wordt dat bij blok A aan de Emmastraat een esdoorn, met boomnummer 1, in de nieuwe situatie in het midden van de geplande uitweg komt te staan en om die reden niet behouden kan blijven op de huidige locatie. Het betreft een jonge boom met voldoende conditie en kwaliteit. De boom kan mogelijk worden verplant, hiervoor dient een verplantbaarheidsonderzoek te worden uitgevoerd. Voor deze boom moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het verplanten of kappen van de boom.

Bij de twee bomen met boomnummer 2 en 3 staande langs de Emmastraat bij blok A worden geen knelpunten verwacht. Het advies is om bij deze 2 bomen te werken volgens het protocol 'boombescherming op bouwlocaties'.

Blok C en D

Bij de situatie Blok C en D is geconstateerd dat aan de Koningin Marialaan 1 boom staat, met boomnummer 4, die in de nieuwe situatie in het midden van de geplande uitweg komt te staan. De boom heeft geen hoge levensverwachting en is aangetast door de mineermot die de kroon aantast. Daarnaast is er sprake van beginnende aantasting door de kastanje bloedingsziekte. Om voornoemde redenen kan de boom niet behouden blijven. Voor deze boom moet een omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' worden aangevraagd.

Bij blok D staat 1 boom met boomnummer 6, één meter van de geplande uitrit. Het betreft een jonge boom met voldoende conditie en kwaliteit. De boom zal in de toekomst schade oplopen bij intensief gebruik van de uitweg. De boom kan mogelijk worden verplant. Voor deze boom dient een omgevingsvergunning voor het verplanten of kappen van de boom te worden aangevraagd.

De boom met boomnummer 5 kan behouden blijven. Voor het behoud van de bomen met boomnummer 5 en 6 moeten er voorzorg maatregelen worden getroffen om voortijdig aftakeling van de bomen te voorkomen en moet om die reden worden gewerkt volgens het protocol boombescherming op bouwlocaties.

In aansluiting op de Bomen Effect Analyse en het advies van de groenbeheerder is de benodigde omgevingsvergunning voor het kappen of verplanten van de bomen ten behoeve van de verschillende uitwegen op 18 oktober 2017 ingediend.

Advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Haagse Hout d.d. 11 oktober 2017

Alle uitwegen dienen te voldoen aan het Handboek openbare ruimte Standaard wegenbouwdetails. Residentiekwaliteit blad RTR 03 en conform onderstaande wegenbouwdetailtekening te worden uitgevoerd. De materiaalkeuze dient in lijn te zijn met het materiaalgebruik in de omgeving of in overleg met de wegbeheerder plaats te vinden. De werktekening dient separaat, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter goedkeuring naar de wegbeheerder te worden gestuurd, of er dient een bevestiging te worden overlegd aan de wegbeheerder van de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dat deze aanpassingen volgens de wegenbouwdetailtekening worden gerealiseerd.

Uitweg Emmastraat blok A en uitweg Wilhelminastraat Blok B

De bij de aanvraag aangeleverde tekening met kenmerk 30.02 heeft in huidige situatie een uitweg die niet volledig aan de inrichtingseisen voldoet. De nieuwe uitwegen kunnen worden gerealiseerd maar moet worden aangelegd volgens het standaarddetail. (Zie wegenbouwdetailtekening hieronder). Daarnaast dient men bij de realisatie van de uitweg in de Wilhelminastraat rekening te houden met de Orac's die naast de uitweg staan. De uitweg moet hierop aansluiten.

Uitweg Koningin Mariaalaan tussen blok C en D

De uitwegconstructie dient conform onderstaande wegenbouwdetailtekening te worden uitgevoerd. Tevens dient de strook van klinkers 'waalformaat' te worden gehandhaafd en de tegels, die nu 50mm dik zijn, te worden vervangen door tegels met een dikte van 80mm.

Uitweg Koningin Mariaalaan naast blok D

Deze uitweg ligt naast een dam ten behoeve van voetgangers. De voetgangers moeten gescheiden blijven van de te realiseren uitweg. De voetgangers hebben daar namelijk een verbinding tussen beide zijdes van deze laan.

De uitweg ter plaatse van de hellingbaan is momenteel geprojecteerd op een bestaande voetgangersoversteek. De oversteek van de voetgangers dient te worden aangepast zodat de voetgangers, vrij van de uitweg, veilig en logisch kunnen oversteken. Indien dit inhoudt dat in de middenberm het voetpad moet worden verlegd, dient dit ook in het project te worden meegenomen. Alle benodigde aanpassingen aan de openbare weg dienen in overleg met en ten genoegen van de wegbeheerder (Stadsdeel Haagse Hout), en op kosten van de aanvrager te worden gerealiseerd. Tevens dient de strook van klinkers 'waalformaat' te worden gehandhaafd.

Advies van de Politie Haaglanden d.d. 16 oktober 2017

De Politie Haaglanden is akkoord met de aanleg van de uitwegen mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de wegbeheerder.

Eindoordeel activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

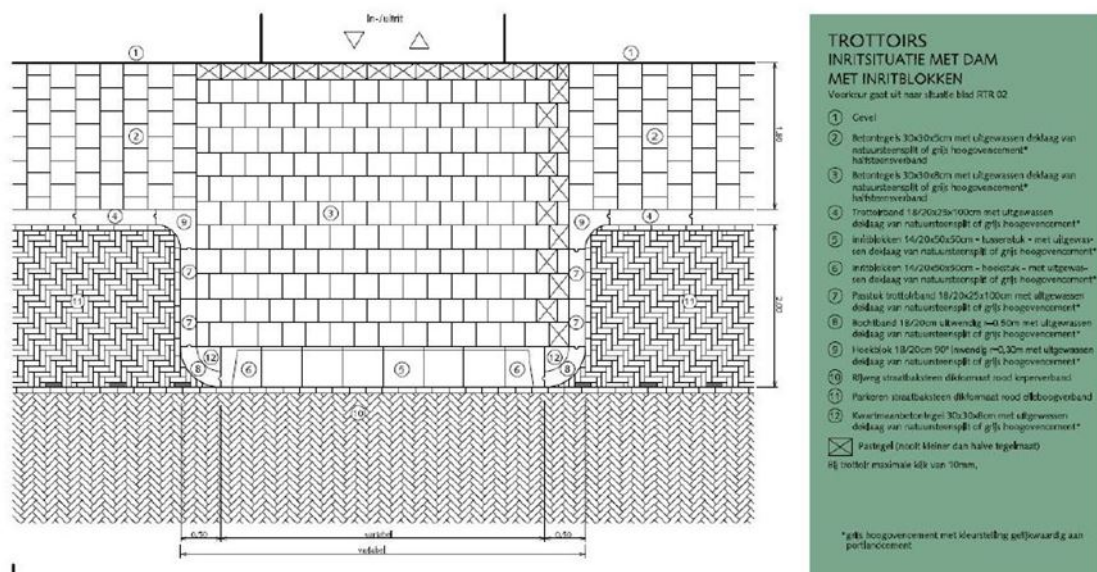
De uitwegen dienen in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder van stadsdeel Haagse Hout en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte te worden uitgevoerd.

De wegbeheerder is bereikbaar via het telefoonnummer 14070 van het Klant contact centrum.

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in wegenbouw te worden uitgevoerd aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Haagse Hout van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening.

Alle benodigde aanpassingen aan de openbare weg dienen in overleg met en ten genoegen van de wegbeheerder van het Stadsdeel Haagse Hout alsmede op kosten van de aanvrager te worden gerealiseerd.

Alle uitwegen dienen conform onderstaande wegenbouwdetailtekening uitgevoerd te worden.



Wegenbouwdetailtekening

De werktekening dient separaat, voorafgaand aan de werkzaamheden, ter goedkeuring naar de wegbeheerder te worden gestuurd, of er dient een bevestiging te worden overlegd aan de wegbeheerder van de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger dat deze aanpassingen volgens de wegenbouwdetailtekening worden gerealiseerd.

Bij de realisatie van de uitweg in de Wilhelminastraat dient rekening te worden gehouden met de ondergrondse rest afval containers (Orac's), die naast de uitweg staan. De uitweg moet hierop aansluiten.

Bij de uitwegconstructies aan de Koningin Marialaan dient de strook met klinkers van 'waalformaat' te worden gehandhaafd.

Bij de uitweg aan de Koningin Marialaan tussen blok C en D dienen de tegels die nu 50mm dik zijn te worden vervangen door tegels van 80 mm dikte.

De uitweg aan de Koningin Marialaan Blok D ligt naast een dam ten behoeve van voetgangers. De voetgangers dienen gescheiden te blijven van de te realiseren uitweg.

Bij de aanleg van de uitweg aan de Koningin Marialaan blok D dient de oversteek van de voetgangers te worden aangepast zodat de voetgangers, vrij van de uitweg, veilig en logisch kunnen oversteken. Indien dit inhoudt dat in middenberm het voetpad moet worden verlegd, dient dit in het project te worden meegenomen.

Verder wijzen wij u erop dat:

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 Scheveningen en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

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

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