

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201619497

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een appartementencomplex (186 woningen) met parkeergarage en bedrijfsruimten (3 stuks) aan de Calandkade ongenummerd (blok C-D Waldo Mountains)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 10-01-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6586794.out.pdf

Documentid: 33134519

Bestandsgrootte: 216531



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Calandkade ongenummerd ter hoogte van nummer 47 (blok C-D)

Geachte mevrouw/heer,

Op 9 december 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex (186 woningen) met parkeergarage en bedrijfsruimten (3 stuks) aan de Calandkade ongenummerd (blok C-D Waldo Mountains).

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 26 september 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201619497/6586794

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding met een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201619497/6586794

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);*
- d. de gronden van beroep;*
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 20, sectie AC, nummers 03957, 03958, 03959, 03960 en 03962.

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 'Laakhaven West Petroleumhaven', waar in het onderhavige geval de bestemmingen 'Bedrijf - 1', 'Verkeer - Verblijfsgebied', en 'Verkeer - Straat', met de 'Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied', 'Gebiedsaanduiding - geluidszone', 'Gebiedsaanduiding - geurzone' en 'Gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG' opgenomen;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- Welstand.

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuw appartementencomplex met daarin 186 appartementen, een parkeergarage en drie bedrijfsruimtes.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen met overschrijding van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, afwijkend gebruik en het niet voldoen aan de parkeereisen.

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'.

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

Ingewonnen adviezen

welstand

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. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ' Karaktergebied Bijzondere stedelijke gebieden' van de Welstandsnota. Haar advies luidt als volgt: Akkoord.

"Eerder heeft de commissie de positionering en de volumecompositie van de appartementengebouwen met parkeergarage en bedrijfsruimtes geaccordeerd. Het nu voorgestelde gevelontwerp, de materialen en detaillering, de inrichting van het maaiveld en de daktuin geven het zeer forse volume schaal en maken het een overtuigend gebouw.

Er worden weinig verschillende materialen gebruikt in kleuren die dicht bij elkaar liggen. Maar de afwisseling van materialen, het verschil in textuur en de aansluiting van materialen op elkaar geleiden het gebouw en verzachten de schaal. De aluminium lamellen die rondom in de plint worden

toegepast voor hekwerken en poorten vormen een passende verbijzondering die de maat en de kwaliteit van de plint vergroot.

De inrichting van de daktuin en van het maaiveld tussen de Calandkade en de 1e Lulofsdwarsstraat is passend in relatie tot de schaal en de architectuur van het gebouw.”

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

bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 9 januari 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag. Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet inwerking tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

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

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: 201619497.

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 brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

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

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

- testrapporten, certificaten en aansluitdetails van de toe te passen brandschermen.

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.

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

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: 201619497.

- gegevens van de vloerafscheidingen aan de binnenzijde (atrium) van het gebouw;
- definitieve indeling van de bijeenkomstfuncties op de begane grond.

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

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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

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

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 6.5 Tijdig vaststellen van brand

De 'besloten overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen' heeft, op grond van bijlage 1, een brandmeldinstallatie met volledige bewaking. In de rapportage is aangegeven dat de brandmeldinstallatie wordt voorzien van een doormelding.

Afdeling 8.1

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de beleningen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand.
- De invloed van trillingen op de beleningen 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 beleningen 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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand dat gezien kan worden als een constructie van enige omvang.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of

via: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

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.

Deuren in vluchtroutes

De (nood)uitgangdeuren moeten bij vluchten door iedereen zonder sleutel van binnenuit te openen zijn, bijvoorbeeld met een draaiknopcilinder. In de koop- of huurovereenkomst een passage op te nemen dat de vrijloopdeurdrangers (ook in de gebruiksfase) niet verwijderd mogen worden.

Beperking uitbreiding van brand

De overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen (de parkeergarage) heeft een omvang van 870m² en voldoet als zodanig ruim aan de prestatie eis.

Een eventuele brand in de parkeergarage kan ten gevolge van energie overdracht nog tot aanzienlijke schade aan constructie- en installatietechnische voorzieningen leiden. Bovendien kan ook rookverspreiding naar trappenhuis, atrium en bovengelegen woningen resulteren in aanzienlijke (rook)schade. Het gevolg kan zijn dat (een deel van) het bouwwerk wellicht gedurende langere tijd niet bewoonbaar is. Er wordt dan ook geadviseerd een eventuele brand in de parkeergarage al bij de bron aan te pakken zodat deze qua brandvermogen en rookproductie niet kan ontwikkelen. Een sprinklerinstallatie zou hier positief aan kunnen bijdragen en wellicht ook een eventuele brandmeldinstallatie kunnen vervangen.

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.

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.

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.

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.

Externe veiligheid

Om de effecten van incidenten te beperken en de zelfredzaamheid van de aanwezigen te verbeteren, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

- Afschakelbare ventilatie om te gevolgen bij het vrijkomen van giftige stoffen te beperken (effectbeperking)
- Voorbereiding interne organisatie door middel van het opstellen van een noodplan (verhogen zelfredzaamheid)
- Risicocommunicatie door middel van het informeren van de toekomstige bewoners (verhogen zelfredzaamheid)

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Laakhaven West Petroleumhaven’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Bedrijf- 1’, ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ en ‘Verkeer - Straat’ met de gebiedsaanduidingen ‘Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied’, ‘Gebiedsaanduiding - geluidszone’, ‘Gebiedsaanduiding - geurzone’ en ‘Gebiedsaanduiding veiligheidszone - LPG’ opgenomen

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3 en 16 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak alsmede in de verkeersbestemming, het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte en het afwijkend gebruik.

Tevens is gebleken is dat de aanvraag ook niet voldoet aan artikel 24 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein. Het bestemmingsplan biedt op grond van artikel 26, lid 2, onder 1 een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De totale parkeerbehoefte van de blokken A-B en C-D is 274,2 parkeerplaatsen.

Er worden in totaal 156 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarvan er 132 bestemd zijn voor de bewoners. Conform gemaakte afspraken mogen 100 bezoekersparkeerplaatsen aan de openbare ruimte worden toebedeeld waarvan er nog en 24 op eigen terrein worden gerealiseerd. Wij zijn bereid om 19 parkeerplaatsen extra toe te kennen aan de openbare ruimte omdat het parkeren van bedrijven/horeca overdag plaatsvindt, hierdoor wordt dus een deel opgelost door middel van dubbelgebruik.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen ons inhoudelijk vinden in de “Ruimtelijke onderbouwing Calandkade te Den Haag, projectnummer 16177, versie 1.5, d.d. 21 december 2017”. Deze onderbouwing vormt onderdeel van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Het plan ook voldoet aan de uitgangspunten welke opgesteld zijn in het vastgestelde Planuitwerkingskader Calandkade 47-(RIS 289679, december 2015) en is daarmee planologisch en stedenbouwkundig passend bevonden.

Op 14 december 2017 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 298564) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 23 november 2017, kenmerk ODH-2017-00116795, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Externe veiligheid

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg' mogen uitsluitend kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd indien daarbij rekening wordt gehouden met de

zelfredzaamheid. Een omgevingsvergunning voor een kwetsbaar object, kan slechts worden verleend als het groepsrisico, als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, is afgenomen als gevolg van de invoering van venstertijden voor aanlevering van LPG bij het LPG tankstation aan de Neherkade 2980.

De verantwoording voor de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico met betrekking tot het LPG-tankstation BP Neherkade 2980 is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de Neherkade is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hieraan kan nog het volgende worden toegevoegd.

In het kader van de MER Neherkade (reconstructie en ongelijkvloers kruising met het Leeghwaterplein) is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. Het betreft het rapport van adviesbureau Tauw, d.d. 31 mei 2011, kenmerk 4715997.

In de autonome toekomstsituatie (2020) bedraagt het groepsrisico 0,59 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling (gerealiseerd) is de hoogte van het groepsrisico 0,72 maal de oriëntatiewaarde in 2020. De maatgevende kilometer ligt ter hoogte van de Haagse Hogeschool/De Lamel. Het project Waldo Mountains ligt aan de rand van het interessegebied en zal geen toename van het groepsrisico veroorzaken.

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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Invoegen van de beantwoording van de tegen de betrokken activiteit ingekomen zienswijzen

Beantwoording zienswijzen

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om ontheffing voor het bouwen van een appartementencomplex (186 woningen) met parkeergarage en bedrijfsruimten (3 stuks) aan de Calandkade ongenummerd (blok C-D Waldo Mountains).

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen ingediend door:

- Rijkswaterstaat, West-Nederland Zuid, Afdeling Netwerkontwikkeling en Visie;
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Het ontbreken van de analyse van de mobiliteitseffecten van het bouwplan op de (aansluiting van) rijksweg A12;
2. Het herkennen van een expliciet besluit ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico;
3. Het ontbreken van het advies van Veiligheidsregio Haaglanden;
4. Het ontbreken in de ruimtelijke onderbouwing van de verantwoording over het al dan niet treffen van maatregelen aan gebouwen.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. De zienswijze van Rijkswaterstaat betreft de ontwerp-omgevingsvergunning Calandkade ongenummerd (blok C-D Waldo Mountains). Deze vergunning betreft echter een deel van het gehele bouwplan. Volledigheidshalve gaat deze reactie in op de verkeerseffecten van het gehele plan (torens A, B C en D).

Het gehele bouwplan omvat 474 appartementen en 640 m² commerciële ruimte. Het bouwplan past goed in de stedelijke ambitie tot verdichting nabij het centrum. Door de ligging tegen het centrum aan en nabij knooppunten van openbaar vervoer blijft het autogebruik door de nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers beperkt. In dit plan gaat het om de bouw van relatief kleine appartementen. Door de combinatie van de ligging en de aard van de woningen zal het auto-bezit en -gebruik door de bewoners relatief laag zijn.

Indicatief wordt voor dit plan uitgegaan van de verkeersgeneratie 2 autoritten per etmaal per woning. Dit is in lijn met de kencijfers van het CROW voor de verkeersgeneratie van woningen in zeer sterk stedelijk gebied. Voor dit plan wordt verwacht dat de generatie ca. 850 autoritten per etmaal door de woningen en ca. 50 voor de commerciële ruimtes (boogde functie horeca, max. 10 ritten/100 m²) bedraagt. In totaal genereert dit plan dus ca. 900 ritten per etmaal. Op basis van de herkomst/bestemmingsmatrices, zoals bepaald voor het Verkeersmodel, verdeelt het verkeer van en naar het plangebied zich over de diverse routes in het stedelijke gebied (zie bijlage met verdeling verkeer van/naar Calandkade). Ten opzichte van de belasting van het stedelijke wegennet zijn dit beperkte toenames die bovendien al betrokken zijn in de bepaling van het verkeersaanbod in 2030 en het daarop gebaseerde beleid en de voorgenomen of al uitgevoerde aanpassingen van het stedelijke hoofdwegennet (o.a. tunnel Neherkade in 2015, Rotterdamsebaan in 2020). Van het extra autoverkeer door dit plan rijdt ca. 20% vanaf of naar het rijkswegennet. Bij de aansluitingen op het rijkswegennet is de toename door de planontwikkeling in totaal ca. 180 ritten/etmaal, verdeeld over de aansluitingen op de A13, A12 en de A4. Het grootste deel daarvan, globaal de helft rijdt via de op-/afrit Voorburg van de A12. In de huidige situatie zijn dit marginale toenames ten opzichte van de belasting van de op- en afritten van de diverse snelwegen zodat er geen nadelig effect op de verkeersafwikkeling wordt verwacht. Zo is de huidige belasting van de op- en afrit Voorburg van de A12 ca. 40.000 voertuigen per etmaal en mag worden verwacht dat een toename van 90 auto's per dag geen merkbaar effect oplevert.

- ad 2. In het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning zal mede het besluit inhouden ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico.
- ad 3. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op 12 juni 2017, kenmerk 2017062115268, - alsmede op 13 december 2017, kenmerk 2017111018289 - het bedoelde advies gegeven.
- ad 4. Binnen het bouwplan zijn er beheersmaatregelen doorgevoerd die zowel stedenbouwkundig, technisch inhoudelijk en organisatorisch van aard zijn. Bij het bepalen van de beheersmaatregelen is gebruik gemaakt van de Toolbox Externe Veiligheid van de gemeente Den Haag.

Bij het ontwerpen van de gebouwen in het plangebied is rekening gehouden met de effectafstanden van het LPG-tankstation. Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation zijn minder bouwlagen geprojecteerd dan hier buiten. Dit uit zich in de getrapte vorm van de gebouwen. Aan de zijde van de Calandkade zijn er 5 woonlagen en aan de zijde van de 1e Lulofsdwarsstraat (buiten de invloedsfeer van de LPG-tankstation) zijn er 12 of 13 woonlagen voorzien. Het aantal woningen van de totale ontwikkeling Waldo Mountains (project Calandkade) is geminimaliseerd binnen de invloedsfeer door blok C+D te situeren aan de zijde die het meest dichtbij het LPG-tankstation ligt. In blok C+D bevinden zich totaal 186 woningen waarvan 45 woningen binnen de invloedsfeer van het LPG-tankstation bevinden. Blok A+B (geheel buiten de invloedsfeer) krijgt totaal 288 woningen waardoor het aantal woningen binnen de invloedsfeer hoger zou zijn als blok A+B en blok C+D gespiegeld geprojecteerd zouden worden. Bij de invulling van het stedenbouwkundig programma op het perceel is dus rekening gehouden met de situering van het aantal woningen ten opzichte van het LPG-tankstation en op deze wijze geminimaliseerd.

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit weggeleiden conform de Toolbox Externe Veiligheid. De opzet van de ontwikkeling is zodanig dat aan beide kanten van het plangebied (Calandkade en 1e Lulofsdwarsstraat) vluchtmogelijkheden zijn. Vanuit de parkeergarage kan alleen richting 1e Lulofsdwarsstraat worden gevlucht. Ter toelichting: In de richting van de 1e Lulofsdwarsstraat is van het LPG-installatie af. Hiermee is de zelfredzaamheid geoptimaliseerd. Dit is aangetoond in de documenten die in kader van het borgen van de brandveiligheid onderdeel vormen van de omgevingsvergunning. De vluchtwegen zijn hierop aangegeven waarop duidelijk wordt dat voor de (meeste) woningen er een dubbele vluchtroute is richting de 1e Lulofsdwarsstraat (dus in kader van de externe veiligheid weg van de calamiteit).

Het Groepsrisico is geheel een gevolg van de verkoop van LPG. Van de aanvrager hebben wij vernomen dat de rechten van de milieuvergunning in het najaar van 2017 door een vastgoedpartij zijn aangekocht met als doel de verkoop van LPG op de locatie sterk te verminderen dan wel geheel te stoppen. Dit om een ontwikkeling van een ander project in de directe nabijheid van het vulpunt mogelijk te maken. Bestuurlijk dient de milieuvergunning nog te worden stopgezet dan wel te worden gemuteerd. In basis kan vooruitlopend hierop geen rechten worden ontleend aan de toekomstige situatie. Er is echter naar verluidt zicht op een vermindering van het Groepsrisico als gevolg van de verkoop van deze rechten en zeker op moment van de ingebruikname van de woningen en commerciële ruimten binnen de ontwikkeling Calandkade over enkele jaren.

Het splinterwerend uitvoeren van de beglazing van de woningen binnen de invloedssfeer van en met direct zicht op het LPG-vulpunt kan het aantal slachtoffers beperken conform de veiligheidsladder opgenomen in de Toolbox Externe Veiligheid. Binnen de invloedssfeer bevinden zich 45 woningen in blok C+D van project Calandkade met kozijnen die direct zicht hebben op het vulpunt. Grotendeels dienen deze woningen te worden voorzien van geluidwerende beglazing als gevolg van de hoge geluidsbelasting op de gevel door het aantal verkeersbewegingen op met name de Neherkade. Het glaspakket is hierdoor dikker dan standaard dubbele (HR++) beglazing die regulier wordt toegepast in woningbouw en is hierdoor bij voorbaat al beter bestand tegen drukgolven.

Splinterwerende beglazing is echter thans niet haalbaar voor geluidwerende beglazing omdat dit niet aantoonbaar kan worden voldaan aan de geluidwering conform de voorschriften/certificaten zoals vastgelegd in de geluidsrapportages als onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing. Het splinterwerend uitvoeren van de beglazing is dus niet mogelijk binnen de specifieke voorschriften op het gebied van geluid waarbij ook nog de thermische isolatie een rol speelt in kader van de duurzaamheidseisen. Een mogelijkheid om alsnog splintervrije beglazing toe te passen bij de betreffende woningen is de toepassing van voorzetramen. De bewoners worden dan echter ernstig belemmerd in de functionaliteit van hun woning in kader van bewassing en de gepaarde kosten zijn disproportioneel in relatie tot de kans op een ongeval. Tevens is er zicht op het stopzetten van de verkoop van LPG op de locatie vóór daadwerkelijke bewoning.

Een andere tool uit de Toolbox Externe Veiligheid conform de veiligheidsladder is risicocommunicatie aan de bevolking (lees: bewoners). De bewoners zullen door middel van het reglement als bijlage bij het huurcontract worden gewezen op de nabijheid van het LPG-tankstation en de gepaarde risico's. De bewoners zullen worden geïnformeerd op welke wijze gehandeld dient te worden in geval van een calamiteit.

Samenvattend;

- Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation zijn, als gevolg van de getrapte vorm van de gebouwen, minder bouwlagen geprojecteerd dan er buiten.
- Het aantal woningen van de totale ontwikkeling Waldo Mountains (project Calandkade blok A t/m D) is geminimaliseerd binnen de invloedsfeer door het blok met de minste woningen aan de zijde van het LPG-tankstation te situeren.
- De belangrijkste vluchtwegen zijn van de bron af geprojecteerd, zodat in een optimale vluchtweg is voorzien van de calamiteit af (richting de 1e Lulofsdwarsstraat).
- Er weliswaar geen splinterwerend glas wordt toegepast (gezien dit type glas niet gecombineerd kan worden met het vereiste geluidwerende glas). Er echter wel dik geluidwerend glas wordt toegepast wat beter is bestand tegen drukgolven dan normaal dubbel (HR++)-glas.
- Bewoners zullen door de aanvrager worden gewezen op de directe nabijheid van een LPG-tankstation en op welke wijze gehandeld dient te worden in geval van een calamiteit.