



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Loosduinsekade ongenummerd tussen Uitenhagestraat/Monstersestraat

Geachte [Geanonimiseerd]

Op 21 juni 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woontoren (23 verdiepingen) met commerciële ruimten, stallingsgarage en bedrijfsruimtes ter plaatse van Loosduinsekade ongenummerd tussen Uitenhagestraat/Monstersestraat en het aanleggen van een in-/uitrit ter hoogte van de Uitenhagestraat (Hoge Regentesse).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' 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 bijlage waarin per activiteit de beoordeling, 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 artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o en 2^o en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201711469/6792967

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

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

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

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Transvaal (lijn 11 zone), waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Bedrijf, met de functieaanduidingen ‘atelier (gedeeltelijk), detailhandel perifeer en kantoor (gedeeltelijk)’ en ‘Gemengd – 1, met de functieaanduiding detailhandel perifeer’ zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Bedrijven zijn toegestaan in de onderste twee bouwlagen van de toren. Daarboven woningen. Op de begane grond is een casco bedrijfsruimte aanwezig. Vanaf de derde bouwlaag zijn de woningen gevestigd. In de onderstaande 2 bouwlagen zijn wel voorzieningen ten behoeve van de woningen aanwezig. De noodzakelijke entree, bergingen en parkeervoorzieningen. Dit in overeenstemming met artikel 5.1 van het bestemmingsplan.

De laagbouw, bevat casco bedrijfsruimten, het grootste deel van de parkeergarage en (fietsen)bergingen voor de woningen. Dit deel van het gebouw is geheel gelegen in de bestemming ‘Bedrijf’. Qua functies, ook ten dienste van de woningen, is er geen strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Artikel 3.1 geeft aan dat er bedrijfsfuncties zijn toegestaan, maar wel met (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.2.1 onder c voor wat betreft de toegestane hoogte en bouwen buiten het bouwvlak van een deel van de achterkant van de laagbouw grenzende aan de Uitenhagestraat.
2. Artikel 3.2.1 onder c voor wat betreft de toegestane hoogte van een deel van de voorkant van de laagbouw grenzende aan de Uitenhagestraat..
3. Artikel 5.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen buiten de bestemmingsgrenzen, het bouwvlak en het maatvoeringsvlak van balkons.
4. Artikel 5.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen buiten het maatvoeringsvlak van de toren.
5. Artikel 5.2.1 onder b voor wat betreft de maximaal toegestane hoogte van de woontoren.
6. Artikel 15 onder b voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's 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 afwijkingen 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’.

Gelijkwaardigheid Bouwbesluit 2012

1. Gebleken is dat in de parkeergarage niet voldoet aan artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft beperking van uitbreiding van brand.

Er wordt niet voldaan aan de prestatie eis voor een te bouwen parkeergarage met betrekking tot de aard en locatie van brandwerende scheidingsconstructies in relatie tot de oppervlakte. In de *“Brandveiligheid parkeergarage Hoge Regentesse”* met kenmerk 20151255 / 8307 dd. 8 december 2017, wordt een gelijkwaardige invulling, conform artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012 inclusief onderbouwing hiertoe ingediend.

Een gelijkwaardige oplossing is hiermee aangetoond onder de volgende voorwaarden:

- De gelijkwaardige invulling betreft geen uitspraak over de al dan niet beslotenheid van de betreffende parkeergarage.
- De gelijkwaardige invulling is enkel akkoord bevonden voor de hier geschetste situatie in relatie tot het te verwachten risico. Het (op een later tijdstip) aanbrengen van een overkapping op de derde verdieping is, op basis van de hier gestelde uitgangspunten, niet toegestaan.

2. Gebleken is dat de bordessen van de woontoren niet voldoet aan artikel 2.107 lid 10 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de vereiste breedte van de vluchtroute.

In afwijking op vereisten voor een te bouwen bouwwerk zijn de bordessen ter plaatse van het woongebouw niet de vereiste 1,2 m breed. Hiervoor is een gelijkwaardige oplossing conform artikel 1.3 van Bouwbesluit 2012 ingediend.

In het rapport *“Bouwbesluit berekeningen: De hoge Regentesse, Woning & Commerciele ruimten”* met kenmerk 20151255/7377 (§3.1.9) dd. 21 november 2017 wordt aangetoond dat, gezien de doorstroomcapaciteit, kan worden volstaan met een bordesbreedte van 0,85m. Een gelijkwaardige oplossing is hiermee aangetoond.

3. Gebleken is dat het ventilatiesysteem in de woningen niet voldoet aan artikel 3.34 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de hoeveelheid verse lucht die per verblijfsruimte wordt aangevoerd.

Voor de ventilatie van de woningen wordt het Itho Daalderop QualityFlow systeem toegepast. In het rapport met de bouwbesluitberekeningen (Nieman, nr. 20151255/7373, d.d. 13 sept 2017) wordt verwezen naar een rapport over de gelijkwaardigheid van dit systeem. (Gelijkwaardigheid ventilatiesysteem Itho Quality Flow - Nieman Raadgevende Ingenieurs B.V. rapportnummer Wr110094acA2.ccr, d.d. 4 april 2012).

Hoewel in dit laatste rapport de gelijkwaardigheid wordt getoetst aan de artikelen uit Bouwbesluit 2003 en niet aan Bouwbesluit 2012, is de regelgeving in Bouwbesluit 2012 voor wat betreft woningventilatie vergelijkbaar.

De verse lucht wordt bij dit systeem centraal in de hal van de woning (verkeersruimte) ingeblazen, om van daar d.m.v. overstroom naar de verblijfsgebieden te stromen.

Volgens artikel 3.34 lid 2 mag ten hoogste 50% van de voor een verblijfsgebied benodigde verse lucht via een verkeersruimte worden toegevoerd. Dit mag maximaal 50% zijn omdat daarbij is aangenomen dat deze lucht al in andere verblijfsgebieden ‘gebruikt is’. Omdat bij het QualityFlow systeem de verse lucht direct in de verkeersruimte wordt ingeblazen, is deze nog niet in andere verblijfsgebieden ‘gebruikt’. Het is voldoende aannemelijk dat de kwaliteit van deze lucht vergelijkbaar is met lucht van buiten.

Om kortsluiting van de ventilatiestroom te voorkomen in het geval dat het kooktoestel in de directe nabijheid van de toevoer is geplaatst, wordt er naast een afzuigpunt bij het kooktoestel een tweede afzuigpunt op grotere afstand van de toevoer aangebracht.

Een gelijkwaardige oplossing is hiermee aangetoond.

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

Ingewonnen advies:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 21 augustus 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.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 15 november 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’ van de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de voorgestelde opzet en architectuur van de woontoren en de laagbouw. Zij spreekt haar waardering uit voor de samenhang die bereikt is. Van verschillende schalen en functies is een overtuigend geheel gemaakt.

De woontoren heeft een duidelijke basis, transparant en uitnodigend op de hoek Loosduinsekade/Monstersestraat. Daarboven een lang lijf waarin twee gevelprincipes zijn geïntroduceerd, verticaal door doorlopende vensterspartijen en horizontaal door vensters te vatten in vlakken verbijzonderd metselwerk. De twee principes samen geven de toren schaal en richting zonder dat het gevelbeeld versnipperd, niet per gevel en niet rondom. Door de twee gevelprincipes aan de bovenzijde op hun eigen manier te beëindigen, ontstaat een goede en ook weer samenhangende bekroning van de toren.

De voor de toren voorgestelde materialen en de toepassing daarvan sluiten goed aan bij de opzet van de toren.

Ook voor de laagbouw – bestaand uit een parkeergarage en -dek en bedrijfsruimten – worden verschillende gevelprincipes toegepast: transparante ‘winkelpuien’, gesloten delen en de herkenbare parkeergarage. Door de geleding, de indeling en de kleurstelling eenduidig te houden, worden de verschillende functies en materialen één. Zowel binnen de laagbouw als naast de woontoren.

De commissie vraagt nog aandacht voor het dak van de laagbouw, dat ingericht wordt als parkeerdek. Dit dak is goed zichtbaar vanuit de woontoren en bepalend voor de kwaliteit van dit uitzicht. In het bijzonder de verlichting van het parkeerdek dient integraal en onopvallend te worden opgelost, niet zichtbaar vanuit de omgeving. Masten zijn zowel in het aanzicht van het gebouw als in de omgeving storend. Een lage oplossing, niet boven de gevels van de laagbouw is essentieel”.

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. De aanvraag is via het omgevingsloket ingediend dus kunt u de gegevens ook uploaden via het aanvraagdossier op 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: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen van BFBN.
 - de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;
- 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 berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.
noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.
noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - certificaten en rapporten van verouderingstesten waarin de duurzaamheid van de lijmverbinding wordt aangetoond.
 - 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;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - 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;
 - 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 2.2, 2.3 onder i, 2.4, 2.5 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De volgende gegevens 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 overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht o.v.v. referentienummer (ons kenmerk/dossiernummer).

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via het aanvraagdossier op www.omgevingsloket.nl.

- 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.

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 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur omtrent het bouwveiligheidsplan.

Het bouwveiligheidsplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
- de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
- de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het bouwwerk;
- de plaats van de bouwkransen;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van de bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
- de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

- een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidingen daartoe aanleiding geven;
- een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapportageplan inzake de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten door de stadsdeelinspecteur zijn goedgekeurd.

U kunt de gegevens 'uploaden' via het aanvraagdossier op www.omgevingsloket.nl.

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 2.84

Voor de diverse beschouwde brandoverslag trajecten, is vastgesteld dat het te verwachten stralingsniveau ten hoogste 14,2 kW/m² betreft. Het risico op brandoverslag valt daarmee binnen de gestelde prestatie eis zoals benoemd in de NEN6068:2016. Hierbij wordt opgemerkt dat de gevel van het bouwwerk niet in belangrijke mate mag bijdragen aan brandvoortplanting over de gevel.

Dientengevolge dient deze voor tenminste 95 % te bestaan uit bouwmaterialcombinaties die ten minste te voldoen aan klasse B volgens hoofdstuk 4 t/m 8, 10, 13 en 12.1 van de NEN-EN 13501-1 . Uitgangspunt hierbij is dat branduitbreiding via een spouw niet mogelijk is.

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 tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- 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.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- 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

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een (of meerdere) omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist voor het indelen van de casco bedrijfsruimte.
- 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 een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats.
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord.

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.

Bouwbesluit 2012

- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

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

Opvang- en doorstroomcapaciteit

Voor wat betreft de winkelfuncties is geen eenduidige (maximale) persoons-bezetting per ruimte aangegeven. Wel is, voor zowel de commerciële- als bedrijfsruimten, in de verschillende rapportages een maximale bezetting van 8 m² vloeroppervlak per persoon weergegeven. Betreffende ruimten dienen, naast mogelijke eisen voor wat betreft de opvang- en doorstroomcapaciteit, blijvend aan voorgenoemd uitgangspunt te voldoen.

Advies brandweerinzet

Een brand in de parkeergarage zal, wanneer bovengenoemde opmerkingen verwerkt zijn, én deze zich zal ontwikkelen conform hetgeen geschetst in de notitie “Brandveiligheid parkeergarage Hoge Regentesse” met kenmerk 20151255 / 8307 dd. 8 december 2017, zich vermoedelijk beperken tot een lokale brand van maximaal 5 dan wel 10 auto's. Hiermee wordt voldaan aan de publieksrechtelijke doelstellingen in het Bouwbesluit.

Echter: Hierbij dient gerealiseerd te worden dat een gedegen brandweerinzet in de parkeergarage niet als uitgangspunt (en dus niet als vanzelfsprekend) kan worden beschouwd. Dientengevolge kan de hier geschetste lokale brand wel degelijk tot aanzienlijke rook- en constructieschade leiden, zowel ter plaatse van de parkeergarage als het naastgelegen woongebouw. Er wordt dan ook geadviseerd aanvullende maatregelen te treffen, bijvoorbeeld voor wat betreft de uitvoering van bouw- en scheidingsconstructie tussen parkeergarage en naastgelegen bouwwerk, evenals uitvoering en doorvoering van (mogelijke) installatietechnische voorzieningen ten behoeve van naastgelegen woonfuncties. Dit betreft echter nadrukkelijk een advies en géén eis vanuit vigerende regelgeving

Advies woningtoegangsdeur

Ter plaatse van de verschillende verdiepingen voert de vluchtroute vanuit twee tegenover elkaar gelegen woningtoegangsdeuren, via de rooksluis naar de twee onafhankelijke (wokkel) trappen. Hierbij kan geen beweegbaar constructie-onderdeel van een andere woonfunctie gepasseerd worden. De situatie voldoet op de verdiepingen aan het bovengenoemde. Immers na de woningtoegangsdeur ligt nog de voorhal, voorzien van een (zelfsluitende deur).

Wel wordt het volgende opgemerkt: Er dient een borging plaats te vinden dat de betreffende (zelfsluitende) deuren ook gedurende de gebruiksfase, niet in geopende stand worden vastgezet. Er wordt dan ook geadviseerd hier vrijloopdeurdrangers toe te passen. Bovendien wordt

geadviseerd een vermelding in koop- of huurcontract op te nemen dat betreffende voorzieningen niet verwijderd mogen worden, in verband met vluchtveiligheid van naast- en bovengelige woningen. Dit betreft echter een advies en géén eis vanuit vigerende regelgeving.

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.

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. Deze kunt u aanvragen via <http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

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.

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 is het niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

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.

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 <https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning> 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 'Bestemmingsplan Transvaal (lijn 11 zone), waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Bedrijf, met de functieaanduidingen 'atelier (gedeeltelijk), detailhandel perifeer en kantoor (gedeeltelijk)' en 'Gemengd – 1, met de functieaanduiding detailhandel perifeer' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

1. Artikel 3.2.1 onder c voor wat betreft de toegestane hoogte en bouwen buiten het bouwvlak van een deel van de achterkant van de laagbouw grenzende aan de Uitenhagestraat.
2. Artikel 3.2.1 onder c voor wat betreft de toegestane hoogte van een deel van de voorkant van de laagbouw grenzende aan de Uitenhagestraat.
3. Artikel 5.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen buiten de bestemmingsgrenzen, het bouwvlak en het maatvoeringsvlak van balkons.
4. Artikel 5.2.1 onder a voor wat betreft het bouwen buiten het maatvoeringsvlak van de toren.
5. Artikel 5.2.1 onder b voor wat betreft de maximaal toegestane hoogte van de woontoren.
6. Artikel 15 onder b voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid 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°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Voor dit deel van het kavel is abusievelijk geen bouwvlak en hoogtebepaling opgenomen. In dit deel van het bouwplan is het grootste deel van de parkeergarage opgenomen. Zonder deze garage kan in het geheel niet worden voldaan aan de verplichting tot het voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein. Daarbij worden gebouwde parkeervoorzieningen (parkeergarage) juist expliciet genoemd als toegestaan functie in de bestemmingen die gelden in deze bestemming.

Mede door het bebouwen van dit deel van het kavel ontstaat een duidelijk volume van laagbouw naast de woontoren. Daarbij komt aan de zijde van de Monstersestraat een gevelwand die bijna 10 meter lager is dan het bestemmingsplan toestaat. Stedenbouwkundig past het gehele volume van de laagbouw beter in de omgeving.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 16.1 onder a, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een overschrijding van 10% is hiermee mogelijk. De beoogde bouwhoogte van 12,16 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter verschillen slechts 0,16 meter.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De overschrijding van de toegestane bouwhoogte met 0,16 meter is een verwaarloosbaar verschil dat ruimtelijk geen effect heeft op de beleving van de gevel en de in pasbaarheid in het straatbeeld. Zeker omdat voor het merendeel van het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 22 meter wordt toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid tot 3 meter van de bouwstrook voor ondergeschikte bouwdelen op grond van artikel 16.1 onder b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De balkons steken ongeveer 1,5 meter uit ten opzichte van de toren.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Om een zo aantrekkelijk mogelijk woonmilieu te realiseren in hoogbouw, speelt de buitenruimte van een woning een belangrijke rol. Balkons zijn hierbij evident, ze kunnen deels of geheel inpandig worden gerealiseerd, maar ook “hangend” aan de gevel. Dit is zeer beeld bepalend voor de architectuur en de beleving van het gebouw. Een private buitenruimte als onderdeel van hoogbouw draagt in de eerste 4/5 bouwlagen, ongeveer tot 20 meter bij aan de sociale controle op straat en de interactie met het maaiveld. Het is dan ook zeer wenselijk dat appartementen als onderdeel van hoogbouw worden voorzien van een private buitenruimte.

Het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid tot 3 meter van de bouwstrook voor ondergeschikte bouwdelen op grond van artikel 16.1 onder b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De woontoren is 24,3 meter diep of breed en 1 meter daarvan komt buiten het maatvoeringsvlak van de woontoren. In schaal is dit deze meter een ondergeschikt deel van de toren.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Om de mogelijkheid te houden een ventweg parallel aan lijn 11 te ontsluiten, middels de Loosduinsekade, is het verkeerskundig wenselijk een mogelijkheid te realiseren voor afslaand bestemmingsverkeer om voor te sorteren. Deze ruimte moet worden gezocht in de zone van de voorgevel. Er is om deze reden besloten de rooilijn van het bouwblok 1 meter naar achter te schuiven zodat er voldoende ruimte ontstaat voor een mogelijk verkeerskundige ingreep. Ook wanneer deze ingreep niet noodzakelijk of haalbaar blijkt te zijn, is de meter extra ruimte ten behoeve van de stoep zeer positief. Dit betekent echter ook dat de toren 1 meter buiten het maatvoeringsvlak steekt. Om bovengenoemde redenen is deze overschrijding wenselijk. De compositie van de bebouwing; een toren op een laagbouwsokkel, verandert hierdoor niet. De verhouding en maatvoering van de toren blijft gehandhaafd.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 16.1 onder a, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een overschrijding van 10% is hiermee mogelijk. De toren van 74,375 meter heeft slechts een overschrijding van net iets meer dan 3% ten opzichte van de toegestane 72 meter.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

De woningbehoefte neemt de komende jaren exponentieel toe. Het is daarom erg belangrijk de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Ter plaatse van het bouwproject geldt een maximum bouwhoogte voor de toren van 72 meter. Met een 74,375 meter hoge toren is een maximale invulling te realiseren ten aanzien van het aantal appartementen en de brandveiligheidseisen in relatie tot de financiële haalbaarheid. De impact van een gebouwde massa van deze omvang wordt niet noemenswaardig groter bij een verhoging van het volume met 2,38 meter. Vanaf maaiveld is dit

verschil niet waarneembaar of in het oog springend en ook in relatie tot de slagschaduw heeft deze 2 meter weinig effect.

ad. 6. binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid op grond van artikel 16.2 onder e, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 8 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Dit betekent dat het parkeren volledig op eigen terrein moet worden opgelost. Er is een parkeerbehoefte van 171 plaatsen met maatgevende tijd nacht (wonen) en een parkeerbehoefte van 78 plaatsen met maatgevende tijd overdag (bedrijf/winkel). Het parkeren t.b.v. van winkel/bedrijf-functies mag opgelost worden door middel van dubbelgebruik van de parkeergarage. Dit betekent dat de garage overdags dus ook voor winkelend publiek toegankelijk moet zijn. De garage bevat 163 parkeerplaatsen. Dit zijn er 8 te weinig. Gezien de lage parkeerdruk staan wij toe dit kleine overschot aan de openbare straat toe te wijze, onder de voorwaarde dat de parkeergarage toegankelijk en te gebruiken is voor personeel en klanten van te realiseren winkels en bedrijven binnen dit bouwplan.

Ad. 4 en 5.

Omdat het gebouw één verdieping hoger is dan het vigerende bestemmingsplan toestaat en er hoger dan 40 meter gebouwd wordt, is toetsing aan het windhinderbeleid aan de orde. Ter plaatste van de kruising van de Uitenhagestraat met de Loosduinsekade ontstaat zeer lokaal een windhinder situatie. Het bouwplan voldoet daarmee niet zondermeer aan het windhinderbeleid van de gemeente Den Haag.

Windhinderstudies voor het onderhavige bouwproject tonen aan dat er zeer lokaal een windhinder probleem ontstaat met categorie 'slecht'. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er bij deze categorie nog geen sprake is van gevaarlijke situaties. In het windhinderbeleid is opgenomen dat de categorie 'slecht' bij hoge uitzondering en dat onder voorwaarden de effecten als gevolg van de windhinder toegestaan kunnen worden.

Er zijn verschillende voorstellen door de initiatiefnemer gedaan om de windhinder te verminderen naar een lagere categorie, zowel in de openbare ruimte als door toevoegingen aan het gebouw. Lagere categorieën dan 'slecht' zijn zondermeer toegestaan in het windhinderbeleid. De gedane voorstellen leiden bij de beoordeling door de verschillende adviesorganen (Advies Commissie Openbare Ruimte (ACOR), Welstandscommissie en de afdeling Stedenbouw & Planologie) niet tot een positieve advisering. Het gaat daarbij om de inpassing van deze voorzieningen in de omgeving en hoe deze zich verhouden tot het gebouw zelf.

Alternatieve meer ingrijpende maatregelen zijn in samenwerking met de ontwikkelaar en gemeente onderzocht.

Uit de resultaten van aanvullende windhinderstudies blijkt dat de beste maatregel is om in te zetten op maximale bebouwing van het naburige pand (hoek Loosduinsekade en Uitenhagestraat) gecombineerd met te plaatsen bomen in plantenbakken. Plaatsing van bomen is de enige maatregel die op de korte termijn een beperkende werking heeft op het windhinderniveau en ruimtelijk mogelijk is. De ACOR heeft positief geadviseerd op dit aanvullende voorstel. De te plaatsen bomen worden opgenomen in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte van het bedrijventerrein Uitenhagenstraat.

Het Haagse windhinderbeleid geeft aan onder uitzondering en nadere voorwaarden windhinder te kunnen toestaan. De voorwaarde voor het toestaan is in dit geval dat initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de kosten van de te plaatsen bomen in plantenbakken. Deze verplichting wordt opgenomen in de gronduitgifte overeenkomst.

De bomen in plantenbakken kunnen voor de korte termijn al beperking bieden. Het al beperkte lokale windhinder op categorie 'slecht' is daarmee beperkt tot een minimum.

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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling: 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.

De aanvraag betreft het aanleggen van een uitweg ten behoeve van het bouwplan “de Hoge Regentesse”.

Gebleken is dat de groenvoorzieningen van de gemeente Den Haag niet in het geding zijn.

Ingewonnen adviezen:

Op 25 oktober 2017 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Centrum ontvangen. Het advies luidt het als volgt: akkoord

“Er bestaat geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitwegen”.

De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitwegen niet nadelig beïnvloed.

Op 04 oktober 2017 is het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer ontvangen. Het advies luidt als volgt: akkoord

“Deze uitwegen gaan niet ten koste van parkeerplaatsen en daarmee is de verkeershinder beperkt”.

Het is wenselijk dat de uitrit aan de zuidoostzijde van het bouwwerk verder van de bocht wordt geplaatst (bijvoorbeeld ter hoogte van de brandweeropstelplaats). Is dit een voorwaarde?

Op 04 oktober 2017 is het advies van de Advies Commissie Openbare Ruimte ontvangen:

Op 4 oktober 2018 is de ACOR akkoord gegaan met de bij dit initiatief behorende inrichting van de openbare ruimte. Zo iets??

Eindoordeel activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering 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 ‘Uitrit 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 uitweg op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken, gekeurde werktekening.

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

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating.

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 richtlijnen van de Gemeente uitgevoerd te worden.

Nadere aanwijzingen:

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 Loosduinen 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

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201711469

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woontoren (23 verdiepingen) met commerciële ruimten, stallingsgarage en bedrijfsruimtes ter plaatse van Loosduinsekade ongenummerd tussen Uitenhagestraat/

Monsterestraat en het aanleggen van een in-/uitrit ter hoogte van de Uitenhagestraat (Hoge Regentesse)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 29-06-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6792967.out.pdf

Documentid: 33452186

Bestandsgrootte: 182278