

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201905917

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 162 appartementen met een parkeergelegenheid Ypenburgse Boslaan ongenummerd naast nummer 30 en het aanleggen van een in-en uitrit (project Hofbadtoren)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 25-07-2019

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7289092.out.pdf

Documentid: 34271308

Bestandsgrootte: 0,19



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Ypenburgse Boslaan
ongenummerd naast nummer 30

Uw brief van

nvt

Ons kenmerk

201905917/7289092

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 21 maart 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 162 appartementen met een parkeergelegenheid Ypenburgse Boslaan ongenummerd naast nummer 30 en het aanleggen van een in-en uitrit (project Hofbadtoren).

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

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

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende 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 artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 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 op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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

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

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

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

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

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

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

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

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

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

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BF, nrs.4868 en 4869 .

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-5', met de functieaanduiding 'Gemengd', de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterstaat beschermingszone' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets)parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 162 appartementen met een parkeergelegenheid Ypenburgse Boslaan ongenummerd naast nummer 30 en het aanleggen van een in-en uitrit (project Hofbadtoren).

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan, alsmede het projectdocument deelplan 20 (Hofbadtoren) de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-nacht.

De parkeerbehoefte bedraagt 114 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 64 parkeerplaatsen op eigen terrein en 50 in openbare ruimte.

Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in gestapelde vorm, tuin en erven waarbij ter plaatse van de functieaanduiding 'Gemengd' tevens bedrijven in de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (met uitzondering van garagebedrijven) en dienstverlening zijn toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een laag deels gelegen beneden peil waar dat niet is toegestaan, het overschrijden met circa 7 procent van het maximaal toegestane percentage (50%) oppervlakte van het bouwvlak wat mag worden bebouwd met een bouwhoogte van maximaal 40 meter, het bouwen van een gebouw met een woonbestemming waar alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn ten dienste van de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterstaat beschermingszone' zijn toegestaan en het bouwen van een gebouw met een woonbestemming waar alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn ten dienste van de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' zijn toegestaan.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 3 mei 2019 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.

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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 april 2019 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie maakt bezwaar tegen de vormgeving, uitwerking en inpassing van de toren op deze prominente locatie, de entree van de stad vanaf de snelweg in Ypenburg. Hoogbouw, een gebouw van dergelijk formaat, op een dergelijke locatie vraagt om een overtuigende sculptuur en een volwaardige uitwerking. Daarvan is met dit voorstel absoluut geen sprake.

Het onderscheid tussen de kroon, het lijf en de plint van het gebouw, de landing en beëindiging die nodig zijn om een gebouw als een vanzelfsprekend object te kunnen ervaren, is onvoldoende. Hoewel één beeldtaal als kapstok voor het onderscheid het juiste uitgangspunt is, is de oplossing grafisch, ontbreekt voldoende plastic om een krachtig en overtuigend beeld te maken.

Ook voor wat betreft de open-dicht verhouding is de oplossing grafisch, de gevel is onacceptabel gesloten. De kaders in de gevel die de suggestie van grote openingen wekken en het gebouw geleden zijn slim, maar niet voldoende.

De commissie is ook niet overtuigd van de wisselende vormgeving van de dichte delen binnen de kaders. Deze oogt willekeurig, is onvoldoende eenduidig en in het gevelbeeld niet overtuigend.

De vormgeving van de gevel aan het binnenterrein als galerijgevel is op deze locatie en op zo'n grote hoogte in de basis erg laagwaardig. De consistente uitwerking in één materiaal en lichte kleurstelling verzacht dit, maar geeft de gevel geen daadwerkelijke kwaliteit. Daarnaast lijkt de kwaliteit van de plantenbakken in maatvoering en voorzieningen nauwelijks geborgd.

Ook in de detaillering en materialisering krijgt het gebouw de minimale kwaliteit. Zo zijn de kaders in de gevel niet waarachtig, geen robuuste betonnen omlijstingen, maar met plaatmateriaal beklede randen. Daarnaast ontbreken beeldbepalende details, blijft de uitwerking van volledige gevels, het binnenterrein en de inpassing onderbelicht en is de kleur- en afwerkstaat abstract. De commissie vraagt om het specificeren en bemonsteren van het kleuren- en materialenpalet voor een volledige beoordeling.

De inrichting van het binnenterrein is leeg, hard, pragmatisch en statisch, onacceptabel voor de entree en het uitzicht voor de wooneenheden. Zo zijn de gevels aan het binnenterrein blind, is het terrein volledig bestraat, zijn er geen groeiplaatsen voor de bomen, en is het assortiment voor de beplanting tegen de blinde gevel van het Hofbad aan de noordzijde, met weinig zonlicht, niet zorgvuldig.

De (idee voor de) inpassing van het gebouw in de omgeving is niet inzichtelijk. Het wordt niet duidelijk hoe het gebouw wordt ontsloten en het terrein rondom het gebouw wordt ingericht. Informatie hierover is essentieel voor een volledige beoordeling.

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u in de gelegenheid gesteld een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 29 mei 2019 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan de 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 de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met het ontwerp van het woongebouw. Een aantal wijzigingen in het eerdere ontwerp maken de toren in zichzelf overtuigender en zorgen voor een betere inpassing in de omgeving.

Het gebouw heeft nu een herkenbare driedeling in plint, lijf en kroon. Voor deze driedeling wordt gespeeld met een beperkt aantal ingrediënten, waardoor de drie delen toch een duidelijke samenhang hebben. De uitwerking van de ingrediënten - de materialen en de detaillering - leidt op papier tot een stevig (gevel)beeld, maar is kwetsbaar in de uitvoering. Dit vraagt een zorgvuldige uitvoering.

De inpassing van de toren - de aansluiting op het zwembad, de inrichting van de parkeerhof, de inrichting van het terrein rondom de toren - verzacht de stenige uitstraling. Ook deze inpassing is essentieel voor een prettige (woon)kwaliteit, maar kwetsbaar in de uitvoering.

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.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
 - 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.
noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.
 - 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 composiet materialen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.*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.

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, 2.4 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 benodigde bouwveiligheidsplan.

Het (aangepaste) 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 bouwplaatsafscheidings 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;
- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
- -een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- -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 controlemaatregelen van de bouwput:
 - -het plaatsen van peilbuizen;
 - -het aanbrengen van hoogtewallen;
 - -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.

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 www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Nader in te dienen Bouwfysische gegevens

De hierna genoemde gegevens 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. Bij vragen kunt u contact opnemen met onze Bouwfysisch adviseur [Geanonimiseerd].

- **Afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten**

Woningtype A4n, de geluidsbelasting op de gevel van verblijfsgebied 1 (woonkamer/ keuken) is 61dB. Echter is er gerekend met een geluidsbelasting van 60dB, waardoor de vereiste geluidwering van deze gevel niet behaald wordt. Zorg voor een herberekening en toon eventueel met extra maatregelen aan dat deze gevel alsnog voldoet aan de eisen.

Het ontwerp is later aangepast. Hierdoor heeft type C1 een extra raam aan de zuidoost gevelzijde. Aan deze zijde treedt een hoge geluidsbelasting op de woning. De berekende karakteristieke geluidwering ligt op de grens en wordt net behaald. In de aangepaste versie is het extra raam niet terug te vinden.

Lever alsnog een herberekening aan waarin het raam is opgenomen en aangetoond wordt dat de woning voldoet aan de eis.

- **Afdeling 3.6 Luchtverversing**

Woningtype A1, In het gevelaanzicht wordt aangegeven dat de ventilatierooster boven het smalle raam komt. Conform de ventilatieberekening past de benodigde roosterlengte niet enkel boven dit raam. Pas dit aan zodat men voldoet aan benodigde ventilatiecapaciteit en toon dit aan.

Bij woningtype C2 op de 6e verdieping tussen stramien 7-8 grenst het raam van de slaapkamer aan het dak van de onderliggende verdieping. Op dit dak bevinden zich de uitmondingen van de mechanische afvoerkanalen. Hier grenzen twee uitmondingen van ventilatieafvoer met een capaciteit van ongeveer 920dm³/s. Met de aangegeven afstand wordt niet voldaan aan de verdunningsfactor voor luchtverversing. Gezien de hoge afvoercapaciteiten dient ook op basis van de maatgevende woning(en) aangetoond te worden dat de woningen op de 5e en 20e verdiepingen (waarvan de toevoervoorziening lager ligt ten

opzichte van de afvoervoorziening) voldoen aan de verdunningsfactor. Zorg ervoor dat voldaan wordt aan de eis en toon dit aan met een berekening.

Woningtype C2, Conform de ventilatieberekening past de benodigde roosterlengte niet boven het raam in de grote slaapkamer. Zorg ervoor dat voldoende ventilatiecapaciteit behaald zal worden en toon dit aan.

De toevoer van verse lucht naar een schacht voor een lift dient rechtsreeks van buiten plaats te vinden. Bij liftschacht 00.90.02 vindt een toevoerrooster in de gevel plaats. Geef aan hoe de toevoer naar de liftschacht 00.90.01 (brandweerlift) plaats vindt.

- **Afdeling 3.11 Daglicht**

Van woningtype A2 is een daglichtberekening gemaakt met een standaard overstek. Echter is de meest kritische situatie type A2 op de begane grond tussen stramien EF in verband met de zijbelemmering van de aangrenzende woningen. Lever hiervan de daglichtberekening in.

- **Afdeling 5.1 Energiezuinigheid**

Aan de zuidoost gevelzijde zijn extra ramen toegevoegd. De EPC-berekening is gebaseerd op de tekeningen van 21 maart 2019. In deze berekening zijn de extra ramen niet meegenomen. Pas de stukken op elkaar af en dien opnieuw de EPC berekening in.

Er zijn enkele principe details aangeleverd waardoor de detaillering niet volledig getoetst kan worden. Zorg ervoor dat de definitieve details en de details van de lineaire warmteverliezen in de EPC-berekening consistent te zijn.

Op tekeningen staat dat het dak voorzien wordt van zonnepanelen. In verband met een hoge dakrand (540mm & 1270 mm) & hoge ventilatieschachten op daken plus liftuitlopen zal het gewenste rendement en berekende rendement waarschijnlijk niet worden gehaald.

- Op 15 en 17 juli 2019 aanvullende / aangepaste stukken ingediend naar aanleiding van onder andere een negatieve beoordeling bouwfysica op het punt bouwbesluit 2012 afdeling 3.1 geluid. Afdeling bouwfysica heeft desbetreffende stukken alleen getoetst op bouwbesluit afdeling 3.1 geluid. Wij merken echter op dat uw doorgevoerde wijzigingen ook van invloed zijn op onder andere de onderwerpen daglicht en ventilatie. Wij vragen u door middel van berekeningen/tekeningen aan te tonen dat het bouwplan voldoet aan de aspecten daglicht en ventilatie.

Nader in te dienen gegevens toegankelijkheid

De hierna genoemde gegevens 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.

- **Artikel 4.28 Afmetingen liftkooi**

Platformlift/hefplateau as 11 en 12 / G en H. Voor het overbruggen van het hoogteverschil tussen woongebouw en woningentree is een plateaulift voorgesteld op gelijkwaardigheid. Het liftbestek is onbekend en wij vragen u deze te overleggen ter goedkeuring.

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.

Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

De scheidingen tussen technische ruimte K1.85.02 en de extra beschermde vluchtroutes (parkeerlaag) moeten 60 minuten brandwerend uitgevoerd worden in plaats van 30 minuten brandwerend.

aanvullend brandveiligheidsadvies ten behoeve van de aanvrager

Aanvullende toelichting 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.

Afdeling 4.2. Toiletruimte

Toiletruimten dienen te voldoen aan de minimale maat van 0,9 m x 1,2 m.

Artikel 4.28 Afmetingen liftkooi

Liften entreehal 00.90.01 en 00.90.02 dienen te voldoen aan de Warenbesluit lift.

Afdeling 8.1

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

- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- 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 belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Aanvullende toelichting 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.

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>

Kwaliteit overige bouwdelen

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de technische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Blijft onverlet dat de eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving.

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.

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 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.

Windhinder

Het onderzoeksrapport 'One Simulations' brengt het windklimaat in kaart. Conform de simulatie wordt een slechter windklimaat gecreëerd nabij de hoofdentree. Om naar de hoofdentreedeur te komen moeten openbare gebieden gepasseerd worden met een kwaliteitsklasse van D/E wat leidt tot windhinder. Ook ontstaat een slechter windklimaat in het binnenterrein van het Hofbadtoren. Windhinder ontstaat in het midden van het parkeerterrein en bij de bergingsdeur van de gemeenschappelijke verkeersruimte 00.12.01. Op het parkeerterrein vindt het op de parkeervakken plaats waardoor het acceptabel is.

Het bouwplan dient te voldoen aan de Haagse Norm voor windhinder.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-5', met de functieaanduiding 'Gemengd', de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterstaat beschermingszone' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'parapluherziening (fiets)parkeren'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan, alsmede het projectdocument deelplan 20 (Hofbadtoren) de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-nacht.

De parkeerbehoefte bedraagt 114 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 64 parkeerplaatsen op eigen terrein en 50 in openbare ruimte.

Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De voor 'Wonen-5' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in gestapelde vorm, tuin en erven waarbij ter plaatse van de functieaanduiding 'Gemengd' tevens bedrijven in de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (met uitzondering van garagebedrijven) en dienstverlening zijn toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bestemming 'Wonen-5', genoemd in artikel 13 van de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een laag deels gelegen beneden peil waar dat niet is toegestaan, het overschrijden met circa 7 procent van het maximaal toegestane percentage (50%) oppervlakte van het bouwvlak wat mag worden bebouwd met een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

Tevens voldoet de aanvraag niet aan de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterstaat beschermingszone', genoemd in artikel 20 van de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg –

Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een gebouw met een woonbestemming waar alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn ten dienste van de gebiedsaanduiding 'overige zone – waterstaat beschermingszone' zijn toegestaan. Ook wordt er niet voldaan aan de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering', genoemd in artikel 16 van de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een gebouw met een woonbestemming waar alleen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn ten dienste van de dubbelbestemming 'waterstaat-waterkering' zijn toegestaan

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden op grond van de artikelen 16.3. a, 20.4 lid 3 onder b, 21.1.a en c, 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:

De bebouwing bestaat uit een U-vormig gebouw en een toren, die samen met het zwembad één bouwvolume vormen. Dit U-vormige bouwvolume is 18 meter hoog en overschrijdt het maximale bebouwingsoppervlak in deze hoogtecategorie met 7%. De beperkte overschrijding van 7% gaat niet ten koste van de samenhang van het bouwvolume doordat er in dezelfde rooilijn als het Hofbad wordt gebouwd en doordat de gevel grenzend aan het zwembad als voorkant is vormgegeven. De voorgestelde volumeopbouw is in stedenbouwkundig opzicht akkoord.

Door de op gronden welke zijn bestemd als waterstaat-Waterkering en als waterstaat-beschermingszone is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Hoogheemraadschap heeft schriftelijk bevestigd dat een watervergunning is benodigd.

Het appartementengebouw is voorzien van één bouwlaag beneden peil, waarin de parkeerplaatsen en bergingen zich bevinden. Het maaiveld rondom het gebouw loopt op, ter hoogte van de entree van de woningbouw is het hoogteverschil geringer. Ter hoogte van de aansluiting met het zwembad komt de parkeergarage in het zicht. De parkeerlaag en de eerste laag vormen samen de plint, die een onderdeel vormt van de stedelijke laag. Het aangepaste ontwerp doet stedenbouwkundig geen afbreuk aan de eisen van de plint.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

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

Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 18 april 2019, zaaknummer 2019-005724, documentnummer D2019-04-000149, aangegeven dat voor deze werkzaamheden een Watervergunning nodig is. Om die redenen dient u een alsnog een Watervergunning aan te vragen bij Hoogheemraadschap van Delfland. De benodigde watervergunning dient uiterlijk drie weken voor de aanvang van de grondwerkzaamheden, bij deze dossier te zijn ingelast. Zonder de watervergunning mag niet worden gestart met de werkzaamheden.

activiteit ‘uitweg’

Aanvraag

De aanvrager wil uitwegen realiseren ten behoeve van het oprichten van een appartementengebouw met 162 appartementen en een parkeergarage met 64 parkeerplaatsen ten behoeve van het project Hofbadtoren.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat er geen sprake is van een beschermd stadsgezicht. Om die reden is een advies van de adviescommissie openbare ruimte (ACOR) voor de beoordeling van de activiteit “Uitweg” niet vereist. Tevens stellen wij vast dat genoemde activiteit geen gevolgen heeft voor de houtopstand/groenvoorzieningen in de directe omgeving van de geprojecteerde uitwegen.

Ingewonnen adviezen

Op 1 mei 2019 is het advies van de afdeling Mobiliteit ontvangen:

De afdeling ‘Mobiliteit’ heeft de onderhavige aanvraag beoordeeld.

Er vervalt geen parkeerplaats in de openbare ruimte, waardoor de parkeerdruk niet negatief wordt beïnvloed.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg.

Op 8 mei 2019 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg ontvangen:

De wegbeheerder is akkoord met het realiseren van de uitweg ten behoeve van genoemd project, mits wordt gewerkt met het Handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag.

De volgende voorwaarden dienen hierbij in acht worden genomen.

De wegbeheerder wijst tevens op het volgende :

- De stoep van de Pauwooglaan dient door te lopen over de uitrit voorzien van uitritbanden aan de zijde van de rijbaan
- De betontegels van het trottoir voor de uitrit dienen over de gehele breedte van de uitrit en aan weerszijden 2 extra tegels breedte aangelegd te worden met 15x30 8 cm dikke trottoirtegels gelijksoortig aan de rest van de stoep

Eindoordeel activiteit uitweg

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de uitweg ten behoeve van de ontsluiting van 162 appartementen en een parkeergarage ter uitvoering van het project Hofbadtoren.

Voorschriften te verbinden aan de beschikking:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klantcontactcentrum.

Het trottoir van de Pauwooglaan dient door te lopen over de uitweg voorzien van uitwegbanden aan de zijde van de rijbaan.

De betontegels van het trottoir voor de uitweg dienen over de gehele breedte van de uitrit en aan weerszijden 2 extra tegels breedte aangelegd te worden met 15x30 8 cm dikke trottoirtegels gelijksoortig aan de rest van het trottoir.

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

Verder wijzen wij u erop:

De verplaatsing van een 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

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

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

Voor het beschermen en omgaan met bomen verwijzen wij u naar onderstaande website page: <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/natuur-en-milieu/groen-en-bomen/bomen/bescherm-haagse-bomen.htm>

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor de overige privaatrechtelijke instemmingen en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit uitweg.