

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201915385

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gedeeltelijk slopen van het kantoorgebouw Eisenhowerlaan 128, het bouwen van een woongebouw met 39 appartementen met parkeergarage en het kappen van 1 kastanjeboom

Adres: Eisenhowerlaan 128

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 05-03-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7536146.out.pdf

Documentid: 34699658

Bestandsgrootte: 0,18

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit Eisenhowerlaan 128

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201915385/7536146

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 juli 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk slopen van het kantoorgebouw Eisenhowerlaan 128, het bouwen van een woongebouw met 39 appartementen met parkeergarage en het kappen van 1 kastanjeboom. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht' en 'Kappen'.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-maart2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12, 2.16 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en h, alsmede artikel 2.2, lid 1 onder g van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Statenkwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' alsmede de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets) parkeren';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van het kantoorgebouw en een gedeelte van de parkeerkelder en het oprichten van een nieuw woongebouw met ondergrondse parkeergelegenheid.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' voor wat betreft de functie wonen, het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het niet handhaven van de kapvorm.

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

Wij zijn in beginsel 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'.

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 recent wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuw te bouwen woongebouw. De maatgevende tijd voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte voor de woningen inclusief bezoek bedraagt 44,4 (afgerond 45) parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 45 parkeerplaatsen in een parkeergarage. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen.

Voor de fietsparkeerbehoefte is conform het Bouwbesluit 2012 per woning een berging van voldoende afmetingen opgenomen in de parkeergarage. Daarnaast is er in de parkeergarage ruimte gereserveerd voor 72 fietsen in twee gezamenlijke stallingen. De bergingen en de gezamenlijke fietsenstallingen zijn voldoende bereikbaar.

De aanvraag is passend in het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Gelijkwaardigheid lift

Een lift in de zin van het Bouwbesluit 2012, is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften, die bestemd is voor personen. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateaulift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing (zie artikel 1.3, gelijkwaardigheid).

Voor het overbruggen van het hoogteverschil tussen woongebouw en woningentree is een plateaulift voorgesteld. Een plateaulift van 900 mm x 1500 mm wordt als gelijkwaardige oplossing gezien, mits deze aan de onderstaande criteria voldoet.

- Zijwanden met dichte panelen tussen plateau en wand in verband met het voorkomen van afklemming/beknelling aan beide kanten. Dit betekent dat men tijdens de rit half omsloten is.
- Automatische deuren gekoppeld met het liftmechanisme (De toegang tot het plateau is op beide stopplaatsen aan weerszijde uitgevoerd met een automatische draaideur);
- Hoogteverschil bij een stopplaats $\leq 0,02$ m;
- Spleetbreedte liftverdiepingsvloer $\leq 0,02$ m;
- Gebruikshoogte liftbediening tussen 0,9 m en 1,2 m boven de (lift)vloer en 0,5 m uit een inwendige hoek;
- Lift oproepen/bediening op beide vloerniveaus, zodat de lift op elk niveau op te roepen is;
- Vrije vloeroppervlak vóór de lift 1,5 m x 1,5 m op iedere stopplaats;
- Vloeroppervlak van het liftplateau zelf minimaal 1,05 m x 1,35 m of 0,9 m x 1,5 m ten behoeve van scootmobiel);
- Een onderloopbeveiliging;
- Toegang tot het plateau door middel van deuren met een vrije breedte van minimaal 0,85 m;
- Bezoekers moeten zich zelfstandig kunnen melden (bel/intercom) op maaiveldniveau.

Het type lift, de afmetingen en de specificaties van de plateaulift dienen zodra deze bekend zijn alsnog ter nadere goedkeuring overgelegd te worden.

Overige gelijkwaardigheden

Gelijkwaardige oplossingen zijn aangetoond met de rapportage 'Integrale advisering Bouwbesluit, inclusief beroep op gelijkwaardigheden', d.d. 30 augustus 2019 van Nieman. De gelijkwaardige oplossingen betreffen de afmetingen van de toiletruimte, de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten aan de woonfuncties, de afsluiting (en zelfsluitendheid) van het woongebouw via de kelder bij de toegang tot de kelder en de nagalm in de vluchtrapenhuisen.

De gelijkwaardige oplossingen tonen op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 aan dat ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu wordt bereikt als is beoogd met de in het Bouwbesluit 2012 voor deze onderdelen gestelde voorschriften.

Ingewonnen adviezen:

Archeologie

Naar aanleiding van de aanvraag om beginseluitspraak is de afdeling Archeologie van de Dienst stadsbeheer gevraagd advies uit te brengen over de voorwaarden die in het kader van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning verbonden moeten worden. Het advies luidt als volgt:

“Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan ‘Statenkwartier’ een dubbelbestemming ‘Waarde -Archeologie 2’. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m2 en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld.

Archeologische waarden worden in dit deel van Den Haag verwacht op een hoogte van 3,5 m +NAP en lager. De huidige parkeerkelder in het plangebied ligt op een hoogte van 3,75 m +NAP. De (deels) nieuwe parkeerkelder zal op hetzelfde niveau worden aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande funderingen. Er worden daarom geen archeologische waarden bedreigd. Er hoeven vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer gemeld worden bij de afdeling archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.”

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 augustus 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.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 oktober 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

“De commissie heeft eerder in beginsel positief gereageerd op het voorstel voor het nieuw te bouwen appartementencomplex op de hoek van de Eisenhowerlaan en de Prins Mauritslaan. De commissie reageert wederom overwegend positief, maar maakt een aantal opmerkingen.

De nieuwbouw voegt zich in beginsel in opzet en architectuur goed naar de omgeving. De twee bouwdelen zijn in principe in opzet duidelijk van elkaar te onderscheiden en vormen in architectuur

een samenhangend geheel. Op enkele onderdelen wordt de voorgestelde hoofdopzet en architectuur en daarmee de inpassing in deze rijksbeschermden omgeving echter te zeer afgezwakt in de uitwerking. Daarnaast ontbreekt enkele gedetailleerde informatie voor een volledige beoordeling.

De dakhelling is rondom niet consequent en wordt te steil aan beide zijgevels. Dit is typologisch vreemd en leidt, zeker door de dubbele rij dakvensters, tot een vervreemdend, onsamenhangend gevelbeeld, hetgeen onacceptabel is in deze rijksbeschermden context.

Het tussenlid vormt onder andere door de gemetselde borstwering voor het terras erboven, de inpandige trappositie en de zware vormgeving van het entreeportaal een te fors element om als ondergeschikt element aan de hoofdgebouwdelen, die het verbindt, afleesbaar te blijven.

De asymmetrie in de voorgevel wordt door de vormgeving van de erker doordat deze niet zoals alle veranda's rondom de nieuwbouw op de grond landt onnodig versterkt.

Enkele beeldbepalende details ontbreken of zijn te schematisch voor een volledige beoordeling. Het gaat dan onder andere om de detaillering van de dakloggia's, het venster boven aan de topgevel, het glas in de balkonbalustraden, de in het ontwerp geïntegreerde zonwering, privacy-schermen, erfafscheidingen en de bijzondere metselwerkverbanden.

De commissie beoordeelt de bemonsterde donkergrijze voeg tussen de rode steen als te donker, is ervan overtuigd dat de bebouwing hiermee te zwaar oogt en daarmee niet de gewenste samenhang met de omliggende bebouwing bereikt wordt.

In deze omgeving wordt de openbare ruimte van eigen terreinen gescheiden door een doorlopend gemetseld muurtje met daarboven eventueel een hekwerk, zo ook in de bestaande situatie op deze hoek. Het voorstel gaat uit van enkel een hekwerk of geen erfafscheiding. Daarnaast loopt de gebouwplint soms buiten de contour van de bebouwing door en wordt deze soms ook begrensd met een hekwerk. Dit beoordeelt de commissie enerzijds als onvoldoende passend in deze omgeving en anderzijds als onvoldoende eenduidig, zelfs willekeurig.

De commissie vraagt aandacht voor voldoende gronddekking op de parkeerbak en pleit voor een inrichtingsplan voor de ruimte rondom het gebouw ten behoeve van een zorgvuldige inpassing. Zij pleit voor zo veel mogelijk bomen om het groene karakter die de forse stenige volumes in de omgeving enigszins verzachten te behouden. In dat kader maakt zij zich zorgen over de bomen op het belendende terrein. De commissie roept op om te onderzoeken of het behouden van de bestaande bomen mogelijk is in relatie tot de voorgestelde keerwand voor de parkeerbak.

De commissie vraagt aandacht voor het meeontwerpen van de verlichting en de eventuele verkeerskundige behoeften voor de parkeerkelder.

De commissie vraagt tevens aandacht de eventuele installaties die nodig zijn om deze ook zo integraal mogelijk mee te kunnen ontwerpen.”

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 4 december 2019 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 december 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan van de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie constateert dat ten opzichte van het eerdere negatieve advies onvoldoende stappen zijn gezet. In de voorgevel is de erker nu, zoals alle veranda's rondom de nieuwbouw, op de grond gezet. De commissie beoordeelt dit als positief. Voor het overige citeert zij het eerder afgegeven advies van 2 oktober 2019”.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u wederom de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 4 februari 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend. De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 februari 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

“De commissie adviseert positief over het ontwerp van het appartementengebouw. De hoofdopzet van twee (forse) urban villa's verbonden door een tussenlid is nu overtuigend uitgewerkt. De bouwdelen zijn afzonderlijk herkenbaar, individueel zorgvuldig uitgewerkt, met een eigen voorkomen dat ook naar de bebouwing in de omgeving verwijst. Daarnaast vormen de bouwdelen gezamenlijk een helder gebouw dat zich ondanks de schaalvergroting goed in de omgeving voegt.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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 omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Het betreft de volgende documenten:

nummer/titel	opgesteld door	datum
Constructieve uitgangspunten	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-001	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-100	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-101	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-102	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-103	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-104	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-105	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-200	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-201	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019
Constructieschema DO-600	Broersma Ingenieurs BV	30-08-2019

Op basis hiervan kan de vergunning voor de activiteit 'Bouwen' worden verleend. De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

- 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 gegevens van de bestaande fundering;

noot: Voor de start van de graafwerkzaamheden dient de aanlegdiepte en -breedte van de fundering te worden bepaald.

 - een controleberekening van de keldermuur met horizontale grond- en waterbelasting voor alle bouwfasen;

- 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.
 - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
noot: Glasconstructies zoals 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.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - een stempelplan voor horizontale steun van de keldermuur in ontgraven toestand;

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische en toegankelijkheidsgegevens

De hierna genoemde bouwfysische en toegankelijkheidsgegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend

- Benodigde gegevens:
 - tekeningen met daarop de voorzieningen voor de afvoer van de ventilatie units naar buiten evenals de toevoervoorzieningen.
 - berekeningen dat aan de verdunningsfactor wordt voldaan;
 - het type lift, de afmetingen en de specificaties van de plateaulift.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld hierbij ons kenmerk.

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie;
 - een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

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

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Een vloerafscheiding heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer. In afwijking hiervan heeft een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, een vloerafscheiding een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer. Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter. Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging. Een afscheiding heeft, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Een te bouwen bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

De volgens NEN 1087 bepaalde verdunningsfactor van de uitstoot van een afvoervoorziening voor luchtverversing heeft ter plaatse van een instroomopening voor de toevoer van verse lucht voor een voorziening voor luchtverversing als bedoeld in artikel 3.29 van het Bouwbesluit 2012 ten hoogste de in tabel 3.33 van het Bouwbesluit 2012 aangegeven waarde. Bij de bepaling van de verdunningsfactor blijven afvoervoorzieningen en belemmeringen die op een ander perceel liggen buiten beschouwing. De voorzieningen voor de afvoer van de ventilatie units naar buiten zijn nog niet op tekening aangegeven. Evenals de toevoervoorzieningen. Aangetoond dient te worden dat aan de verdunningsfactor wordt voldaan.

Afdeling 4.1 Verblifsgebied en verblijfsruimte

Een te bouwen bouwwerk heeft een verblifsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.

Bij het 'krijtstreden' dienen in ieder geval de afmetingseisen die worden gesteld aan een verblijfsruimte en verblifsgebied in acht te worden genomen.

De minimale 11 m² aan verblifsgebied met 3 m breedte dient gewaarborgd te blijven ook met toepassing van de krijtstreepmethode. Het "woonmatje" dient tenminste te voldoen aan 3 m x 3,66 (=11 m²).

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Een woongebouw heeft een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector, indien de vloer van een verblifsgebied in het woongebouw hoger ligt dan 12,5 m boven het meetniveau, of het woongebouw een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 3.500 m² die hoger ligt dan 1,5 m boven het meetniveau. De toegankelijkheidssector is aangegeven op tekening (OV-760) en voldoet, mits de uitwerking van de gelijkwaardige oplossing in de vorm van een plateaulift ter nadere beoordeling wordt goedgekeurd. Hiervoor dienen het type lift, de afmetingen en de specificaties van de plateaulift alsnog ter nadere goedkeuring overgelegd te worden.

Afdeling 6.10 Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten

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

Ten minste een route tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een toegankelijkheidssector van een gebouw loopt over een weg of pad met een breedte van minimaal 1,1 m en zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m.

Indien het te overbruggen hoogteverschil groter dan 0,02 m is, moet een hellingbaan als bedoeld in Afdeling 2.6. van het Bouwbesluit 2012 (helling 1:12) toegepast worden.

De toegankelijkheidssector en de daarbij behorende toegankelijke verkeersroute(s) naar de (hoofd)entree is op tekening aangegeven.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat brand tijdig kan worden ontdekt zodat veilig kan worden gevlucht.

Een gebruiksfunctie heeft een brandmeldinstallatie als bedoeld in NEN 2535 met een omvang van de bewaking en een doormelding zoals aangegeven in bijlage I van het Bouwbesluit 2012.

De totale gebruiksoppervlakte van de stallingsgarage bedraagt meer dan 1.000m². Op basis van bijlage I van het Bouwbesluit 2012 is een brandmeldinstallatie vereist met volledige bewaking als bedoeld in NEN2535. Het programma van eisen dient nog ter nadere goedkeuring te worden ingediend.

Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Een bouwwerk heeft zodanige voorzieningen dat het ontvluchten goed kan verlopen.

Een gebruiksfunctie met een brandmeldinstallatie als bedoeld in artikel 6.20, eerste, tweede en vijfde lid van het Bouwbesluit 2012, heeft een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575.

In de stallingsgarage dient een luid-alarm (type B) ontruimingsalarminstallatie aanwezig te zijn als bedoeld in NEN2575. Het programma van eisen dient nog ter nadere goedkeuring te worden ingediend.

Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en beperken hinder tijdens uitvoering

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

- De verticale bouwputafscheiding moet zodanig worden ontworpen en uitgevoerd, dat er geen schade kan optreden aan belendingen en leidingen.
- De rotatie bij zettingen van belendingen moet als volgt worden beperkt:
 - De maximaal toelaatbare rotatie bij zettingen is 1:1200 voor monumentale panden en 1:900 voor de overige panden.
 - Als er al een rotatie aanwezig is moet deze worden gemeten en in de resultaten worden verwerkt.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- 0 Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren of veranderen van een uitrit naar de openbare weg of het gebruik daarvan te veranderen.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl of oloaanvraag@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

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, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrondvloer 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. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te

overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Parkeervergunning

Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de eerste auto.

Wet bodembescherming

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

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of via telefoonnummer 070-218 99 02.

Grondwateronttrekking

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen 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, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u er op dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Statenkwartier', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor' en 'Tuin', de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 2' en 'Waarde-Cultuurhistorie' alsmede de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone-wijzigingsgebied 1' zijn opgenomen.

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

Voor het bouwen van gebouwen gelden ingevolge artikel 12.2 van de planregels van het bestemmingsplan de volgende bouwregels:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven (respectievelijk 12 en 17 meter).

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze bestemming, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 26 van de planregels, mede bestemd voor:

- behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 6, 7 en 8 bij de regels van het bestemmingsplan;
- behoud en bescherming van karakteristieke panden of ensembles zoals opgenomen in bijlage 12 bij de regels van het bestemmingsplan.

Voor het bouwen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' gelden o.a. de volgende regels:

- a. het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden;
- b. daar waar op de verbeelding een goothoogte is aangegeven, dient de kapvorm in stand gehouden te blijven;
- c. indien het bouwen betrekking heeft op de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwwerk dient voorafgaande aan het bouwen over de cultuurhistorische waarden als bedoeld in voornoemd aanwijzingsbesluit en de toelichting daarop, advies te worden ingewonnen bij de commissie als bedoeld in artikel 1, lid 9 van de Monumentenverordening Den Haag of een deskundige op het gebied van de Monumentenzorg;
- d. in aanvulling op het voorafgaande, dient bij karakteristieke panden of ensembles zoals opgenomen in bijlage 12 bij de regels van dit plan, de naar openbaar toegankelijk gebied gerichte gevelindeling en de kapvorm gehandhaafd te blijven;

- e. in uitzondering op het gestelde in sub b en d mag de aldaar omschreven gevelindeling en/of kapvorm worden aangepast, indien en voor zover ter plaatse van het pand of de panden op de verbeelding een specifieke bouwaanduiding-dakopbouw of een hogere goot- en/of bouwhoogte ten opzichte van de bestaande bebouwing is opgenomen en die aanpassingen uitsluitend op het optoppen van de bebouwing betrekking hebben;
- f. het bepaalde onder a geldt niet indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
- g. het gestelde in voorafgaande sub-leden heeft, bij strijdigheid daarmee, voorrang op de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 28 van het bestemmingsplan en de algemene afwijkingsregels zoals opgenomen in artikel 31 van het bestemmingsplan.

Onderhavig kantoorpand betreft geen karakteristieke pand of maakt geen deel uit van een ensemble zoals opgenomen in bijlage 12 bij de regels van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Kantoor', ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone-Wijzigingsgebied 1', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in de bestemming 'Gemengd-2', een en ander met inachtneming van de volgende regels:

- de bestemmingsomschrijving en bouwregels genoemd in de bestemming 'Gemengd-2' zijn van toepassing (binnen de bestemming 'Gemengd-2' is wonen toegestaan);
- de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een procedure hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder te worden doorlopen;
- bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen negatieve effecten op de waterhuishouding te worden gecompenseerd;
- voordat burgemeester en wethouders overgaan tot wijziging, dient de procedure zoals opgenomen in artikel 33.1 van de planregels te worden gevolgd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Statenkwartier' voor wat betreft de functie wonen, het gedeeltelijk bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en het niet handhaven van de kapvorm.

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.

Ingevolge artikel 31 van de planregels (Algemene afwijkingsregels) kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels van het plan ten behoeve van o.a.:

- a. het afwijken van voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en/of bouwhoogten en perceelsgrensafstanden en bebouwingspercentages met maximaal 10 %;
- b. geringe afwijkingen van bestemmingsgrenzen, bouwvlakken, functieaanduidingen en maatvoeringsvlakken tot een maximum van 1 meter.

Het bestemmingsplan biedt daarmee geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor alle geconstateerde strijdigheden. Wij zijn in beginsel bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de volgende motivering:

Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt kunnen wij instemmen met de voorgestelde sloop en nieuwbouw aan de Eisenhowerlaan 128.

De functiewijziging van kantoor naar wonen sluit aan bij de doelstelling om het areaal aan vierkante meters kantoor in deze omgeving te transformeren, onder andere naar wonen. Deze functie sluit namelijk goed aan bij de omgeving van het Statenkwartier, waar wonen de dominante functie is en deze functie al is voorzien in de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Statenkwartier'.

Het voorgestelde concept van een 'woonhotel' kan ook ondersteund worden. Op deze plek is een dergelijke typologie goed voorstelbaar in de situatie waarbij verschillende stedenbouwkundige structuren elkaar ontmoeten en een dergelijk volume ook als passend wordt gezien op deze hoek en langs dit deel van de Eisenhowerlaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de op dat moment aanwezige bebouwing. Het plan is daardoor in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De overschrijdingen van het bouwvlak zijn voorstelbaar omdat deze geen onwenselijke gevolgen hebben voor de bebouwing en openbare ruimte in de directe omgeving. De totale footprint (boven aangrenzend maaiveld) van het nieuwe gebouw is zelfs iets kleiner dan die van het te slopen gebouw en de gevel aan de Prins Mauritslaan komt wat verder van de straat te staan waardoor het gebouw ook beter op de kavel wordt geplaatst. Met een bezonningonderzoek is aangetoond dat deze overschrijdingen geen onevenredige gevolgen hebben voor de bezonning van de woningen in de omgeving.

Met de twee onderscheidende volumes verbonden door een tussenlid in het nieuwe ontwerp is aansluiting gezocht bij de cultuurhistorisch waardevolle typologie van vrij smalle maar diepe kavels met hierop in de langsrichting gebouwde villa's.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft positief geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Naar het oordeel van de commissie is de hoofdopzet van twee urban villa's verbonden door een tussenlid overtuigend uitgewerkt. De bouwdelen zijn afzonderlijk herkenbaar, individueel zorgvuldig uitgewerkt, met een eigen voorkomen dat ook naar de bebouwing in de omgeving verwijst. Daarnaast vormen de bouwdelen gezamenlijk een helder gebouw dat zich ondanks de schaalvergroting goed in de omgeving voegt.

Het bouwplan vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in het aanwijzingsbesluit van 26 juli 1996 met de bijbehorende toelichting, als opgenomen in de bijlagen 6, 7 en 8 bij de regels van het bestemmingsplan.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing 'Eisenhowerlaan 126-128', d.d. 31 januari 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 24 januari 2017 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt.

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Statenkwartier' wordt afgeweken, zijn hogere waarden voor de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van maximaal 11 dB vastgesteld voor 42 woningen vanwege wegverkeerslawaaï.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit ‘Slopen in beschermd stadsgezicht’

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.16, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, beoordeeld. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

De sloopvergunning op grond van de Erfgoedwet is bedoeld om langdurige kaalslag in een rijksbeschermd stadsgezicht te voorkomen.

De aanvraag heeft betrekking op het slopen van het kantoorgebouw en een gedeelte van de parkeerkelder en het oprichten van een nieuwoongebouw met ondergrondse parkeergarage. Omdat uit de beoordeling van de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ het oprichten van het nieuwe woongebouw met ondergrondse parkeergelegenheid blijkt dat er geen bezwaren bestaan om de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteiten te verlenen, bestaat er eveneens geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze activiteit.

Eindoordeel activiteit ‘Slopen in beschermd stads-of dorpsgezicht’

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit “Slopen in beschermd stads-of dorpsgezicht” op basis van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit 'Kappen'

De aanvraag heeft betrekking op het kappen van een witte paardenkastanje ten behoeve van de uitbreiding en doorgang van de ondergrondse parkeergarage.

Er is een boomveiligheidscontrole en een verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd bij de boom en de monetaire waarde van de boom is getaxeerd. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door Boomadvies Nederland en zijn vastgelegd in het rapport met kenmerk BA190495 wb. 1 van 4 oktober 2019.

In dit rapport wordt geconcludeerd dat de conditie van de boom voldoende is. De boom heeft op drie plaatsen torsiescheuren. Indien de boom verplant zou worden naar een locatie waar de boom een andere windbelasting zou krijgen, kan de boom afscheuren op de locaties van de torsie. De boom is aangetast door de paardenkastanjemineermot. De mate van aantasting is niet goed vast te stellen. De aantasting van de paardenkastanjemineermot kan na het verplanten toenemen. De boom staat naast een muur. Dit houdt in dat de boom bij de fundering een eenzijdig wortelpakket heeft. De boom zal indien deze verplant zou worden gesnoeid moeten worden. Daarbij moet de kroon van de boom worden ingenomen wat ten koste gaat van de karakteristieke boomvorm. De boom staat in een tuin die 2,5 meter hoger ligt dan de oprit, hierdoor is de boom moeilijk bereikbaar om deze te kunnen verplanten. Geconcludeerd wordt dat de boom niet succesvol verplantbaar is. De monetaire waarde van de boom bedraagt € 2.256,-.

Voorts is een flora en fauna quickscan uitgevoerd door Elzerman Ecologisch Advies. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport met kenmerk 2016-N15 van 19 april 2016. Geconcludeerd wordt dat het projectgebied ongeschikt wordt geacht voor jaarrond beschermde soorten, zoals huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In de kastanje zijn geen holtes aangetroffen die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van beschermde soorten uit Tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet kunnen worden uitgesloten.

Ingewonnen advies

Op 20 november 2019 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen.

De toekomstverwachting van de boom is goed. De natuur-, educatieve en milieuwaarden van de boom zijn niet van bijzonder belang. De belevings- en gebruikswaarden van de boom zijn eveneens niet van bijzonder belang.

De ondergrondse parkeergarage wordt uitgebreid. De in- en uitrit naar de parkeergarage is geprojecteerd op de standplaats van de kastanje. Een witte paardenkastanje van deze omvang is niet verplantbaar. De kosten wegen niet op tegen de kans van slagen van het verplanten van de boom. Het belang van de aanvrager het bouwplan te realiseren weegt in deze zwaarder dan de waarde van de witte paardenkastanje voor de leefbaarheid en als achtertuinboom. De waarde van de witte paardenkastanje is niet zo groot dat deze eventuele aanpassingen aan het bouwplan en de uitvoering rechtvaardigen.

Het vorenstaande in overweging te hebben genomen adviseert de groenbeheerder om de boom te verwijderen.

Aangezien geen herplant mogelijk is, omdat er niet voldoende ruimte aanwezig is om een boom op voldoende afstand van de toekomstige woningen te planten, wordt ter compensatie van de te kappen

boom een storting in het bomenfonds opgelegd van € 2.256,-. Dit is de getaxeerde waarde van de boom, conform het voornoemde taxatierapport.

Gelet op het voormelde weegt het belang van de aanvrager om de boom te kappen zwaarder dan de waarden die de boom vertegenwoordigt.

Eindoordeel activiteit ‘Kappen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Van dit onderdeel van de omgevingsvergunning, activiteit ‘Kappen’, mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.

Van dit onderdeel van de omgevingsvergunning, activiteit ‘Kappen’, mag geen gebruik worden gemaakt alvorens er een storting van € 2.256,- in het Bomenfonds is gedaan. U ontvangt hiervoor een aparte factuur.

Dit onderdeel van de omgevingsvergunning, activiteit ‘Kappen’, vervalt indien hier niet binnen maximaal 18 maanden na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.