

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202004617

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woongebouw met 129 appartementen, 3 grondgebonden woningen, een collectieve fietsenstalling en een parkeergarage aan de Waldorpstraat ongenummerd (Hoge Vrijheid)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 24-09-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7730003.out.pdf

Documentid: 35104729

Bestandsgrootte: 0,45



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Waldorpstraat ongenummerd

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202004617/7730003

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 12 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met 129 appartementen, 3 grondgebonden woningen, een collectieve fietsenstalling en een parkeergarage aan de Waldorpstraat ongenummerd (Hoge Vrijheid).

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is. Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend. Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a. sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 sub a juncto sub c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde bescheiden.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[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 erop 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 AC, nrs 4006 en 4037.

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

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is niet gelegen in het gemeentelijk of Rijks beschermd stadsgezicht.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakhaven West en Petroleumhaven', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1', met de gebiedsaanduiding 'Waterstaat-beschermingszone' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw (Hoge Vrijheid) met 129 appartementen en 3 grondgebonden woningen tegenover het perceel Waldorpstraat 515.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer bedrijven, culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, horeca, hotels, kantoren, onderwijs, sociale voorzieningen, sportvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 50 m. voorgestelde woontoren heeft een totale bouwhoogte van 70 m. De maximale bouwhoogte van 50 m wordt met 20 m overschreden.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2º, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). 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 recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 89 parkeerplaatsen waarvan 49 voor bewoners en 40 voor bezoekers.

Conform het stimuleringsprogramma autodelen mag maximaal 50% van de parkeerbehoefte van (uitsluitend) bewoners worden opgelost met autodelen waar bij 1 deelauto maximaal 4 reguliere parkeerplaatsen voor bewoners vervangt. Er worden 6 deelauto's ingezet welke tot een reductie van 18 parkeerplaatsen leiden voor bewoners. Er is een overeenkomst met Juuve Car Sharing B.V. aangeleverd voor de inzet van 6 deelauto's voor minimaal 2 jaar. Hiermee is de inzet van deelauto's voldoende gewaarborgd. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 71 parkeerplaatsen waarvan 25 reguliere parkeerplaatsen voor bewoners, 6 deelauto's voor bewoners en 40 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De aanvraag voorziet in 80 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. Deze parkeerplaatsen voorzien ook in de parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen van de buurkavel in Petroleumhaven-West. Hierdoor zijn 73 parkeerplaatsen beschikbaar ten behoeve van de Hoge Vrijheid.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Op 30 mei 2013 heeft de Raad gebieden, die deel uitmaken van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap, vastgesteld waarvoor op grond van artikel 12 lid 2 Woningwet geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De betreffende gebieden zijn als bijlage toegevoegd aan de Welstandsnota. Dit woongebouw maakt hiervan onderdeel uit en is om die reden niet voorgelegd aan de welstandscommissie.

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 omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde 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 omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe.

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 202004617.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de constructietekeningen en -berekeningen;
 - een risicoanalyse op grond van de gekozen ontwerp levensduur van 100 jaar;
noot: Hieruit moeten de benodigde constructieve voorzieningen en beheersmaatregelen voortvloeien ten aanzien van de ontwerp vrijheid gedurende deze referentieperiode en het gelijktijdig borgen van de constructieve veiligheid;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: Voor het bepalen van het paal draagvermogen dient de volledig aanwezige negatieve kleeft en bovenbelasting in rekening te worden gebracht.
 - de gegevens en een controleberekening van de bestaande civieltechnische bouwwerken (kade, bruggen, etc.) in alle bouwfasen, inclusief de ontgraving;
 - 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;
 - inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
 - rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.*
 - de 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;
 - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bij structureel verlijmdde gevels moet de aanvrager aantonen dat de kwaliteit van het samengestelde product (de lijm in combinatie met de aansluitende materialen) qua sterkte gedurende de referentieperiode voldoet aan het Bouwbesluit. Dit geldt onder andere voor steenstrips.
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;
- noot: Bij toepassing van nieuwe/ onbekende typen gevelafwerking moeten worden ingediend:*
- attesten, product- & procescertificaten en/of rapporten waarin de duurzaamheid wordt aangetoond.
- in het geval van complexe 3D-berekeningen moet voor de controleerbaarheid ook een handberekening ter goedkeuring worden ingediend;

noot:

 - 3D-berekeningen die volgens de Eindige Elementen Methode (EEM) zijn opgesteld daarvan worden de digitale invoergegevens voor aanvullende analyse opgevraagd;
 - Als de 3D-berekeningen niet zijn opgesteld in een door ons gebruikte toetsprogramma, moeten vooraf de invoergegevens getransformeerd worden naar goed inleesbare neutrale en open bestandsformaten voor uitwisseling en daarna voor aanvullende analyse worden ingediend (bijv. vooraf omzetten in IFC-modellen).
 - de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek. Er dient aangetoond te worden hoe de standzekerheid van de nabijgelegen kade tijdens de uitvoering wordt gewaarborgd;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen. Hierbij moeten berekeningen worden opgesteld op basis van energiebeschouwingen waarbij rekening wordt gehouden met de valhoogtes, de afmetingen en de gewichten van de voorwerpen;
 - de gegevens van een beschermingsconstructie die wordt toegepast voor het opvangen van zware vallende voorwerpen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen en op het nabijgelegen spoor;
 - 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.

Het veiligheidsplan moet worden opgesteld ook volgens de constructieve uitgangspunten van document B1-17055/ Uitgangspuntenrapport/ BREED INTEGRATED BV

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 de noodzaak van aanvullingen op het ingediende 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.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebuiten 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.

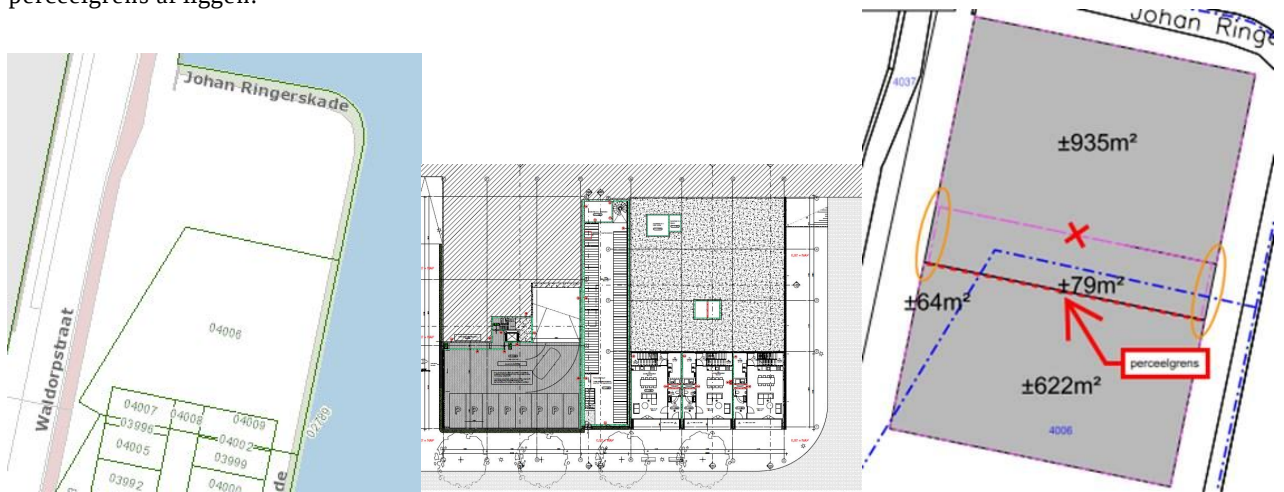
Nader in te dienen Bouwfysische gegevens

Afdeling 4.1. Verblijfsgebied en verblijfsruimte

Iedere woonfunctie dient ten minste één verblijfsgebied te hebben met een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m² en een breedte van ten minste 3 m. In verschillende woningen is een rekenkundige reductie van verblijfsgebied toegepast (krijtstreepmethode). U dient inzichtelijk te maken dat na de toepassing van de krijtstreepmethode hieraan wordt voldaan.

Afdeling 3.11 Daglicht akkoord

Via de mail is (na een andere ligging) uiteindelijk het rechter plaatje hieronder gestuurd als bedoelde ligging van de perceelgrens. Met deze ligging wordt aan de daglichteisen voldaan, omdat de belemmering (garage) nu op een ander perceel staat en de daglichtopeningen meer dan 2 m van de perceelgrens af liggen.



Opmerking; In sommige woningen is het vloeroppervlak flink gereduceerd om aan Ae te kunnen voldoen; in sommige gevallen blijft slechts 56% van GO over. Deze woningen voldoen rekenkundig aan de eis, maar zullen in de praktijk als donker worden ervaren. De a.s. kopers/bewoners moeten hiervan tevoren geïnformeerd worden.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

De EPC is beoordeeld op een eis van 0,4. Deze is akkoord. De benodigde PV-panelen waarmee aan deze eis kan worden voldaan kunnen op eigen gebouw (en op het direct naastgelegen perceel) worden geplaatst. Vanuit het project is een eis van 0,0 gesteld, ook tbv de GPR. Om aan deze eis te kunnen voldoen zijn veel meer PV-panelen nodig. Hiervoor wordt elders een plaats gezocht.

De randvoorwaarden om een zonnepark als allocatie-maatregel in de EPC-berekening te mogen opnemen zijn:

- afstand tussen het gebouw waarvoor de EPC-berekening wordt gemaakt en het zonnepark bedraagt maximaal 10 km
- de technische gegevens (energieopbrengst) van het zonnepark zijn beschikbaar voor toetsing en controle van de EPC- de toe te rekenen energieopbrengst van het zonnepark is gebaseerd op de bijbehorende kwaliteitsverklaring voor de panelen uit de databank van Bureau CRG
- er is een juridische overeenkomst waarin is vastgelegd dat de voor de EPC vereiste energieopbrengst van het zonnepark specifiek ten behoeve van dit plan wordt gerealiseerd

- het zonnepark en het bouwplan worden gelijktijdig gerealiseerd

Deze gegevens moeten nog worden ingediend.

De gevraagde gegevens 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 kenmerk/dossiernummer 202004617.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Afdeling 8.1

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

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan bouwwerken" 2017 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden;
*noot: - Tenminste 1 uitgebreide trillingsmeting uitvoeren op een gebouw en;
- Tenminste 1 uitgebreide trillingsmeting uitvoeren op de kademuur;*
- 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.

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

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.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

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

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

Wet bodembescherming

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

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

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.

Natuurinclusief ontwikkelen

Wij wijzen u erop dat op de nog te slopen bestaande bebouwing mogelijk schade kan worden toegebracht aan de aanwezige flora en fauna. Geadviseerd wordt om, alvorens te starten met de sloopwerkzaamheden, een zogenaamde natuur QuickScan te laten uitvoeren op het plangebied waarbij gekeken wordt of de sloop en nieuwbouw leidt tot mogelijke negatieve effecten voor de aanwezige flora en fauna.

Wellicht dient u mitigerende maatregelen te treffen of wilt u op eigen initiatief rekening houden met de aanwezige flora en fauna. U kunt dan contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Team Duurzaamheid en Groen via 070-7259372.

Wet bodembescherming

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

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Wet bodembescherming

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodembescherming, mogelijk beperkingen zijn de aan de grondwerkzaamheden en/of functiewijziging zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202004617/7730003

het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:
bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieuhygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Keur Delfland

Volgens de Keur Delfland (verordening van het hoogheemraadschap van Delfland) is het in beginsel verboden om zonder watervergunning handelingen in, op of bij een oppervlaktewaterlichaam (watergang, vijver, rivier, kanaal, meer of zee) of waterkering te verrichten, grondwater te onttrekken of water te infiltreren in de bodem.

U kunt via <https://www.hhdelfland.nl/overheid/beleid-en-regelgeving/keur-1> of via het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015-2701888) nagaan of u een vergunning dient aan te vragen of dat een melding volstaat.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Laakhaven West en Petroleumhaven', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1', met de gebiedsaanduiding 'Waterstaat-beschermingszone' zijn opgenomen. Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren.

De aanvraag betreft het bouwen van een woongebouw (Hoge Vrijheid) met 129 appartementen en 3 grondgebonden woningen tegenover het perceel Waldorpstraat 515.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer bedrijven, culturele voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, horeca, hotels, kantoren, onderwijs, sociale voorzieningen, sportvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en wonen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, groen, water, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 50 m. voorgestelde woontoren heeft een totale bouwhoogte van 70 m. De maximale bouwhoogte van 50 m wordt met 20 m overschreden.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Den Haag groeit en daarmee ook de vraag naar ruimte voor wonen en werken. Wij hebben gekozen om deze groei binnenstedelijk op te vangen en de verdichting te concentreren bij OV-knooppunten en centrum concentratiegebieden. Wij hebben de intentie om de toename van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Dit plan voorziet in het realiseren van 129 appartementen en 3 grondgebonden woningen. Omdat wij waarde hechten aan het realiseren van geschikte woningen is de overschrijding van de maximale bouwhoogte in deze alleszins aanvaardbaar.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202004617/7730003

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.