

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202005270

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35

Adres: Duinweg 35

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 03-11-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7710519.out.pdf

Documentid: 35190171

Bestandsgrootte: 0,15



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Duinweg 35

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202005270/7710519

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer Kanters,

Op 23 maart 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd].

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Zienswijze(n)

Zienswijze(n) kunnen worden gericht aan:

Burgemeester en wethouders van Den Haag
Afdeling DSO, team Vergunning en Toezicht
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Voor het indienen van een zienswijze wijzen wij u op de volgende punten:

- Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in de zienswijze;
- U zet uw handtekening onder uw zienswijze;
- 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 een zienswijze indient;
- U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit;
- De argumenten van uw zienswijze schrijft u in de brief;
- Dient u namens iemand anders een zienswijze in? Stuur dan een volmacht mee.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202005270/7710519

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Duinweg 35 B.V.
t.a.v. C.H. Kanters
Vondelstraat 71
1054 GK Amsterdam

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202005270/7710519

Contactpersoon

N. den Besten

Telefoonnummer

(070) 752 99 59

E-mailadres

olo.aanvraag@denhaag.nl

Aantal bijlagen

Diverse

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Besluit Duinweg 35

Geachte [Geanonimiseerd]Kanters,

Op 29 mei 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang <DATUM>, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De beantwoording van deze zienswijzen is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

<HANDTEKENING>

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

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

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

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

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

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

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

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Van Stolkpark / Scheveningen Bosjes'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Tuin - 3' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35.

Er is reeds een omgevingsvergunning afgegeven voor 'het slopen van het verzorgingstehuis Duinweg 35 ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan', d.d. 25 juni 2020, bekend onder kenmerk: 202005266. Deze vergunning omvat de activiteit 'Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes' voor wat betreft:

- het gebruik van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor 'onderwijs' en 'zorg en welzijnsinstelling', zoals bedoeld in artikel 11.1 van de beheersverordening;
- het gebouw zich niet binnen het bouwvlak bevindt, zoals bedoeld in artikel 11.2.1 van de beheersverordening;
- de maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden, zoals bedoeld in artikel 11.2.2 van de beheersverordening;
- het gebruik van de gronden met de bestemming 'Tuin - 3' ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor 'tuinen', 'gazons' en 'zorg en terrassen', zoals bedoeld in artikel 15.1 van de beheersverordening;
- geen gebouwen zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Tuin - 3', zoals bedoeld in artikel 15.2.1 onder b van de beheersverordening.

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

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, als bedoeld in artikel 25.1 van de beheersverordening 'Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes'. Archeologische waarden worden in dit deel van Den Haag verwacht vanaf een hoogte van 3,5 m +NAP en lager. De aanvraag is beoordeeld en er is geconstateerd dat de bij de ontwikkelingen optredende bodemverstoring niet reikt tot 3,5 m +NAP. Om deze reden wordt verwacht dat er geen archeologische waarden worden geschaad.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van 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 de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. Door uw adviesbureau is een parkeeronderbouwing aangeleverd waarbij gebruik wordt gemaakt van de CROW aanwezigheidspercentages uit publicatie 317. Wij kunnen erin meegaan om die gegevens te hanteren. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 28 parkeerplaatsen, waarvan 22 voor bewoners en 6 voor bezoekers. De parkeereis wordt gesteld op 28 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 25 parkeerplaatsen in een private parkeerkelder op eigen terrein, welke via een hellingbaan bereikbaar is. Deze parkeerplaatsen zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's en zijn voldoende toegankelijk. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. Voor de resterende parkeerbehoefte van 3 (bezoekers)parkeerplaatsen is het voor deze specifieke situatie toegestaan de openbare straat te gebruiken, omdat ook na toevoeging van de extra 3 parkeerplaatsen de parkeerdruk onder de 80% blijft. De fietsparkeereis wordt conform Bouwbesluit 2012 opgelost door middel van bergingen.

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'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten', omdat geen sprake is van het vestigen van een bedrijf.

Gelet op het bovenstaande betekent het dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 2.12 van het Bouwbesluit 2012, omdat de vluchtroute vanaf de uitgang van het penthouse een enkele vluchtroute betreft welke direct in een trappenhuis uitkomt.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met de tekening met nummer 'OV-105' en de rapportage 'Integrale advisering Bouwbesluit – 22 woningen Duinweg te Den Haag, Nieman, 14 februari 2020'.

De gelijkwaardige oplossing betreft het uitvoeren van de woningtoegangsdeur van het penthouse als een zelfsluitende deur door middel van een vrijloop deurdranger.

De gelijkwaardige oplossing toont 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.

Dit plan is behandeld in de vergadering van de Welstands- en Monumentencommissie van 13 mei 2020. De adviezen en de motivering worden op de site van de commissie (www.denhaag.nl/welstand) gepubliceerd. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota. De commissie adviseert positief over het ontwerp van het appartementengebouw, over de zorgvuldige uitwerking en over de inpassing in de omgeving. De commissie spreekt haar waardering uit voor de integraliteit van het voorstel. Door de geleiding van de hoofdvorm, de subtiele verbijzonderingen, het sterke kleuren- en materialenpalet en het hoogwaardige buitenruimteontwerp ontstaat een rijke nieuwe invulling van de kavel. Een invulling die bovendien een overtuigende toevoeging is aan de omringende bebouwing en aan de kwaliteit van het Van Stolkpark.

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;

- de gegevens van de bestaande fundering;
- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.
- de 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 vloeren en daken waarop personen aanwezig kunnen zijn voor normaal gebruik en/of onderhoud moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor stootbelastingen volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, artikel 6.3.7 en 6.5; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan hierbij worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-valproef.
noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;
noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

Een bouwveiligheidsplan 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 definitieve grondmechanische berekening t.b.v. de fundering;
noot: kwaliteitscontrole grondverbetering
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput:
- het plaatsen van peilbuizen;
- het aanbrengen van hoogtebouten;
- 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.

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 overige gegevens

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. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

De benodigde gegevens brandveiligheid:

- opgave van de brand- en rookklasse van de te gebruiken materialen met betrekking tot de constructieonderdelen.

De benodigde overige gegevens:

- een bodemonderzoek dat uitgevoerd is door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen. Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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 omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Voorschriften op basis van overige wetgeving

Natuurwaarden

Indien er binnen het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) werkzaamheden verricht worden, is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk ten behoeve van de bescherming van algemene vogelsoorten.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke ontheffing. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, 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.

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.

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555.

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.

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 telefoonnummer 070 - 218 99 02.

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.

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/>

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Tuin - 3’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het bouwen van 22 appartementen met parkeergarage ter plaatse van het te slopen verzorgingstehuis Duinweg 35.

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- onderwijs;
- zorg en welzijnsinstelling.

De voor ‘Tuin - 3’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;
- gazons;
- terrassen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’ voor wat betreft:

- het gebruik van de gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor ‘onderwijs’ en ‘zorg en welzijnsinstelling’, zoals bedoeld in artikel 11.1 van de beheersverordening;
- het gebouw zich niet binnen het bouwvlak bevindt, zoals bedoeld in artikel 11.2.1 van de beheersverordening;
- de maximaal toegestane bouwhoogte van 18 meter wordt overschreden, zoals bedoeld in artikel 11.2.2 van de beheersverordening;
- het gebruik van de gronden met de bestemming ‘Tuin - 3’ ten behoeve van woondoeleinden niet is toegestaan. De gronden zijn namelijk aangewezen voor ‘tuinen’, ‘gazons’ en ‘zorg en ‘terrassen’, zoals bedoeld in artikel 15.1 van de beheersverordening;
- geen gebouwen zijn toegestaan op gronden met de bestemming ‘Tuin - 3’, zoals bedoeld in artikel 15.2.1 onder b van de beheersverordening.

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

De beheersverordening ‘Van Stolkpark - Scheveningen Bosjes’ biedt geen toereikende afwijkmogelijkheden voor de geconstateerde strijdigheden. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgenomen (zie bijlage), 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. 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' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 2 september 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.