

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202016140

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 98 appartementen, 15 eengezinswoningen met 22 parkeerplaatsen op het braakliggend terrein gelegen op de hoek van de Noord West Buitensingel en de Van Boecopkade (Energiekwartier F1)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 31-12-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7814937.out.pdf

Documentid: 35326467

Bestandsgrootte: 0,15



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor op het braakliggend terrein gelegen op de hoek van de Noord West Buitensingel en de Van Boecopkade (Energiekwartier F1)

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 september 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 98 appartementen, 15 eengezinswoningen met 22 parkeerplaatsen op het braakliggend terrein gelegen op de hoek van de Noord West Buitensingel en de Van Boecopkade (Energiekwartier F1).

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.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202016140/7814937

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202016140/7814937

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 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 stukken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze reguliere omgevingsvergunning, treedt met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht na bekendmaking, onverwijld in werking op grond van de volgende motivering: De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 28 augustus 2020 met het kenmerk ODH-2020-00112412.

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

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

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

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

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

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

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

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

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijld 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 het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie U, nummer 4163.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentessekwartier - Zuid' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 2', de (functie)aanduiding 'Gemengd' en de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 13m, 16m en 50m' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

- b. 'gemengd' (gd), uitsluitend op de begane grondlaag, tevens voor een bedrijf in categorie A van de Staat van bedrijven bij functiemenging zoals opgenomen in Bijlage 1 van de regels, dienstverlening, alsmede horeca in de categorie licht van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-categorieën als opgenomen in Bijlage 2 van de regels;
- c. "nutsvoorziening" (nv) tevens voor een nutsvoorziening,

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden met de aangeduide maximum bouwhoogten van 13, 16 en 50m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 50m.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentessekwartier – Zuid' is het gedeeltelijk mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is 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 1^o en 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking(en) toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan 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 totale parkeerbehoefte bedraagt afgerond 94 parkeerplaatsen. De bewonersparkeerbehoefte bedraagt 57,7 parkeerplaatsen en van bezoekers bedraagt de parkeerbehoefte 35,4 parkeerplaatsen. De totale maatgevende parkeerbehoefte bedraagt daarmee afgerond 93 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 22 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor ontstaat een tekort van 71 parkeerplaatsen. Dit is in lijn met het aanwijzen van het Energiekwartier - Regentesse Zuid en CS - Oost als OV-georiënteerde pilotgebieden met een lagere parkeereis (RIS296217). Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers en bezoekers van het pand niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat en wordt daarmee een autoluwe omgeving.

In het collegebesluit is o.a. het volgende opgenomen:

- Naar beneden afwijken van de geldende parkeernormen zonder nadere motivering toe te staan aan ontwikkelaars van bouwplannen op locaties binnen de in opgenomen begrensde gebieden in Energiekwartier Regentesse Zuid.
- Voor nieuw te ontwikkelen en in aanbouw zijnde woningen en andere functies in de aangewezen gebieden geen parkeervergunning uit te geven.

Wel is gebleken dat er 22 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze dienen te voldoen aan de NEN2443.

De aanvraag voldoet daarmee aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 oktober 2020 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Op grond van artikel 6.2c Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend en in werking treden. De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 28 augustus 2020 met het kenmerk ODH-2020-00112412.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 14 oktober 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De toren is onderdeel van het plan Energiekwartier. Eerder was de commissie akkoord met de hoofdpzet van toren en laagbouw als beginselplan. Zij gaf toen enkele aandachtspunten mee voor dit blok ten aanzien van kroon, alzijdigheid, plint en entree.

De commissie beoordeelt de vormgeving van de kroon en het koppelen van de lagen positief. De alzijdigheid is goed en de toren heeft betekenis gekregen aan deze belangrijke stedelijke route. De benadrukking van de entree is helder en de plint is zorgvuldig vormgegeven waarmee de hoek Noord-West Buitensingel - Van Boecopkade de stevigheid heeft gekregen die de toren hier nodig heeft.

De materiaalkeuze en detaillering is overtuigend en in samenhang met de andere plandelen opgezet en uitgewerkt.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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 deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

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

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

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

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
noot: het funderingsadvies dient verder uitgebreid te worden met het paalgroepseffect op de draagvermogen van de palen.

 - 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 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 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 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.

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:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkransen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;

- o De plaats van de bouwketen;
- o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
- o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- o 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 betreffende de meetresultaten.

Noot:

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

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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 1.25 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 2.104 vluchten bij brand

Er mag niet langs andere beweegbare constructieonderdelen gevlucht worden van andere woonfuncties (artikel 2.104 lid 2). Dit gebeurt wel op de 13^e verdieping, hierop is een gelijkwaardigheidsvoorstel gedaan om de twee woningstoegangsdeuren die niet recht tegenover elkaar liggen maar in een hoek van 90 graden te accepteren als deze worden voorzien van vrijloopdeurdrangers die gestuurd worden door een rookmelder.

Dit wordt geaccepteerd als de rookmelder voldoet aan de NEN 2535 bijlage C, onder de volgende voorwaarde:

- Er dient een rookmelder aangebracht te worden enkel in de extra beschermde vluchtroute, die voor de sturing van de vrijloopdeurdranger zorgt;
- De rookmelder moet aan NEN EN 54 7 voldoen en moet zijn aangesloten op een elektriciteitsgroep van bijvoorbeeld de gangverlichting, maar niet op een elektriciteitsgroep van een woning;
- De maximummontagehoogte van de rookmelder mag de waarde conform tabel 7 van de NEN 2535 niet overschrijden;
- De afstand van de rookmelder tot de wand, waarin zich de desbetreffende deur(en) bevindt (bevinden), moet ten minste 0,5 m en mag ten hoogste 2,5 m bedragen;
- Bij een storing in de installatie (kortsluiting, draadbreek, uitname detector e.d.) moet de desbetreffende te sturen vrijloopdeurdranger automatisch worden geactiveerd;
- De vrijloopdeurdranger is gemonteerd aan de gangzijde waardoor een toezichthouder (BRW, BWT of VVE) de installatie kan inspecteren;
- De zelfstandige brandbeveiligingsinstallatie moet maandelijks visueel worden geïnspecteerd op een goede werking en moet jaarlijks worden onderhouden door een onderhoudsdeskundige.

In diverse grondgebonden woningen wordt de loopafstand naar de uitgang van het (sub-)brandcompartiment overschreden (artikel 2.102 lid 4). Als gelijkwaardige oplossing dient in deze woningen alle verkeers- en verblijfsruimten voorzien te worden van gekoppelde rookmelders als bedoeld in NEN2555. Het gaat hierbij om woningtype 'A6' en 'B'.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidshinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;
- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Nadere aanwijzingen

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>

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.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor eerst een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend indien deze optie vergunningplichtig is op basis van de op dat moment geldende regelgeving. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de opmerkingen uit het Welstandsadvies.

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

Parkeren bewoners en bezoekers

Bewoners en bezoekers van de woningen komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op de openbare straat.

Aanvrager dient zich tot het uiterste in te spannen toekomstige bewoners te informeren over het collegebesluit 'Energiekwartier - Regentesse Zuid en CS - Oost als OV-georiënteerde pilotgebieden met een lagere parkeereis (RIS296217)'.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentessekwartier - Zuid' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen - 2', de (functie)aanduiding 'Gemengd' en de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 13m, 16m en 50m' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 19, lid 2, sub 1 onder a en b van het bestemmingsplan 'Regentessekwartier – Zuid' voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het overschrijden van de maximum bouwhoogte van 50m met 1m.

Op grond van artikel 27, lid 1 onder a, van het bestemmingsplan 'Regentessekwartier – Zuid' is het mogelijk de afwijking met betrekking tot de overschrijding van de bouwhoogte toe te staan. Afwijken voor wat betreft het overschrijden van het bouwvlak is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 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 1^o en 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt:

De voorgestelde bouwhoogte van 51 meter is een kleine verhoging van de maximale bouwhoogte van 50 meter waarmee akkoord kan worden gegaan. Met deze hoogte kan een verhoogde dakrand worden gemaakt die een ondergeschikte relatie legt met het hoofdvolume dat wel net onder de 50 meter blijft. Met deze dakrand kan een goede visuele beëindiging van het volume worden gemaakt en kunnen tevens de installaties op het dak aan het zicht op straat worden onttrokken. Tot slot levert deze verhoging geen onwenselijke ruimtelijke effecten op de omliggende bebouwing en buitenruimte ten opzichte van de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de overschrijding van het bestemmings- en bouwvlak kan ook akkoord worden gegaan met het voorstel voor het realiseren van deze twee woningblokken. De strijdigheid bestaat uit het gedeeltelijk uitsteken van een punt van het bouwvlak aan de Noord-West Buitensingel in de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het deel dat uitsteekt levert ruimtelijk gezien geen nadelige effecten op en zal uiteindelijk, als de twee later te realiseren bouwblokken tegenover deze blokken zijn gerealiseerd, een goede begeleiding vormen van het autoluwe binnenmilieu dat hier gerealiseerd zal worden.

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.