

## Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

### Algemene informatie:

Dossier:202018154

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 2 woontorens en commerciële functies (The Grace) ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Rijswijkseweg 60 tot en met 86A en het plaatsen van een grondkering of damwand

Adres: Rijswijkseweg 82-74-72A-64A-66-78-78A-68-72-80-84A-74A-62-68A-62A-84-76-86A-60-82A-60A-84T-64-70-86-80A-70A

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 28-02-2022

### Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A8214170.out.pdf

Documentid: 36263095

Bestandsgrootte: 0,30



# Den Haag

**Retouradres**

Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

ontwerpbesluit Rijswijkseweg 60 tot en met 86A

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

202018154/8214170

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 oktober 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 woontorens en commerciële functies (The Grace) ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Rijswijkseweg 60 tot en met 86A en het plaatsen van een grondkering of damwand.

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 deze activiteiten kan worden verleend.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van <publicatiedatum> gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is <wel/heen> gebruik gemaakt.

**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 documenten.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Gemeente Den Haag

Spui 70

Den Haag

Volg uw aanvraag op [www.mijnDen Haag.nl](http://www.mijnDen Haag.nl)

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

[www.denhaag.nl](http://www.denhaag.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', 'bijeekomstfunctie' en 'overige gebruiksfuncties' vastgesteld.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

In het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' zijn de voor:

- 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-1' aangewezen gronden bestemd voor hoofdverkeerswegen, openbaarvervoerstroken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-2' aangewezen gronden bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstroken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen, speeltoestellen, woonboten, kiosken, horeca en parkeervoorzieningen.

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' voor wat betreft de verplichting tot bouwen binnen het bouwvlak, de maximaal toegestane hoogte van 50 meter en het gebruik voor kantoren en parkeervoorzieningen. Het bouwplan valt buiten het bouwvlak, is hoger dan 50 meter en wordt hoofdzakelijk voor wonen gebruikt en zeer beperkt voor bijeenkomstfunctie in de plint.

Gebleken is dat de aanvraag eveneens niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein.

Op grond van de bestemmingsplannen is het niet mogelijk hiervan af te wijken. 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<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 januari 2022 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.

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 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 voor wat betreft de vluchtroutes.

Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond met de rapportage brandveiligheid. De gelijkwaardige oplossing betreft het toepassen van samenvallende vluchtroutes.

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.

#### **Ingewonnen advies:**

Dit plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van 22 september 2021. De Welstands- en Monumentencommissie heeft 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.

#### **Niet akkoord**

*“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*De commissie constateert dat het plan op ambtelijk niveau nog niet akkoord is, maar toetst en beoordeelt het ontwerp aan de hand van de Welstandsnota.*

*Zij is positief over dit beeldbepalend scharnier in een gebied met grootschalige ontwikkelingen. De hoofdropzet en architectuur van twee torens op een stedelijke laag is sterk en toont een hoog ambitieniveau. De twee torens verschillen, maar spreken dezelfde taal. Door de afgeronde hoeken wordt het complex alzijdig.*

*Het gevelconcept – een licht betonnen grid in de stedelijke laag, een aluminium grid in de torens en een donkere aluminium invulling met geluidwerende ventilatievoorzieningen als decoratief element, doorgezet in de kroon – overtuigt en is zorgvuldig uitgewerkt.*

*Echter, de commissie plaatst ten aanzien van die uitwerking nog een aantal kritische kanttekeningen.*

*Zij beoordeelt de landing van de stedelijke laag op het maaiveld nog onvoldoende robuust. De connectie gebouw-arcade en arcade-landschap is nog niet uitgewerkt en gedetailleerd. Dit is een integrale opgave.*

*Ten aanzien van de rondingen vraagt de commissie aandacht voor de naden, daar waar resp. de betonnen en de aluminium delen bij elkaar komen. Dit dient goed te worden vastgelegd, zowel op tekening als met mockups.*

*De spoorzijde van de stedelijke laag is goed opgelost, maar blijft kwetsbaar. De begroeiing van de luifel is nog niet in details geborgd. De commissie wijst erop dat het groen beleefbaar moet zijn.*

*Het landschap - daktuinen en buitenruimte - is nog onvoldoende geïntegreerd in de bouwkundige detaillering. In sommige details ontbreekt het retentiesysteem of een watergeefstelsel (plantbakken) en onduidelijk is hoe het glazenwassysteem zich verhoudt tot de dakrand.*

*De commissie merkt op dat de aanduiding van de detaillering nog inconsistenties bevat. Ook pleit zij voor een integraal reclameplan.”*

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Hiervan heeft u gebruik gemaakt en op 22 en 24 december 2021 gewijzigde tekeningen ingediend.

Dit gewijzigde plan is behandeld in de vergadering van de welstands- en monumentencommissie van 12 januari 2022. De Welstands- en Monumentencommissie heeft 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.

Het advies luidt als volgt:

### **Akkoord**

*“Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.*

*Eerder heeft de commissie ingestemd met de hoofdropzet en de architectuur van dit complex van een stedelijk basement en twee torens die verschillen, maar dezelfde taal spreken. De aanvullingen en de verdere uitwerking van het ontwerp maken een overtuigend gebouw, stedenbouwkundig en architectonisch goed gehecht in de directe omgeving en een hoogwaardige toevoeging aan de grotere schaal van de stad. De commissie is enthousiast over het frisse beeld.*

*De toepassing van materialen en de detaillering van aansluitingen zijn zorgvuldig en eenduidig. Met een aantal sterke gevelfragmenten en details ontstaat een krachtig gevelbeeld dat zowel een antwoord is op de schaal van het gebouw, als het gebouw geleed en leesbaar maakt. Het reclameplan, dat naamsaanduidingen ondergeschikt maakt aan het grote gebaar van het gebouw, draagt bij aan een duurzaam hoogwaardig beeld. De commissie benadrukt de noodzaak en de waarde van mock-ups van delen van de gevel.*

*De daktuinen overtuigen. Zij maken integraal deel uit van het gebouwontwerp. De commissie mist een watergeefstelsel voor de luifel aan de spoorzijde en ziet een oplossing daarvoor graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.*

*De beoordeling van de buitenruimte rondom het gebouw, inclusief de arcade, is aan de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR). Wel wenst de commissie het belang van de arcade als openbare route te benadrukken. Voorkomen moet worden dat aan de arcade andere dan verkeersfuncties worden toebedeeld.”*

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 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 hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal zes weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

De volgende constructieve gegevens:

- in te stellen maatregelen voor een passend niveau van kwaliteitscontrole voor het ontwerp, in overeenstemming met ontwerp toezichtniveau DSL3 conform bijlage B4 van NEN-EN 1990+A1+A1/C2 incl. Nationale bijlage (nl);
- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- rapporten met de verantwoording van het paal draagvermogen van buisschroefpalen 2.0 op basis van proefbelastingen op locatie;
- een monitoringsplan voor deformatiemetingen in de grond en in de te bouwen constructies gedurende de gehele bouwtijd, met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden;
- een onderzoeksrapport met daarin beperkende maatregelen voor zettingsverschillen die al tijdens de bouwfase optreden;
- een onderzoeksrapport met te nemen constructieve maatregelen om aanvullende zettingen (feitelijk opgelegde vervormingen) te kunnen opnemen en met de verificatie dat de liftfunctionaliteit tijdens de levensduur gewaarborgd is en blijft;
- 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:*
  - o *productspecificatie;*
  - o *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
  - o *laagdikte berekeningen;*
  - o *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;*
  - o *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
  - o *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
- de gegevens van de bestaande fundering;  
*noot: in het palenplan dienen achtergebleven palen van de oude fundering(en) verwerkt te worden;*
- de gegevens van de hoogste en laagste grondwaterstand die gedurende de referentieperiode kan optreden;

- noot: Voor de berekening van de constructie moet een grondwaterstandsverlaging worden aangehouden van 4 meter min maaiveld. De berekening moet worden uitgevoerd op basis van de fundamentele belastingcombinaties.*
- 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.*
  - een berekening van de belasting door regenwater op het tuindak tussen de torens en een berekening van de vereiste hemelwaterafvoer;  
*noot: Men dient rekening te houden met een verhoogde belasting door regenwater ten gevolge van stuwing van de regen door de hoge torenwanden;*
  - 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.*  
*noot: Bij toepassing van aluminium (constructie)onderdelen moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van contactcorrosie.*
  - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;  
*noot: Bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.*  
*noot: Voor beplating geldt dat er een mechanische bevestiging (anders dan verlijming) als tweede draagweg aanwezig moet zijn.*  
*noot: Bij toepassing van composiet materialen moeten worden ingediend:*
    - o specificaties van materialen en bevestigingen;
    - o 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 structureel verlijmd gevels moet aangetoond worden 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.*

- 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 systematische risicoanalyse zoals aanbevolen in NEN-EN 1991-1-7 met NB, bijlage A4.
- In verband met de nabijheid van trein- en tramsporen:
  - o Een analyse van het risico van aanrijding door railvoertuigen en een aanduiding van het gebied waarin maatregelen tegen aanrijding moeten worden genomen en/of al zijn genomen.
  - o Een onderzoek naar het effect van zwerfstromen op de draagconstructies.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- maatregelen voor een passend niveau van kwaliteitscontrole voor de uitvoering, in overeenstemming met inspectieniveau IL3 conform bijlage B5 van NEN-EN 1990+A1+A1/C2 incl. Nationale bijlage (nl);
- inventarisatie en beschermingsmaatregelen van de aanwezige kabels en leidingen;
- een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
  - o *Uitgangspunt: de kabels en leidingen in de horizontaal gestuurde boring blijven in gebruik binnen het bouwperceel, gedurende de gehele bouwtijd;*
- een inspectierapport van de kademuur met eventuele afwijkingen van de archieftekeningen, om mee te wegen bij het ontwerp van de bouwput;
- de gegevens van de soilmix-wand inclusief berekeningen met een werkschrijving, een voorstel voor kwaliteitscontrole tijdens de werkzaamheden en controle van de druksterkte van de groutwand;
- een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
- een grondmechanisch advies over de waterremmende lagen met waterbezwaar en aanvullende maatregelen;
- een uitgewerkt voorstel voor een pompproef;
- de gegevens van de grondwaterstand;
- een uitvoeringsplan voor de bemaling;
- een inventarisatie van de funderingen en in de omgeving;
- de gegevens (o.m. verloop aanlegniveau) van de horizontaal gestuurde boring langs de Rijswijkseweg;
- een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
- een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
- een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- hijsplannen, afhankelijk van de klim- en hijstechnieken en afhankelijk van de bouwfase, 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;
- 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 controlemaatregelen van de bouwput:
  - o het plaatsen van peilbuizen;
  - o het aanbrengen van hoogtebouten;
  - o het meten van het waterdebiet;
- een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
- een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
- een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

*Noot:*

*De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*

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 bouwfysische gegevens**

De hierna genoemde bouwfysische gegevens moeten minimaal **zes weken voor start bouw** worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Benodigde bouwfysische gegevens:

- Tekeningen met benoeming van de functies van alle ruimtes;
- Compleet overzicht van de toe te passen roosters ten behoeve van spui en ventilatie, gespecificeerd per woning;
- Tekeningen met de locatie van de hekken, windremmende elementen en abris welke in de berekening voor de windhinder zijn opgenomen;
- Rapport: Woningbouw Rijswijkseweg 60 te Den Haag – Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer met kenmerk H 6108-2-RA-009, d.d. 31 mei 2021 van Peutz;
- Gecorrigeerd rapport voor: Rapportage Omgevingsvergunning Bouwfysica & Akoestiek van Arup met de datum 17 december 2021;
- Aangepaste detailtekeningen ten behoeve van geluidwering tussen ruimten;
- Gecorrigeerde ventilatieberekening;

- Tekeningen met de plaats van de mechanische luchttoevoer en -afvoer, inclusief vermelding van de ventilatievoud;
- Vermelding van het maximum aantal aanwezige personen en gebruik per verblijfsruimte voor de niet-woonfuncties;
- Aangepaste tekening en EPC berekening met betrekking tot de isolatiewaarden ter plaatse van de scootmobielberging;
- Tekeningen met de plaats van de ontspanningsleiding riolering.

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 installatiegegevens en overige gegevens**

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor start van de bouw** worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Benodigde gegevens:

- Onderbouwing dat de samenstelling van producten voldoet aan de vereiste materiaalklassen en de functionele eis met betrekking tot uitbreiding van brand;
- Correcte weergave van de segmenten op de bouwkundige tekeningen. Er moet eenduidig, op tekening, worden aangegeven welke schachten niet- en welke wel zijn gelegen in een brandcompartiment en derhalve dienen te worden gesegmenteerd en gesprinklerd;
- De rookwerende scheidingsconstructies Sa/S200 dienen, naast de reeds aangegeven brandwerende scheidingsconstructies, eenduidig op tekening te worden aangegeven;
- Weergave op de tekeningen van de locaties van de samenvallende vluchtroutes;
- Rapportage brandveiligheid, gecorrigeerd;
- UPD Overdrukinstallatie, gecorrigeerd;
- UPD Sprinkler, gecorrigeerd;
- Certificaat sprinkler, met daarin opgenomen de natte blusleiding;
- Plaats van de rookmelders op de tekeningen;
- Plaats van de signaalgevers op de tekeningen;
- Bereikbaarheid gebouw, overeenkomst over bereikbaarheid over de weg en gebruik van de weg.

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 2.5 en 2.7 Nader in te dienen gegevens redelijke eisen van welstand**

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor start van de bouw** worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

- Uitwerking watergeefstelsel en plaats van de luifel aan de spoorzijde
- Mockups van delen van de gevel

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 installatiegegevens en overige gegevens**

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor uitvoering** worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Benodigde gegevens:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie;
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie;
- Uitvoeringsdocument blusinstallatie;
- Uitvoeringsdocument rookbeheersingssysteem.

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 veiligheidsplan;
- 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.

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 in te dienen. U kunt

de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Afdeling 2.9. Ontwikkelen van brand**

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen

Aangetoond dient te worden dat de samenstelling materialen die in de gevel(details) worden gebruikt voldoen aan de vereiste materiaalklassen en de functionele eis met betrekking tot uitbreiding van brand.

### **Afdeling 2.10. Beperking van uitbreiding van brand**

Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Er moet eenduidig, op tekening, worden aangegeven welke schachten niet- en welke wel zijn gelegen in een brandcompartiment (en derhalve dienen te worden gesegmenteerd en gesprinklerd. De segmenten moeten correct op de bouwkundige tekeningen worden verwerkt.

### **Afdeling 2.11. Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook**

De rookwerende scheidingsconstructies Sa/S200 dienen, naast de reeds aangegeven brandwerende scheidingsconstructies, eenduidig op tekening te worden aangegeven.

### **Afdeling 2.12. Vluchtroutes**

Op basis van gelijkwaardigheid zijn situaties met samenvallende vluchtroutes in het ontwerp opgenomen (o.a. 6.7 rapportage brandveiligheid). In de rapportage is aangegeven dat dit om een aantal locaties in het gebouw gaat. Deze locaties moeten op de tekeningen worden aangegeven.

Na aanleiding van bovenstaande gelijkwaardigheid moet de rapportage brandveiligheid paragraaf 6.2.3 worden aangepast. Ook in de laagbouw is sprake van samenvallende vluchtroutes (b.v. 2<sup>e</sup> verdieping in de hoek tussen A01-Y01 en B00-X06).

### **Afdeling 2.14. Hoge en ondergrondse gebouwen**

Een te bouwen bouwwerk waarin een vloer van een gebruiksgebied hoger dan 70 m boven of lager dan 8 m onder het meetniveau ligt, is zodanig ingericht dat het bouwwerk brandveilig is.

#### UPD Overdrukinstallatie

In het rapport brandveiligheid (Arup) worden diverse installatietechnische voorzieningen omschreven. Een nadere uitwerking vindt plaats middels het aangeleverde uitgangspuntendocument Overdrukinstallatie.

De segmentering van de trappen is nog niet voldoende, er moeten meer segmenten worden toegepast dan nu voorzien. De segmentering dient te voldoen aan de voorschriften uit de NPR 6095-2. De segmentering dient aangepast te worden en dit dient in het rapport en op tekening verwerkt te worden en akkoord te zijn voor start van de bouwwerkzaamheden.

### UPD Sprinkler

In het rapport brandveiligheid (Arup) worden diverse installatietechnische voorzieningen omschreven. Een nadere uitwerking vindt plaats middels het aangeleverde uitgangspuntendocument sprinklerinstallatie.

Het rapport en de tekeningen dienen volledig te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

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

Een te bouwen bouwwerk biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten.

Het principe van de geluidwering is op hoofdlijnen akkoord. Er zijn afwijkingen in geluidbelasting voor de diverse geluidsberekeningen. Deze dienen gecorrigeerd te worden en op elkaar afgestemd te worden.

### **Afdeling 3.4 Geluidwering tussen ruimten**

Een te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie voor zover in het bouwwerk een woonfunctie ligt. Het principe van de geluidwering is op hoofdlijnen akkoord.

In de aansluiting van woningscheidende wanden aan de aluminium gevel (detail 2.02 en 2.17) is te zien dat de betonnen wand terug ligt ten opzichte van de aluminium gevel en er hier isolatie wordt aangebracht. De geluidwering van de betonnen wand is goed. Echter door de 90 mm minerale wol met 2 gips treedt een verslechtering op van de geluidwering. Geef aan waarom voor deze oplossing is gekozen. Door de gips star te plaatsen in de aluminium gevel pui wordt er geluid overgebracht naar de aangrenzende verblijfsruimte. Deze aansluiting kan een geluidstek vormen, een verbetering is SBR-detail 207.1.2.01. Deze details dienen te worden aangepast en er dient een onderbouwing van de keuze voor deze detaillering te worden aangeleverd.

### **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. Het principe van de luchtverversing is akkoord. De luchtverversing dient op tekeningen en berekeningen weergegeven te worden voor elke ruimte in het gebouw.

### **Afdeling 3.7 Spuivoorziening**

Een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht. Het principe van de spuivoorziening is akkoord. De spuivoorziening dient op tekeningen en berekeningen weergegeven te worden voor elke ruimte in het gebouw.

### **Afdeling 3.11 Daglicht**

Een te bouwen bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden. Het principe van daglichtvoorziening voor de maatgevende woningen is akkoord. De daglichtvoorziening dient op tekeningen en berekeningen weergegeven te worden voor elke ruimte in het gebouw.

### **Afdeling 5.1 Energiezuinigheid**

De stalling voor scootmobielen is aangemerkt als stallingsruimte voor motorvoertuigen. Alleen bij gebruik van motorvoertuigen die gassen uitstoten geldt een eis voor een verhoogde ventilatie toe- en afvoer. Bij de stallingsruimte en de containerruimte van het huishoudelijk afval dient voor de vloer een Rc van 6,0 m<sup>2</sup>K/W en voor de scheidingswand een Rc van 4,5 m<sup>2</sup>K/W te worden aangehouden, vanwege de hoge ventilatievloed. De tekeningen van de thermische schil en de EPC berekening dienen te worden aangepast.

Op detail 2.09 bij comfortbox met woningscheidende wand dient er tussen de comfortbox en de verblijfsruimte van de burens een Rc van minimaal 4,5 m<sup>2</sup>K/W te zijn. Deze waarde wordt met de aangegeven dikte van minerale wol niet behaald. Pas dit detail aan.

Het rapport en de tekeningen dienen aangepast te worden en akkoord te zijn voor start van de bouwwerkzaamheden.

#### **Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater**

Op tekening dient aangegeven te worden waar de ontspanningsleiding op het dak uitmondt en dient aangetoond te worden dat deze zich op minstens 6 meter van een luchttoevoerpunt bevindt (op dezelfde hoogte). Indien de ventilatietoever 1 meter lager ligt dan is de minimale afstand 3 meter.

#### **Afdeling 6.5. Tijdig vaststellen van brand**

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Op de tekeningen staat in de legenda rookmelders (RM) conform NEN 2555 aangegeven. De projectering van de betreffende melders dient op de tekeningen aangegeven te worden.

De projectering van handmelders en rookmelders (NEN2535) op de bouwkundige tekeningen is niet volledig (bijv. kelder en BG). Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat deze projectering indicatief op de tekeningen is aangegeven. De definitieve projectering volgt uit de uitgangspunten en het ontwerp van de installatieadviseur en dient op tekening te worden aangegeven.

#### **Afdeling 6.6. Vluchten bij brand**

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

De projectering van signaalgevers op de bouwkundige tekeningen is niet volledig (bijv. kelder en BG). Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat deze projectering indicatief op de tekeningen is aangegeven. De definitieve projectering dient te volgen uit de uitgangspunten en het ontwerp van de installatieadviseur en dient op tekening te worden aangegeven.

#### **Afdeling 6.7. Bestrijden van brand**

Een bouwwerk moet blusvoorzieningen hebben zodat brand binnen redelijke tijd kan worden bestreden.

De opmerking dat de natte blusleiding onder het certificaat van de sprinkler valt, moet nader worden toegelicht en aangetoond.

#### **Afdeling 6.8. Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten**

Een bouwwerk moet voorzieningen hebben voor hulpverleningsdiensten. Dit betekent een brandweeringang, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, brandweerliften en voorzieningen voor mobiele radiocommunicatie van hulpverleningsdiensten.

Het uitgangspunt is dat aanwezige slagbomen worden gestuurd door de brandmeld-/sprinklerinstallatie. Het is niet toegestaan de bereikbaarheid te belemmeren, ook niet door derden. Ongehinderde bereikbaarheid moet te allen tijde gegarandeerd zijn.

### **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:

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 spoorwegen, belendingen en leidingen.
- De grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand tenzij aangetoond is dat er hierdoor geen schade ontstaat aan de omgeving.
- 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.

*noot: Indien de berekende zettingen worden overschreden, ook al wordt voldaan aan de voornoemde rotaties, moeten de werkzaamheden die invloed hebben op deze zettingen worden stilgelegd.*

- 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 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 trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006.
- 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.

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.

### **Voorschriften op basis van de Bouwverordening**

#### **Artikel 2.4.2 Het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond**

De bouwwerkzaamheden op of in de bodem moeten voldoen aan het gestelde in de beschikking op het saneringsplan van 15 oktober 2021 met het kenmerk INDH20201425(versie 2). Tevens moeten de bouwwerkzaamheden op of in de bodem, gelet op de BUS-melding van 26 oktober 2021 conform het Besluit uniforme saneringen worden uitgevoerd.

### **Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Kantoor', 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

In het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' zijn de voor:

- 'Kantoor' aangewezen gronden bestemd voor kantoren en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-1' aangewezen gronden bestemd voor hoofdverkeerswegen, openbaarvervoerstroken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen en parkeervoorzieningen;
- 'Verkeer-2' aangewezen gronden bestemd voor straten met doorgaande rijbanen, openbaarvervoerstroken en -banen, voet- en fietspaden, duikers, bruggen, speeltoestellen, woonboten, kiosken, horeca en parkeervoorzieningen.

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 11, 15 en 16 van het bestemmingsplan 'Laakwijk Schipperskwartier' voor wat betreft de verplichting tot bouwen binnen het bouwvlak, de maximaal toegestane hoogte van 50 meter en het gebruik voor kantoren en parkeervoorzieningen. Het bouwplan valt buiten het bouwvlak, heeft een hoogte van circa 180 meter en wordt hoofdzakelijk voor wonen gebruikt en zeer beperkt voor bijeenkomstfunctie in de plint.

Op grond van artikel van het bestemmingsplan 'Laakwijk-Schipperskwartier' is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. 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.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing The Grace: woningbouwontwikkeling aan de Rijswijkseweg 60 te Den Haag, Rapportnummer HB 6108-5-RA-014 d.d. 21 december 2021 die bij de aanvraag is ingediend en 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.

De Raad heeft op 2 februari 2022 ingestemd met de ter inzagelegging van het projectdocument (RIS311267, kenmerk DSO/10233206) 'Voorstel van het college inzake Verklaring van geen bedenking (Wabo) ten aanzien van aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een 2 woontorens met ruimten voor commerciële voorzieningen ('The Grace') ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Rijswijkseweg 60 t/m 86A'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen CID en Binckhorst Den Haag 2020 de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en fietsen berekend.



Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 296 parkeerplaatsen op het maatgevend moment. Na inzet van maximaal 29 deelauto's bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte (inclusief deelauto's) afgerond 227 parkeerplaatsen. De bezoekers van bewoners en commerciële functies parkeren in de openbare parkeervoorzieningen in de omgeving waaronder de garage Q-Park Laakhaven. De maatgevende parkeerbehoefte voor bewoners bedraagt daarmee (inclusief deelauto's) 142 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 150 gereserveerde parkeerplaatsen bij Q-Park waarvan er 29 bestemd zijn voor deelauto's. Echter ontbreekt een (concept) overeenkomst met een deelauto aanbieder voor het waarborgen van voldoende deelauto's voor minimaal 5 jaar inclusief een kwalitatieve onderbouwing over de gebruiksvriendelijkheid van de deelauto's (vaste plekken in garage, direct bij ingang, 24/7 ter beschikking etc.).

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Bewoners en bezoekers van het pand komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen voor de commerciële functies berekend. De fietsparkeerbehoefte bedraagt afgerond 133 fietsparkeerplaatsen voor de commerciële functies op het maatgevend moment zaterdagmiddag waarvan 114 voor bezoekers en 19 voor medewerkers. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 10 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt boven deze grens. Er is daarmee sprake van een fietsparkeereis van 133 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden gerealiseerd op maaiveld. De medewerkers kunnen inpandig hun fiets parkeren. Er wordt daarmee voldaan aan de fietsparkeereis.

Wij gaan akkoord met de onderbouwing van de verkeersgeneratie en servicelogistiek.

De aanvraag voldoet vooralsnog niet aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee niet aan artikel 5 van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden.

Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee wordt voldaan aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag en is op (PM) besloten een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege het wegverkeerslawaai tot ten hoogste 58 dB.

### **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**

## **Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening' verbinden wij de volgende voorschriften:**

### **Omschrijving functies**

De functie 'commercieel' dient nader aangeduid te worden. Opgemerkt hierbij wordt dat wijkverzorgende distributie en detailhandel niet zijn toegestaan en horeca alleen als lichte (dag)horeca (tot 23 uur) met een maximum oppervlak van 250 m<sup>2</sup> per bedrijf.

### **Deelmobiliteit**

De deelmobiliteit voor minimaal 29 auto's dient gegarandeerd te zijn, hiervoor dienen in de parkeergarage tevens 29 parkeerplaatsen te worden gereserveerd.

### **Parkeren**

Voor het parkeren dienen 150 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn binnen een loopafstand van 500 meter.

### **Nader in te dienen gegevens (deelauto's en parkeren)**

De hierna genoemde gegevens en bescheiden dienen alsnog te worden overgelegd:

- Overeenkomst waaruit blijkt dat 29 deelauto's beschikbaar zijn voor bewoners en gegevens waaruit blijkt waar deze geparkeerd worden;
- Overeenkomst waaruit blijkt dat er 150 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bewoners en gegevens waaruit blijkt waar deze geparkeerd worden.

U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

De betreffende gegevens dienen bij ons te zijn aangeleverd en goedgekeurd voordat het bouwwerk in gebruik genomen wordt.

Voor meer informatie over de bedrijfsparkeervergunning voor deelauto's verwijzen wij u naar <https://www.denhaag.nl/nl/parkeren/parkeervergunning-bedrijven-aanvragen/bedrijfsparkeervergunning-voor-autodate-aanvragen.htm>.

### **Parkeren**

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.

### **Ontwerp openbare ruimte**

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal **zes weken voor start van de uitvoering** worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

Benodigde gegevens:

- Voorlopig ontwerp openbare ruimte

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.

De volgende opmerkingen over het ontwerp van de openbare ruimte dienen te worden meegenomen bij de uitwerking van schetsontwerp (SO) tot voorlopig ontwerp (VO):

#### Ruimtelijke aspecten

- De continuïteit van de omliggende grotere structuren zijn van groot belang. De samenhang en een visie op de gehele Bontekoekade wordt gemist. Het beeld aan deze kant van de Bontekoekade is nog te gefragmenteerd. Bij de verdere uitwerking naar het VO dient een ontwerp te worden gemaakt met een shared space kadeprofiel dat over de gehele lengte wordt doorgezet, in afstemming op de grotere visie die wordt opgesteld voor de Bontekoekade als onderdeel van het openbare ruimte plan voor Laakhavens.
- De knoop bij de entree van de expeditiehof is nu nog te complex. (expeditieverkeer, bestemmingsverkeer, fietsers, voetgangers). In samenhang met de eerste bullet geven wij in overweging op deze plek te kiezen voor een shared space-oplossing en de hoeveelheid aan materialen te beperken.
- Wij geven in overweging het hoogteverschil ter hoogte van de Velostradabrug op te lossen met een talud in de kade, waardoor de bajonet kan vervallen en een ruimtelijk rustigere inrichting mogelijk is.
- In samenhang met het gewijzigde ontsluitingsprincipe dienen ook de onderdoorgang en de ruimte aan de andere kant van het viaduct te worden meegenomen in deze opgave. Te weten: de voorzieningen voor het langzaam verkeer, de opstelplaats voor wachtende vrachtwagens aan de andere zijde van het viaduct en de VRI-installatie.
- In de materialisering dient meer rust en eenheid aangebracht te worden. De functies zijn aangegeven, maar niet altijd de materialisering. Het Handboek Openbare Ruimte is hierbij uitgangspunt. Toepassing van natuursteen en betonstraatstenen in de openbare ruimte passen daar niet in.
- Bij het VO dienen dwars- en lengteprofielen (met hoogtematen) aangeleverd te worden, zowel aan de kant van de Bontekoekade, Bontekoestraat als de Rijswijkseweg.
- Ten aanzien van de tramhalte dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid bij vergroening van de tramhalte. Er moet voldoende doorzicht zijn.

#### Logistieke en technische aspecten

- De haalbaarheid van het verhogen van de spooronderdoorgang aan de Bontekoekade naar een doorrijhoogte van 4 meter moet onderdeel zijn van de ontwerpopgave voor de openbare ruimte voor The Grace.
- De opstelplekken voor de brandweer dienen alle zodanig te worden beveiligd met een poller/pollers die alleen bediend kan/kunnen worden door de nood- en hulpdiensten. Dit is van belang om ervoor te zorgen dat de opstelplaatsen gevrijwaard blijven van illegaal medegebruik, bijvoorbeeld door bezorgdiensten. Dat is ruimtelijk en functioneel onwenselijk. Bezien kan worden of de toegang naar de Bontekoestraat en de voorziening op de Rijswijkseweg door één pollerinstallatie kan worden afgesloten.
- De voorgestelde pollers op de Bontekoestraat en de Bontekoekade zijn alleen te passeren door de nood- en hulpdiensten. Uitgangspunt is dat alle installaties (VRI bij de brug en pollers) in het beheer komen van de gemeente.
- Er is voor gekozen de voetgangersroute te laten lopen via de arcade van het gebouw. Voorwaarde is dat er een minimale vrije en obstakelvrije doorloopruimte is van 2.50 m breed. Dit stelt ook grenzen aan het gebruik van de arcades door commerciële functies in deze ruimte, deze mogen

niet leiden tot het vol zetten van de arcaderuimte met bijvoorbeeld terrassen, uitstallingen en fietsen waardoor de ruimte voor de voetganger beperkt wordt.

- Expeditie moet plaatsvinden op locatie A. Locaties B en C zijn ongewenst als verhuislocatie omdat deze conflicteren met de Velostrada, één van de toekomstig belangrijkste fietsroutes in de stad.
- Aandacht voor de toegankelijkheid tot kabels en leidingen: hiervoor dienen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sluitende regelingen te worden getroffen.
- Voor kiss & ride voorzieningen dient meer ruimte gereserveerd te worden. In het SO is voorzien in slechts vijf K&R-parkeerplaatsen. Dit is te beperkt voor het aantal appartementen.
- De deelmobiliteit in de vorm van deelfietsen en deelscooters dient verder uitgewerkt te worden in het VO: hiervoor moeten voldoende zones binnen het plot van het gebouw worden gereserveerd. De beperkte openbare ruimte buiten de gebouwzone is ontoereikend voor het herbergen van tweewielige deelconcepten.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **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.

#### **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.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

#### **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht**

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen.

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](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **Bouwbesluit 2012**

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.omgevingsloket.nl)

### **Melding Brandveilig gebruik**

Indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen waarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn, of indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden, is een melding Brandveilig gebruik vereist. Voor informatie hierover kunt u bellen met de Brandweer via telefoonnummer (088) 886 8000 of de website raadplegen:

<https://www.brandweer.nl/brandveiligheid/gebruiksmelding-brandveiligheid>. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.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;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;

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>

### **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 of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs-)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren;
- 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. Indien sprake is van oplaadpunten ten behoeve van deze elektrische voertuigen wordt geadviseerd een schakelaar aan te brengen die alle oplaadpunten bij brand gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

### **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 begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

### **Bouwplaatsinrichting**

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. 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 Particulier:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Zakelijk:

<https://www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding>

### **Koop en verkoop gemeentegrond**

Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrond-huren-of-kopen.htm>

### **Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>

### **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.

### **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/>

### **Keur Delfland**

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning nodig. In bepaalde situaties kunt u volstaan met het doen van een melding.

U kunt contact opnemen met het waterschap via telefoonnummer 015 - 260 8108 of via onderstaande site nagaan of u een watervergunning nodig heeft of dat een melding volstaat.

<https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1>

### **Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)**

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen.

Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op

<https://www.aimonline.nl/>

### **Bodemenergiesysteem**

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wil gaan maken van een bodemenergiesysteem.

Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.