

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202112703

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen van het winkelcentrum Leyenburg Volendamlaan 670 en 690 tot en met 712, Escamplaan 281 tot en met 293, 297-303 en 313 en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden

Adres: Volendamlaan 698-704-690 / Escamplaan 281-287 / Volendamlaan 700-710 / Escamplaan 293 / Volendamlaan 670-692 / Escamplaan 291-289-283 / Volendamlaan 712-694-706 / Escamplaan 297-285-303 / Volendamlaan 702

Datum Besluit (P) (GG): 06-01-2022

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8119278.out.pdf

Documentid: 36150598

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor winkelcentrum Leyenburg
Volendamlaan 670 en 690 tot en met 712, Escamplaan 281 tot en met 293, 297-303 en
313

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202112703/8119278

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 8 juli 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het winkelcentrum Leyenburg Volendamlaan 670 en 690 tot en met 712, Escamplaan 281 tot en met 293, 297-303 en 313 en het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden.

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 bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



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 omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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

Tot slot maken wij u 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 onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Leyenburg' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Centrum' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horeca;
- d. kiosk;
- e. wonen;
- f. laad- en losplaatsen;
- g. paden;
- h. parkeervoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groen en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een deel van het bouwwerk buiten het aangeduide bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Leyenburg' is het 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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel. Wij zijn bereid deze afwijking 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 en fietsen berekend.

Er is sprake van een verbouwsituatie. De oude parkeerbehoefte bedraagt 120,19 parkeerplaatsen op het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren overdag. De nieuwe parkeerbehoefte bedraagt 123,97 parkeerplaatsen op hetzelfde maatgevend moment. Na saldering bedraagt de parkeerbehoefte 3,79 parkeerplaatsen waarmee er sprake is van een toename op het maatgevend moment. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 4 parkeerplaatsen. Aangezien bestaande

parkeerplaatsen gehandhaafd blijven dienen er in de nieuwe situatie 124 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

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. De aanvraag voorziet in 139 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

Tevens hebben wij de fietsparkeerbehoefte berekend. De oude fietsparkeerbehoefte bestaat uit 182,98 fietsparkeerplaatsen. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bestaat uit 181,32 fietsparkeerplaatsen. Na saldering bedraagt de fietsparkeerbehoefte -1,66 fietsparkeerplaatsen en is er sprake van een afname op het maatgevende moment. Wij zien daarom af van het opleggen van een fietsparkeereis.

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

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 3 november 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De voorgestelde aanpak van het winkelcentrum is een overtuigende voortzetting en uitwerking van het eerder als beginselplan geaccordeerde ontwerp.

De ingrepen in de structuur van het winkelcentrum – het dichtzetten van de doorsteek naar de Volendamlaan en het maken van een nieuwe verbinding tussen het centrale plein en de parkeerplaats – zijn effectief en goed ingepast. Het winkelcentrum blijft rondom herkenbaar. Binnen een consistente aanpak van gevels, luifels en overgangen naar het maaiveld worden de verschillende functies opgelost. Die consistentie is doorgezet in de materiaalkeuze en -toepassing.”

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 constructietekeningen en constructieberekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de bestaande constructie en fundering inclusief onderzoek naar de staat (kwaliteit) van de bestaande constructie;
 - een controleberekening van de bestaande constructie inclusief fundering dat deze nog voldoet in de nieuwe situatie;
 - 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.
 - een detailtekening van de bevestiging van de nieuwe constructie aan de bestaande constructie;
 - een grondmechanisch advies t.b.v. van het palenplan;
 - een stempelplan en de uitvoeringswijze voor de doorbraken.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens / overige gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie 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

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - *Programma van eisen brandmeldinstallatie*
 - *Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie*
- Benodigde overige gegevens:
 - *Specificaties en attesten brandwerende schermen*

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.

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

Artikel 2.12. Vluchtroutes

Een bouwwerk moet over voldoende vluchtroutes beschikken, zodat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De bestaande vluchtroute van de bovengelegen woningen moet bruikbaar zijn tijdens de bouw totdat de nieuwe vluchtroute gebruikt kan worden.

Artikel 6.6. Vluchten bij brand

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

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. Bij het inrichten van de Jumbo (winkelschappen) moeten er extra vluchtrouteaanduidingen aangebracht worden.

Artikel 6.7. Bestrijden van brand

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

U moet de volgende maatregelen nemen:

1. De dekking van de brandslanghaspels voldoet momenteel, maar doordat er brandschermen halverwege de winkel aanwezig zijn zal dit een belemmering vormen. Wij verzoeken u om in het rechter brandcompartiment (rechts naast as 18) een brandslanghaspel te plaatsen zodat elk deel in de winkel bereikt kan worden met een brandslanghaspel.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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 rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing.

Vanuit de activiteit bouwen zijn daarbij de volgende voorwaarden van toepassing:

- Voor het opgegeven gebruik is een gebruiksmelding vereist

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Leyenburg' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Centrum' is opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4 van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het aangeduide bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken 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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

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

Aanvraag ligt binnen de Hoofdwinkelstructuur. De hoofdwinkelstructuur is erop gericht om winkels te concentreren en de winkelgebieden van een compleet aanbod te voorzien. Plannen van de initiatiefnemer dragen bij aan de toekomstbestendigheid van het winkelgebied.

Het winkelcentrum Leyenburg is gelegen op de prominente plek van het Monnickendamplein en aan de doorgaande wegen van de Escamplaan en Volendamlaan. Leyenburg is een complex van winkels in de plint met daarboven een tweetal woongebouwen. Het complex heeft een alzijdige oriëntatie met meerdere entrees uit verschillende windrichtingen, die aansluiten op de omliggende wegen.

Bouwvlak uitbreiding winkelruimte: Met de nieuwe inrichting van het winkelcentrum en het daarbij behorende overschrijding van het bouwvlak bij de doorgang vanaf de Volendamlaan wordt de alzijdigheid van het winkelcentrum verminderd. Daartegenover staat dat via de aanvraag het winkelcentrum wordt uitgebreid, opgeknapt en aantrekkelijk gemaakt. Een aantrekkelijk winkelcentrum met voldoende aanbod en uitstraling heeft positieve invloed op de leefomgeving. Bij de inrichting wordt een verbijzondering in de wand richting de Volendamlaan aangebracht met verblijfsplek wat ook weer bijdraagt aan de levendigheid aan de Volendamlaan. De negatieve impact door het verdwijnen van een entree langs de Volendamlaan weegt niet op tegen de kwaliteitsimpuls door de herinrichting, verbeterde uitstraling en uitgebreid winkelaanbod. Hierdoor is de strijdigheid voor het bouwen buiten het bouwvlak stedenbouwkundig akkoord.

Bouwvlak bebouwing op parkeerterrein:

Op het parkeerterrein is, in tegenstelling tot het beginselplan, een gebouw toegevoegd voor winkelwagens en opstal/afvalinzameling. Gezien de verdichtingsopgave rond het winkelcentrum Leyenburg zal de druk op het openbaar gebied toenemen. Uitgangspunt binnen een verdichtingsopgave is om de openbare ruimte zo vrij mogelijk te houden van objecten en stallingsruimtes. Echter is hier gekozen om zo veel mogelijk functies te clusteren tot één object dat logisch op het parkeerterrein is gepositioneerd. Gezien deze overwegingen is het stedenbouwkundig akkoord om één gebouw buiten het bouwvlak op het parkeerterrein te positioneren.

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.