

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202205619

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 6 woningen ter plaatse van het te slopen rioolgebouw Ouverturestraat 36 en het aanleggen van een uitweg

Adres: Ouverturestraat 36

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 02-08-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A8710221.out.pdf

Documentid: 37360682

Bestandsgrootte: 0,22



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Overturestraat 36

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202205619/8710221

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

Diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 29 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 woningen ter plaatse van het te slopen rioolgebouw Overturestraat 36 en het aanleggen van een uitweg. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin de beoordeling is opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 7 augustus 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 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 en artikel 2.2, lid 1, onder e van deze wet te verlenen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
202205619/8710221

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

[Geanonimiseerd]

ONTWERP

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk - 1', de functieaanduiding 'gemaal' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging';
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk -1' in het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' is geen wonen toegestaan. Artikel 22 van het bestemmingsplan omschrijft een wijzigingsbevoegdheid voor de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Ter plaatse van deze aanduiding kan de bestemming 'Maatschappelijk -1' worden gewijzigd in 'Wonen', met dien verstande dat de wijziging alleen mogelijk is binnen de aanduiding op de plankaart, het maximumaantal woningen 6 is en de maximale hoogte mag 9 meter bedragen. Het bebouwingspercentage is dan niet meer van toepassing.

Er wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte van 9 meter. De kapvorm wordt doorgetrokken om installatie uit het zicht te onttrekken. De wijzigingsbevoegdheid is hierdoor niet bruikbaar. Hierdoor is er alsnog strijd met de functie en het bebouwingspercentage.

Op grond van het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' 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^o 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'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' 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 werkdag-avond. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 6 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's 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 en zal op eigen terrein moeten worden opgelost.

Er is geen aanleiding om een lagere parkeereis te stellen. De parkeereis bedraagt 6 parkeerplaatsen. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 18, onder l van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Waldeck 2021'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 18 oktober 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen 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 het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 oktober 2022 aan de hand van de welstandsnota 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:

“Niet akkoord

Het voorliggende ontwerp is een uitwerking als bouwplan van een eerder door de commissie negatief beoordeeld beginselplan. In haar laatste advies had de commissie opmerkingen over de kapvorm, de indeling van de dakopeningen en de inrichting van het binnenterrein.

Het aangepaste voorstel geageerd goed op de bovengenoemde opmerkingen. Het dak is nu gelijk in vorm en hoogte aan de kap van het buuresemble. De horizontale dakkapellen aan de voorzijde zijn ook qua verhoudingen en indeling goed afgestemd op de andere dakkapellen in de straat. De indeling van de achtergevel is ook voorstelbaar.

Aan de achterzijde is meer groen geïntroduceerd in de vorm van hogere hagen en begroeiende schuttingen. De bergingen zijn nu gemetseld en hechten zich beter op de hoofdbouw.

Echter heeft de commissie opmerkingen over de voorgestelde detaillering:

- De betonnen raamdorpels concurreren met de andere horizontale accenten, namelijk de betonnen band en de dakgoten. De commissie vraagt om keramische raamdorpels in een kleur dicht bij de kleur van het metselwerk toe te passen, zoals bij de buurpanden. Dit geldt ook voor de betonnen afdekband bij de loggia (detail 2.10), die goed zichtbaar is achter de dakgoot. De ronde leuning is hoger dan nodig en dient verlaagd te worden.
- De zijwangen van de dakkapellen zijn fors en dienen slanker te worden gedetailleerd.
- Een dak beëindiging met een halfronde vorstpan is in deze straat geëigend.
- De commissie vraagt om de afwerking van de randen van de dakloggia's verder te specificeren (materiaal en kleur). De kleur dient goed afgestemd te worden op de kleur van de dakpannen. De stalen doorvalbeveiliging niet nodig voor de veiligheid, indien een leuning is gewenst dient deze binnen de hoogte van de borstwering te worden geplaatst.

Als laatste vraagt de commissie om de kleurstelling van alle toe te passen materialen te specificeren en te voorzien van een kleurcode.”

Naar aanleiding van dit advies heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 april 2023 aan de hand van de welstandsnota 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.

Eerder heeft de commissie in grote lijnen met de hoofdopzet van dit plan ingestemd, maar zij had een aantal opmerkingen over de detaillering.

Het voorliggende aangepaste plan lost de eerder benoemde bezwaarpunten zorgvuldig op en is derhalve akkoord.”

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 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;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de gegevens van de bestaande fundering van de belendingen;

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Artikel 2.1, 2.4 en 2.7 Nader in te dienen overige gegevens

Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient u contact op te nemen met de stadsdeelinspecteur over de noodzaak van een bouwveiligheidsplan en een stempelplan.

Het bouwveiligheidsplan/stempelplan dient u uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden aan te bieden ter beoordeling.

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.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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, hoogtewebouten 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.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. 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.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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 1.25 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.

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;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan: het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk - 1', de functieaanduiding 'gemaal' en de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' zijn opgenomen;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.1 en artikel 6.2.1 onder b van het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' voor wat betreft het gebruik als woningen respectievelijk, het overschrijden van het maximale bebouwingspercentage van 20% respectievelijk.

Artikel 22 van het bestemmingsplan omschrijft een wijzigingsbevoegdheid voor de gebiedsaanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'. Ter plaatse van deze aanduiding kan de bestemming 'Maatschappelijk -1' worden gewijzigd in 'Wonen', met dien verstande dat de wijziging alleen mogelijk is binnen de aanduiding op de plankaart, het maximumaantal woningen 6 is en de maximale hoogte mag 9 meter bedragen. Het bebouwingspercentage is dan niet meer van toepassing.

Er wordt niet voldaan aan de maximale bouwhoogte van 9 meter. De kapvorm wordt doorgetrokken om installatie uit het zicht te onttrekken. De wijzigingsbevoegdheid is hierdoor niet bruikbaar. Hierdoor is er alsnog strijd met de functie en het bebouwingspercentage.

Op grond van het bestemmingsplan 'Waldeck 2021' is het niet mogelijk deze afwijking 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^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking/afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing invullen, d.d. invullen. Hierin zijn 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 ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 5 oktober 2022 aangegeven dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

Op 11 oktober 2022 (RIS313335) is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' valt.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.

Activiteit 'Uitweg'

Aanvraag

De aanvraag met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' betreft het verplaatsen van een uitweg bij het perceel Overturestraat 36.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Wij stellen vast dat de uitweg niet in een beschermd stadsgezicht is geprojecteerd. Om die reden is de activiteit 'Uitweg' niet getoetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving' en is een advies van de Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) niet vereist.

Ingewonnen adviezen

Ingewonnen advies van de afdeling Mobiliteit

De afdeling Mobiliteit heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De afdeling Mobiliteit toetst aan de weigeringsgrond 'het doelmatig gebruik van de weg'.

De afdeling Mobiliteit heeft conform het gemeentelijk beleid het plan voor het verplaatsen van de uitweg bij het perceel Overturestraat 36 beoordeeld.

Uit de tekeningen blijkt dat de uitweg voldoet aan de maatvoering en er geen sprake is van een verhoging van de parkeerdruk. De nieuwe uitweg komt uit op een 30 km/uur weg. Verder zijn er geen obstakels die het zicht op de aanliggende weg ontnemen. De uitweg voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Gezien het bovenstaande gaat de afdeling Mobiliteit akkoord met de activiteit 'Uitweg'.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Ingewonnen advies van de wegbeheerder

De wegbeheerder van het betreffende stadsdeel heeft de aanvraag voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De wegbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bruikbaarheid en de veiligheid van de weg'.

De wegbeheerder constateert dat de uitweg geen nadelige gevolge heeft voor de bruikbaarheid en de veiligheid van de weg.

Gezien het bovenstaande gaat de wegbeheerder akkoord met de activiteit 'Uitweg'.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Ingewonnen advies van de groenbeheerder

De groenbeheerder heeft de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg' beoordeeld. De groenbeheerder toetst aan de weigeringsgrond 'de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving'.

De groenbeheerder constateert dat in de buurt van de uitweg er 2 bomen staan. Er is in beginsel genoeg ruimte om tussen en langs de bomen te rijden.

De groenbeheerder gaat akkoord met de uitweg onder de volgende voorwaarden:

- De 2 bomen dienen voor en na de realisatie van de bouw en uitweg onderzocht te worden op verdichting en storende lagen op en rondom het wortelgestel. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden door een onafhankelijke partij, gespecialiseerd in bomen. De resultaten van het onderzoek dienen gedeeld te worden met de directeur van de Dienst Stadsbeheer, vertegenwoordigd door de groenbeheerder, van de Dienst Publiekszaken van het betreffende Stadsdeel, te bereiken via het telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.
- Voordat er wordt begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden, moeten de 2 bomen beschermd worden door boombeschermingsmaatregelen.

Indien er schade ontstaat, dan geldt het volgende:

- Bij eventuele onherstelbare schade aan en in de kroonprojectie van de bomen door vracht- of bouwverkeer, moeten de bomen op kosten van de veroorzaker vervangen worden door nieuwe bomen.
- Bij eventuele onherstelbare schade aan de stam van de bomen, dienen de bomen vervangen worden op kosten van de veroorzaker.
- Bij eventuele onherstelbare schade aan de gesteltakken van de bomen, dienen de bomen vervangen worden op kosten van de veroorzaker.
- Indien de bomen door schade vervangen dienen te worden, dient de vervanging te worden uitgevoerd in overleg met en ten genoegen van de directeur van de Dienst Stadsbeheer, vertegenwoordigd door de groenbeheerder, van de Dienst Publiekszaken van het betreffende stadsdeel, te bereiken via het telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg'.

Aan deze vergunning worden met betrekking tot de activiteit 'Uitweg' de volgende voorschriften verbonden

Bomen

- De 2 bomen dienen voor en na de realisatie van de bouw en uitweg onderzocht worden op verdichting en storende lagen op en rondom het wortelgestel. Dit onderzoek moet uitgevoerd

worden door een onafhankelijke partij, gespecialiseerd in bomen. De resultaten van het onderzoek dienen gedeeld te worden met de directeur van de Dienst Stadsbeheer, vertegenwoordigd door de groenbeheerder, van de Dienst Publiekszaken van het betreffende stadsdeel, te bereiken via het telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

- Voordat er wordt begonnen met het uitvoeren van de werkzaamheden, moeten de 2 bomen beschermd worden door boombeschermingsmaatregelen.

Indien er schade ontstaat, dan geldt het volgende:

- Bij eventuele onherstelbare schade aan en in de kroonprojectie van de bomen door vracht- of bouwverkeer, moeten de bomen op kosten van de veroorzaker vervangen worden door nieuwe bomen.
- Bij eventuele onherstelbare schade aan de stam van de bomen, dienen de bomen vervangen worden op kosten van de veroorzaker.
- Bij eventuele onherstelbare schade aan de gesteltakken van de bomen, dienen de bomen vervangen worden op kosten van de veroorzaker.
- Indien de bomen door schade vervangen dienen te worden, dient de vervanging te worden uitgevoerd in overleg met en ten genoegen van de directeur van de Dienst Stadsbeheer, vertegenwoordigd door de groenbeheerder, van de Dienst Publiekszaken van het betreffende stadsdeel, te bereiken via het telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Certificering aannemer

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegebouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Aanleggen van de uitweg

De uitweg dient volgens de richtlijnen van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag gerealiseerd worden. Het Handboek Openbare Ruimte is te raadplegen via <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/ontwikkelingen-in-de-stad/handboek-openbare-ruimte-htm>.

Opleveren straatwerk

Binnen 5 werkdagen na afronding van de werkzaamheden dient het straatwerk aan de wegbeheerder van het betreffende Stadsdeel van de Dienst Publiekszaken te worden opgeleverd. Van de oplevering dient er een 'proces-verbaal van oplevering' te worden opgemaakt door de aannemer waarin eventuele constatering c.q. technische gebreken worden opgenomen. De wegbeheerder en aannemer bepalen in overleg de termijn waarin de constatering hersteld worden.

Na ondertekening gaat er een onderhoudstermijn in van de aannemer voor een periode van zes maanden en is het straatwerk officieel overgedragen aan de wegbeheerder. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van de gemeente Den Haag.

Verder wijzen wij u erop:

(Ver)plaatsing kolk

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering & Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact

opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de gemeente Den Haag via rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl.

Verplaatsing openbare verlichting

De verplaatsing van openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door de onderhoudsaannemer van de gemeente Den Haag in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling OVL van de Dienst Stadsbeheer. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling van de Dienst Stadsbeheer via ovl@denhaag.nl.

Aanleggen door Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf

Voor het aanleggen van de uitweg kan gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte voor het aanleggen van de uitweg kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl.

LTC-melding

Er dient tijdig een LTC-melding gemaakt te worden, zie hiervoor de website: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbareweg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm>.

Overige toestemmingen/vergunningen

De vergunninghouder dient zelf zorg te dragen voor mogelijke overige privaatrechtelijke en publiekrechtelijke toestemmingen en vergunningen die samenhangen met de in deze omgevingsvergunning verleende activiteit 'Uitweg'.

Tonen vergunning

Tijdens de uitvoering van de vergunde activiteit(en), dient dit besluit te allen tijde op verzoek van een opsporingsambtenaar/toezichthouder of de gemeentelijk groenbeheerder direct getoond te worden.

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 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 het volgende:

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

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

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

De hoogteligging van de 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.

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.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

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

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/>

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Burgerlijk Wetboek

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

- het realiseren van vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken welke gelegen zijn binnen twee meter van de aangrenzende percelen en rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
- het afvoeren van het hemelwater op andermans erf;
- het verlenen van toegang tot het bouwwerk via het naburig erf en dat in beginsel verboden is tenzij er sprake is van een recht van overpad;
- het situeren van een bouwplan op andermans erf;
- het afwijken van afgesloten (notariële) verbintenissen, of verbintenissen die ontstaan door verjaring, die betrekking hebben op uw perceel en de eerdergenoemde eigenaren en waarmee het belang van de verbintenis onevenredig wordt geschaad;
- het onrechtmatig toebrengen van hinder aan eigenaars van andere erven als gevolg van bijvoorbeeld het ontnemen van licht, lucht of steun of door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen. Zo zullen de afvoeren op het dak van de burens moeten blijven functioneren. Mogelijk moeten deze afvoeren hiertoe worden aangepast.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

Parkeervergunningen

De parkeerdruk rondom het initiatief ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten. Dit betekent dat bewoners/gebruikers van het initiatief niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning op de openbare straat.

ONTWERP