



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Brief bij ontwerpbesluit Plein 1813 4 en 5

Geachte heer/mevrouw,

Op 12 oktober 2023 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoor met installatieunits ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Werken of werkzaamheden uitvoeren waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor activiteiten Bouwen, Slopen in beschermd stads- en dorpsgezicht, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Werken of werkzaamheden uitvoeren.

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

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326839/8995515

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Plein 1813 4 en 5

Geachte heer/mevrouw,

Op 12 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een kantoor met installatieunits ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Slopen in beschermd stadsgezicht' en 'Werken of werkzaamheden uitvoeren', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Beoordeling

Op basis van onze beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor deze activiteiten kan worden verleend.

Ter inzage

Het ontwerp van dit besluit en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van **publicatiedatum** gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen hebben ons standpunt over de aanvraag niet gewijzigd. Een reactie op de zienswijzen vindt u in de bijlagen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.11, 2.12 en 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij:

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b, c en h van deze wet te verlenen op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden, en
- II. aan deze omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202326839/8995515

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

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

[Geanonimiseerd]

Bijlagen

De documenten genoemd in de documentenlijst en de hieronder genoemde bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

- A. Activiteit 'Bouwen'
 - B. Activiteit 'Werken of werkzaamheden uitvoeren'
 - C. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'
 - D. Activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht'
 - E. Beantwoording zienswijzen/reacties
 - F. Nadere aanwijzingen
- Formulier 'Melding aanvang werkzaamheden'
- Formulier 'Melding voltooiing werkzaamheden'

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de rechtbank te Den Haag, Sector Bestuursrecht, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

U wordt verzocht een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter, Postbus 20 302, 2500 EH Den Haag.

Wet basisregistraties adressen en gebouwen

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

Inwerkingtreding

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

Dit betekent dat u in ieder geval niet eerder dan na afloop van de beroepstermijn of de uitspraak op het verzoekschrift mag beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Voorbehoud

Deze omgevingsvergunning wordt aan u verleend met uitzondering van rechten van derden. Door het verlenen van deze vergunning wordt niet vooruitgelopen op enige andere door de gemeente op grond van de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel op grond van eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot dit initiatief eventueel te nemen beslissing.

Raadsinformatie

In dit document noemen wij één of meerdere RIS-nummers. RIS-nummers verwijzen naar documenten die in het raadsinformatiesysteem staan. Deze documenten kunt u vinden op denhaag.raadsinformatie.nl/. Uitleg over het raadplegen van dit systeem kunt u vinden op www.denhaag.nl/nl/gemeenteraad/hulp-bij-het-zoeken-in-het-raadsinformatiesysteem/

Toezicht

Het is mogelijk dat de gemeente voor het toezicht gebruik maakt van een drone. Daarbij verwerkt zij persoonsgegevens. Op de website www.denhaag.nl/nl/wonen-en-bouwen/privacyverklaring-controleren-van-gebouwen-met-drones/ kunt u lezen hoe de gemeente met uw gegevens omgaat en wat uw rechten zijn.

BIJLAGE A: ACTIVITEIT 'BOUWEN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening, redelijke eisen van welstand en technische regels. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Beheersverordening 'Willemspark e.o.'

Op uw aanvraag is deze beheersverordening van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor kantoor. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, parkeergelegenheid en overige voorzieningen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. terrassen;
- c. ontsluiting aanliggende bebouwing;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen. Binnen deze bestemming mag maximaal 15% per perceel worden verhard.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past omdat een fietsparkeervoorziening (oostelijk ter plaatse van de sprong in het perceel) en een opstelplaats voor installaties zijn beoogd op gronden met de bestemming 'Tuin'. Installaties en fietsparkeervoorzieningen ten behoeve van kantoor zijn hier geen toegelaten voorzieningen.

Bovendien blijkt uit de aanvraag omgevingsvergunning dat circa 33,8% van de gronden met de bestemming 'Tuin' (half)verhard wordt uitgevoerd.

Voor het bouwen geldt onder andere dat hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Gemengd' zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en dat bouwwerken geen gebouw zijnde binnen de bestemming 'Tuin' qua aard en maat bij de bestemming dienen te passen en de hoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past omdat de aanvraag omgevingsvergunning onder meer ziet op de realisatie van een kantoorgebouw (hoofdgebouw) dat voor het grootste deel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is geprojecteerd en omdat de beoogde installatieunits ten behoeve van het kantoor geen directe relatie met de tuin hebben. Bovendien bedraagt de grootste hoogte van deze units circa 1,94 meter.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april, 10 juli en 18 september 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 oktober 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: "Op 18 september 2024 heeft de commissie gevraagd de gevelmaterialen van deze nieuwbouw achter de monumentale villa Plein 1813 4 fysiek en gebogen te bemonsteren. De materialen – brons gekleurd glas en ombergrijs (RAL 7022) plaatmateriaal, hetzelfde ombergrijs wordt toegepast voor de deuren en het terrashek – zijn separaat bemonsterd. De kleuren sluiten goed bij elkaar aan en kunnen het ontwerpconcept van een gebouw als een object waarmaken.

De commissie begrijpt dat gebogen monsters nog niet getoond kunnen worden. Omdat voor het gevelontwerp, het gebogen glas en het gekozen gevelmateriaal zeer precieze aansluitingen bepalend zijn voor het eindbeeld, vraagt de commissie een mock-up van een gebogen gevelfragment. Bijzondere aandacht vragen daarbij de kopse kanten van het plaatmateriaal en de naden tussen de platen in de gebogen geveldelen. De mock-up beoordeelt de commissie graag op een later moment."

Wij nemen het advies van de commissie over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Uw aanvraag past niet in de beheersverordening 'Willemspark e.o.', omdat het beoogde kantoorgebouw voor het grootste deel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak voor de bestemming 'Gemengd' is geprojecteerd. Bovendien zijn installaties en fietsparkeervoorzieningen ten behoeve van kantoor geen toegelaten voorzieningen binnen de bestemming 'Tuin', passen zij qua aard en maat niet bij deze bestemming en zijn de beoogde installatieunits hoger dan 1 meter. Daarbij ziet de aanvraag op het verharderen van de gronden met laatstgenoemde bestemming voor meer dan 15% van de oppervlakte van het perceel.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen bedrijfsvoering als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Flitsbezorging' van toepassing.

Het voorgestelde gebruik is geen flitsbezorging als bedoeld in dit bestemmingsplan waardoor een toets aan de planregels niet nodig is.

Bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'

Op uw aanvraag is het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' van toepassing.

Op grond van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' is de parkeervraag voor motorvoertuigen en fietsen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021 en de Beleidsregel Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Er is sprake van een sloop-nieuwbouwsituatie binnen de zone vooroorlogse stadswijken. Er is sprake van het bouwen van een kantoor met installatieunits ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 5,206 parkeerplaatsen. Het maatgevende moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevende moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-ochtend. De nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 5,206 parkeerplaatsen. Conform artikel 1:4, lid 2 is de gestelde autoparkeereis een heel getal en in voorkomende gevallen afgerond op de gebruikelijke wijze. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 5 parkeerplaatsen voor personeel.

Er is conform artikel 3:2 geen saldering van de autoparkeervraag toegepast. Het nieuwe gebruik dient qua autoparkeervraag te voorzien in 5 parkeerplaatsen die in beginsel ook op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

De aanvraag voorziet in 14 parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4:1 en de kwaliteitseisen zoals opgenomen in artikel 4:4. De afmetingen van de ruimte voor het parkeren zijn wel afgestemd op gangbare personenauto's. (Toekomstige) bewoners en gebruikers komen niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

Tevens hebben wij de parkeerbehoefte voor fietsen berekend op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016.

Hierin zijn fietsparkeernormen vastgelegd voor kantoren, bedrijven en voorzieningen.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 8 fietsparkeerplaatsen op maatgevende moment werkdag-ochtend. Hiervan zijn 8 fietsparkeerplaatsen voor personeel (langparkeerders) en 0 (nul) fietsparkeerplaatsen voor bezoekers (kortparkeerders).

De gesaldeerde fietsparkeerbehoefte voor langparkeerders is hoger dan 10 fietsparkeerplaatsen. Het plan is daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis voor langparkeerders conform paragraaf 4.3.3 van de beleidsregels. Voor langparkeerders is de fietsparkeereis vastgesteld op 8 fietsparkeerplaatsen.

De locatie ligt in een gebied zonder afwijkend toepassingskader. In een gebied met afwijkend toepassingskader is een nijpend tekort aan fietsparkeerplaatsen en daarom geldt hier een strengere eis voor de aanwezigheid van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. De fietsparkeerbehoefte voor bezoekers ligt wel onder de vrijstellingsgrens van 30 fietsparkeerplaatsen. Conform paragraaf 4.3.1 is het plan daarmee vrijgesteld van de fietsparkeereis van bezoekers.

De aanvraag voorziet in 22 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. Deze fietsparkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare fietsen.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in de beheersverordening 'Willemspark e.o.'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief bereid af te wijken van de beheersverordening 'Willemspark e.o.'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage C: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april, 10 juli en 18 september 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 oktober 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“Op 18 september 2024 heeft de commissie gevraagd de gevelmaterialen van deze nieuwbouw achter de monumentale villa Plein 1813 4 fysiek en gebogen te bemonsteren. De materialen – brons gekleurd glas en ombergrijs (RAL 7022) plaatmateriaal, hetzelfde ombergrijs wordt toegepast voor de deuren en het terrashek – zijn separaat bemonsterd. De kleuren sluiten goed bij elkaar aan en kunnen het ontwerpconcept van een gebouw als een object waarmaken.

De commissie begrijpt dat gebogen monsters nog niet getoond kunnen worden. Omdat voor het gevelontwerp, het gebogen glas en het gekozen gevelmateriaal zeer precieze aansluitingen bepalend zijn voor het eindbeeld, vraagt de commissie een mock-up van een gebogen gevelfragment. Bijzondere aandacht vragen daarbij de kopse kanten van het plaatmateriaal en de naden tussen de platen in de gebogen geveldelen. De mock-up beoordeelt de commissie graag op een later moment.”

Wij nemen het advies van de commissie over en verbinden daarom voorschriften aan deze vergunning.

Technische regels

Bouwverordening

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.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 12 april 2024 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Verder hebben wij voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:

Op basis van de Woningwet

Artikel 1b Verplichting tot bouwen overeenkomstig het Bouwbesluit 2012

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen van een bouwwerk en het uitvoeren van bouwwerkzaamheden.

Artikel 7b Verplichting tot bouwen overeenkomstig de Bouwverordening

Het is verboden een bouwwerk, of deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften uit de Bouwverordening. Daarom moet er gebouwd worden volgens de voorschriften uit de Bouwverordening.

Op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1 tot en met 2.7 Nader in te dienen gegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Benodigde constructieve gegevens:

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
noot: Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:
 - *productspecificatie;*
 - *testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;*
 - *laagdikte berekeningen;*
 - *applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;*
 - *inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;*
 - *rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.*
- een controleberekening van opdrijven bij de hoogste grondwaterstand;
- 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 ontwerp situaties met bekende of onbekende belastingen;

noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerp situaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.

noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.

- de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;

noot: 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 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 composietmaterialen moeten worden ingediend:

- specificaties van materialen en bevestigingen;
- certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid.

Benodigde installatietechnische gegevens:

- Programma van eisen brandmeldinstallatie
- Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie
- Opgaaf brand- en rookklasse materialen constructie onderdelen

Benodigde overige gegevens:

- Een mock-up van een gebogen gevelfragment waarbij bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de kopse kanten van het plaatmateriaal en de naden tussen de platen in de gebogen geveldelen ten behoeve van beoordeling door de Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag;
- Een tekening van de bouwplaatsinrichting, inclusief eventuele reclamevoering;
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - de gegevens van de grondwaterstand;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor controlemaatregelen van de bouwput;
 - het plaatsen van peilbuizen;
 - het aanbrengen van hoogtebouten;
 - het meten van het waterdebiet;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De gegevens kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd op de pagina: <https://omgevingswet.overheid.nl/helpcentrum/indienen/wabo-aanvraag-besluit-aanvullen>.

Met de uitvoering van de werkzaamheden mag pas worden begonnen als deze gegevens zijn goedgekeurd en deze vergunning in werking is getreden.

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, als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorschriften en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor deze vergunning is verleend, mag ook niet worden begonnen voordat:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet;
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze vergunning is verleend, dient u 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 waarvoor deze vergunning is verleend, dient u ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen. Het bouwwerk wordt niet in gebruik gegeven of genomen als hier niet aan voldaan is.

Voor deze mededelingen vult u de bij dit besluit meegestuurde formulieren volledig in. Deze formulieren kunt u aanleveren via een aanvraag “wabo-aanvraag of vergunning aanvullen - informatie” op omgevingswet.overheid.nl/. Hoe dat werkt, is uitgelegd in het document:

www.infomil.nl/publish/pages/228649/uitleg-aanvullingen-op-een-aanvraag-van-voor-1-januari-2024-indienen-via-het-nieuwe-omgevings_1.docx.

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:

- 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;
- 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;
- 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.

BIJLAGE B: ACTIVITEIT 'WERKEN OF WERKZAAMHEDEN UITVOEREN'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt dat wij de gevraagde omgevingsvergunning kunnen verlenen voor deze activiteit. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Beheersverordening 'Willemspark e.o.'

Op uw aanvraag is deze beheersverordening van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het bouwen van een kantoor met installatieunits ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de woning Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen.

In artikel 21.4.1 van de beheersverordening 'Willemspark e.o.' is een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden voor onder andere:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Het te slopen bouwwerk bevindt zich in het beschermde stadsgezicht 'Centrum'. Oorspronkelijk bestond het perceel uit een villa (hoofdgebouw), tuinaanleg, een garage met bovenwoning (bijgebouw), en daarachter lag een tennisbaan. In 1982 werd het tweelaagse bijgebouw vervangen door een kantoorgebouw van drie verdiepingen, wat resulteerde in een schaalvergroting van het bijgebouw. Omdat het zich in het achtererfgebied bevindt en niet direct zichtbaar is vanaf de straat, en omdat het niet past bij het beschermde stadsgezicht, is het voorstelbaar om het bijgebouw te slopen. Er is een initiatief voor een vervangend kantoorpand op een nabije locatie met twee verdiepingen. Dit volume is voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw, waardoor er geen ongewenste schaalvergroting is.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 17 april, 10 juli en 18 september 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' onvoldoende in acht neemt. Naar aanleiding van deze adviezen heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 16 oktober 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd: "Op 18 september 2024 heeft de commissie gevraagd de gevelmaterialen van deze nieuwbouw achter de monumentale villa Plein 1813 4 fysiek en gebogen te bemonsteren. De materialen – brons gekleurd glas en ombergrijs (RAL 7022) plaatmateriaal, hetzelfde ombergrijs wordt toegepast voor de deuren en

het terrashek – zijn separaat bemonsterd. De kleuren sluiten goed bij elkaar aan en kunnen het ontwerpconcept van een gebouw als een object waarmaken.

De commissie begrijpt dat gebogen monsters nog niet getoond kunnen worden. Omdat voor het gevelontwerp, het gebogen glas en het gekozen gevelmateriaal zeer precieze aansluitingen bepalend zijn voor het eindbeeld, vraagt de commissie een mock-up van een gebogen gevelfragment. Bijzondere aandacht vragen daarbij de kopse kanten van het plaatmateriaal en de naden tussen de platen in de gebogen geveldelen. De mock-up beoordeelt de commissie graag op een later moment.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

De sloop van het bestaande kantoorgebouw en het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen brengen bovendien geen neveneffecten teweeg, die de doelmatigheid van de bestemming van de gronden, of van de gronden elders in het plangebied, ingrijpend verstoren. De ontwikkeling ziet immers op vervangende nieuwbouw van een kantoorgebouw waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zie hiervoor bijlage c: activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ van deze beschikking. Daarbij heeft zijn de effecten van de wijzigingen in terreinverharding en parkeervoorzieningen op de omgeving verwaarloosbaar gelet op de beperkte aard en omvang.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Werken of werkzaamheden uitvoeren’ op basis van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

BIJLAGE C: ACTIVITEIT 'HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels ruimtelijke ordening. Hierbij hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag niet past in deze regels. Wij zijn bereid af te wijken van deze regels, omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Beheersverordening 'Willemspark e.o.'

Uw aanvraag past niet in artikel 12.1 van deze beheersverordening, voor zover het gaat om het gebruik van fietsparkeervoorzieningen en installaties ten behoeve van kantoor en het verharderen van circa 33,8% van de oppervlakte van het perceel dat is bestemd als 'Tuin'. Fietsparkeervoorzieningen en installaties ten behoeve van kantoor zijn geen voorzieningen die hier zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' mag maximaal 15% per perceel worden verhard.

Uw aanvraag past voorts niet in artikel 5.2.1, onder a van deze beheersverordening omdat het beoogde kantoorgebouw (hoofdgebouw) voor het grootste deel buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is geprojecteerd.

Tot slot past uw aanvraag niet in artikel 12.2.2, onder a en b van deze beheersverordening omdat de beoogde installatieunits ten behoeve van het kantoor qua aard en maat niet bij de bestemming 'Tuin' passen en de hoogte ervan meer bedraagt dan 1 meter. De grootste hoogte van deze units bedraagt circa 1,94 meter.

Op grond van de beheersverordening is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken van deze planregels is ook niet 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 regels ruimtelijke ordening.

Overwegingen

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing Plein 1813 nr. 5 Den Haag van KUBIEK Ruimtelijke Plannen, met K23522, d.d. 17 februari 2025, die bij deze aanvraag is ingediend. Hierin zijn de uitkomsten van de toetsing aan alle relevante toetsingskaders beschreven. Ook zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Wij kunnen ons vinden in deze ruimtelijke onderbouwing die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Aanvullend overwegen wij als volgt.

De locatie aan Plein 1813 4 en 5 is reeds in gebruik als kantoor en door de sloop en nieuwbouw van het kantoorpaviljoen vindt een wenselijke uitbreiding plaats die door ligging aan de rand van de Internationale Zone past in het kantorenbeleid. Het ontwerp voor het nieuwe paviljoen voorziet in een metrage van ongeveer 800 m², waarvan een deel ondergronds. Positief is dat opdrachtgever het pand ook zelf langjarig gaat gebruiken en daarmee het hoofdkantoor in Den Haag kan worden bestendigd dat daarmee bijdraagt aan de uitvoering van het economische beleid van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid. Het plan past binnen de gestelde kaders van de "Kantorenstrategie 2018-2030 De gebruiker centraal 2.0" (RIS300807).

Het initiatief is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'. Het Willemspark is de eerste formele stadsuitleg van Den Haag uit de 19de eeuw en is op een planmatige manier aangelegd. Het villapark is gebaseerd op een haaks assenkruis met bebouwing in een overvloed van groen. Deze kwaliteit dient te worden behouden. Om die reden staan op de verbeelding de bouwvlakken van de overwegend vrijstaande of kleine rijen gebouwen nauwkeurig aangegeven met daartussen en rondom voldoende maat en afstand voor behoud van groen. Het groen is expliciet als bestemming 'Tuin' op de verbeelding opgenomen. In het midden van het assenkruis is het ovale Plein 1813 gelegen met in de vier hoeken vier vrijstaande neoclassicistische villa's, symmetrisch gegroepeerd. Voorliggend initiatief beoogt een nieuw volume op het achterperceel van Plein 1813 4. Hiervoor wordt een gebouw van drie bouwlagen gesloopt en vervangen door een langwerpig(er) gebouw van twee bouwlagen boven maaiveld. Eronder wordt een kelder (onder maaiveld) gerealiseerd ten behoeve van kantoorfuncties.

Op afstand van de bestaande (oude) villa wordt een volume van twee bouwlagen boven maaiveld voorgesteld. Het rechthoekige volume met ronde hoeken is circa 20,92 x 13,11 m² groot en heeft een bouwhoogte van 6,4 meter ten opzichte van het maaiveld. De eerste verdieping springt aan de beide zijanten en aan de voorzijde terug waardoor het volume minder zwaar oogt. De horizontale werking versterkt hierdoor de platte vorm van het volume.

Het grotere bebouwde oppervlak (buiten het bouwvlak) is voorstelbaar, doordat het volume lager is dan het bestaande (te slopen) drielaagse volume. De neutralere uitstraling draagt bij aan een meer neutrale en ondergeschikte uitstraling ten opzichte van de bestaande (oude) villa. In hiërarchie is de (oude) villa het formele hoofdgebouw. Deze onderlinge verhouding wordt versterkt door de positionering van het nieuwe volume op het achterterrein met aan beide zijde voldoende maat en ruimte.

Hoewel de inrichting van de tuin op onderdelen niet volledig helder is, is de gepresenteerde inrichtingstekening conceptueel eveneens goed voorstelbaar.

Het parkeren is op het achterterrein georganiseerd. In de bestaande situatie was hier ook al sprake van. Het aantal parkeerplaatsen neemt af van 25 naar 14. De wijziging van de parkeerplaats, op het achterterrein, geprojecteerd op gronden met bestemming 'Tuin', valt onder het overgangsrecht.

De hoeveelheid verharding dient in beginsel zo klein mogelijk te zijn (maximaal 15%). Het terrein heeft immers de bestemming 'Tuin' waaraan voorwaarden en regels voor verharding zijn gekoppeld. Bij de ingediende stukken is een tekening gevoegd met de bestaande verharding (1.657 m²). In het nieuwe tuinontwerp is de hoeveelheid verharding enigszins gereduceerd (1.523 m²). Dit komt neer op 33,8% (half)verhard terrein. De toegepaste halfverharding is in lijn met het integrale ontwerp van de tuin. Bovendien is er sprake van voortgezet gebruik. Er vindt in enige mate een versterking van het groen plaats en de hoeveelheid verharding wordt gereduceerd, passend bij het klassieke karakter van de omgeving. De oppervlakte aan toegepaste halfverharding is daarom ruimtelijk en in lijn met de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht voorstelbaar.

Naast het parkeerterrein zijn in de hoek van het achterterrein 4 installatieunits beoogd. De hoogste hiervan bedraagt 1,94 meter waarmee deze de maximale hoogte van 1 meter met 0,94 meter overschrijdt. De units staan in de hoek van de tuin en zullen niet zichtbaar zijn vanaf Plein 1813 en de tuin. Het plaatsen van installatieunits op deze plek is daarom ruimtelijk voorstelbaar, mits het niet ten koste gaat van het bestaande groen dat nu als buffer werkt tussen de parkeerplaats en de erfafscheiding.

Op de inrichtingstekening is de beoogde locatie van de fietsenberging te zien. De fietsenberging heeft een logische positie op het perceel. Onbekend is vooralsnog welke vorm deze zal aannemen. De benodigde omgevingsvergunning voor deze fietsenberging wordt op later moment separaat aangevraagd en beoordeeld.

Het initiatief wordt niet gezien als een grote aantasting van de kenmerken van het beschermde stadsgezicht en is planologisch, stedenbouwkundig en vanuit het oogpunt van cultuurhistorie akkoord.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is er voor deze aanvraag een verklaring van geen bedenkingen vereist van de gemeenteraad. Zonder deze verklaring van geen bedenkingen kunnen wij de gevraagde afwijking van de regels ruimtelijke ordening niet toestaan. Op **datum**, RIS **invullen**, heeft de gemeenteraad verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van de regels ruimtelijke ordening. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen is bijgevoegd bij dit besluit en dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Conclusie

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.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verbinden wij het volgende voorschrift:

Het plaatsen van installatieunits op de beoogde plek mag niet ten koste gaan van het bestaande groen dat nu als buffer werkt tussen de parkeerplaats en de erfafscheiding.

BIJLAGE D: ACTIVITEIT 'SLOPEN IN EEN BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT'

Beoordeling

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan de van toepassing zijnde regels voor het slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hierbij hebben wij geconstateerd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Het te slopen bouwwerk bevindt zich in het beschermde stadsgezicht 'Centrum'. Oorspronkelijk bestond het perceel uit een villa (hoofdgebouw), tuinaanleg, een garage met bovenwoning (bijgebouw), en daarachter lag een tennisbaan. In 1982 werd het tweelaagse bijgebouw vervangen door een kantoorgebouw van drie verdiepingen, wat resulteerde in een schaalvergroting van het bijgebouw. Omdat het zich in het achtererfgebied bevindt en niet direct zichtbaar is vanaf de straat, en omdat het niet past bij het beschermde stadsgezicht, is het voorstelbaar om het bijgebouw te slopen. Er is een initiatief voor een vervangend kantoorpand op een nabije locatie met twee verdiepingen. Dit volume is voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw, waardoor er geen ongewenste schaalvergroting meer is.

Erfgoedwet, Monumentenwet 1988 en de Monumentenverordening Den Haag 2019.

De aanvraag betreft het slopen van een bijgebouw in het achtererfgebied op het perceel van Plein 1813 4. Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de Erfgoedwet en de Monumentenverordening Den Haag 2019.

Het bijgebouw vormt geen aantasting van het aangewezen rijksbeschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 van de Erfgoedwet en artikel 35 en 36 van de Monumentenwet. Er ontstaat geen storende open plek in het stadsgezicht.

Met inachtneming van alle bij het te nemen besluit betrokken belangen zijn wij van mening dat de uitvoering van het plan geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht betekent.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht' op basis van artikel 2.16 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Slopen in een beschermd stads- of dorpsgezicht' verbinden wij het volgende voorschrift:

Start sloopwerkzaamheden

U mag niet slopen voordat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202326839/8995515

BIJLAGE E: BEANTWOORDING REACTIES/ZIENSWIJZEN

ONTWERP

BIJLAGE F: NADERE AANWIJZINGEN

Reikwijdte

Deze omgevingsvergunning omvat enkel de ruimtelijke sloop (activiteit ‘Werken of werkzaamheden uitvoeren’) en de nieuwbouw van het kantoorgebouw, de terreinverharding, het wijzigen van de parkeervoorzieningen, de positie van de stallingsruimte alsmede het aantal stallingsplaatsen voor fietsen en de installatietechnische buitenunits.

Het vellen van de éénstijlige meidoorn, werkzaamheden aan de erfafscheiding en (een) bouwwerk(en) ten behoeve van het stallen van fietsen zijn niet bij de beoordeling betrokken en maken dus geen deel uit van dit besluit.

Intrekken omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn wij bevoegd 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.

Communicatie met de omgeving

De verantwoordelijkheid voor de communicatie met de omgeving ligt bij u als initiatiefnemer.

Een goede communicatie met de omgeving vergroot de kans op een bredere acceptatie van uw plan. Er is een handreiking, waarin u stapsgewijs tips krijgt over waar u aan moet denken. Deze kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwen-in-en-met-de-buurt.htm.

Andere benodigde vergunningen, meldingen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken zijn wellicht nog andere vergunningen, meldingen en toestemmingen nodig. U moet zelf nagaan welke dat zijn en welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn. Onderstaand overzicht kan u daarbij helpen.

Omgevingsvergunning

- een omgevingsvergunning voor de ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ voor het bouwen van (een) bouwwerk(en) ten behoeve van het stallen van fietsen en bouwwerkzaamheden aan de erfafscheiding;
- een omgevingsvergunning voor een ‘Rijksmonumentenactiviteit’ voor werkzaamheden aan de erfafscheiding;
- een omgevingsvergunning voor een ‘Activiteit handelsreclame maken of voeren’, een omgevingsvergunning voor een ‘Bouwactiviteit (technisch)’ en ‘Bouwactiviteit (omgevingsplan)’ voor het (ver-)plaatsen of veranderen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals een lichtbak of uithangbord;
- een omgevingsvergunning voor een ‘Activiteit handelsreclame maken of voeren’ voor het op straat plaatsen van verplaatsbare reclameborden of stickerreclame aan de buitenzijde van een onroerende zaak;
- een omgevingsvergunning voor een ‘Activiteit uitweg’ voor het realiseren, wijzigen of verwijderen van een uitweg naar de openbare weg;
- een omgevingsvergunning voor een ‘Activiteit kappen’ voor het kappen van bomen.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home.

Melding

- een 'sloopmelding' als er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest wordt verwijderd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/sloop-melden/. U kunt ook bellen naar 14 070. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een 'gebruiksmelding' voor het in gebruik nemen of gebruiken van een niet-woonfunctie. De gebruiksmelding is alleen verplicht als het totaal aantal personen in het bouwwerk groter is dan het aantal personen dat is genoemd in tabel 6.6 (artikel 6.6) van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/gebruiksmelding-bbl/. U kunt ook bellen met de Veiligheidsregio Haaglanden via telefoonnummer (088) 886 80 00. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingswet.overheid.nl/home/;
- een melding 'grondverzet voor het verplaatsen of hergebruiken van grond'. Meer informatie kunt u vinden op de website www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/grondverzet-melden.htm. U kunt ook contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer (070) 218 99 02. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via het Meldpunt bodemkwaliteit www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx;
- een melding 'lozen van grondwater (bronbemaling)' als u grondwater wilt wegpompen om werkzaamheden in de bodem uit te voeren of als vervuilde grond wilt schoonmaken waarbij grondwater vrijkomt dat moet worden geloosd. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/lozen-van-grondwater-melden-bronbemaling/#nodig-bij-de-melding. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsdiensthaaglanden.nl/snel-regelen/;
- een 'Klic-melding kabels en leidingen' voor machinaal graven. 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 www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding of www.kadaster.nl/zakelijk/producten/graafwerk/klic-melding;
- een 'melding archeologische vondsten' als bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. De uitvoerder/aannemer is verplicht dit onverwijld te melden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoonnummer (070) 353 66 39 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl;
- een 'milieumelding' voor het uitvoeren van activiteiten die mogelijk nadelige gevolgen veroorzaken voor het milieu. Of een melding is vereist, kunt u nagaan op de website www.omgevingswet.overheid.nl/checken. Hier kunt u ook de melding en bijbehorende stukken indienen. De melding moet zijn gedaan en voldoen aan de indieningsvereisten voordat het bouwwerk in gebruik mag worden genomen.

Vergunning of melding APV (Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag)

- een vergunning of melding 'gebruik openbare weg' voor het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een puincontainer, steiger, mobiel toilet, bouwkeet) op, in, over of boven de weg of voor het anders dan de publieke functie daarvan gebruiken van de weg. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunning-gebruik-openbare-weg-aanvragen/;
- een instemmingsbesluit (vergunning) 'wegopbrekingen' voor het afsluiten of afbreken van de straat voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de weg tijdelijk afsluiten voor bouwwerkzaamheden). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/instemmingsbesluit-wegopbrekingen-aanvragen.htm;
- een 'takelvergunning' voor het bedrijfsmatig uitvoeren van takelwerkzaamheden in de openbare ruimte. Particulieren kunnen deze vergunning niet aanvragen. Dat moet het kraan- en takelbedrijf doen. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg/takelvergunning-aanvragen.htm;
- een 'alcoholwetvergunning' voor het beginnen van een slijterij of voor het schenken van alcohol in bepaalde speciale vormen van horeca (bijvoorbeeld horeca in een zorginstelling, museum, bedrijfskantine of bedrijfsrestaurant, rouwcentrum, begraafplaats of crematorium). Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/horecavergunningen/alcoholwetvergunning-aanvragen.htm.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm. U kunt ook bellen naar 14 070. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via deze website.

Overige toestemmingen

- een omgevingsvergunning voor een 'Wateronttrekkingsactiviteit' voor het onttrekken of infiltreren van grondwater. Meer informatie hierover kunt u vinden op de site: www.iplo.nl/thema/water/wateractiviteiten/wateronttrekkingsactiviteiten/vergunningplicht-grondwater-onttrekken-water/;
- een omgevingsvergunning voor een 'Omgevingsplanactiviteit water' of 'watermelding' voor activiteiten waarbij water, grondwater of dijken zijn betrokken. Meer informatie vindt u op www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/;
- een 'aanvraag peilhoogte' voor het laten vaststellen van de hoogteligging van de begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat. Voor meer informatie 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/peilhoogte-aanvragen/>;
- een 'rioolaansluiting' als u voor een nieuw huis een aansluiting op het rioolstelsel wilt of als u het riool wilt vervangen bij renovatie. Voor meer informatie kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunning/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Aandachtspunten

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. Het aanvragen van een omgevingsvergunning, de daarbij behorende activiteiten, de meldingsplichten en bijbehorende procedures zijn sindsdien gewijzigd. Voor meer informatie kunt u terecht op www.iplo.nl.

Zorgplicht

Iedereen die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken moet ervoor zorgen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat of blijft bestaan. U kunt onder andere denken aan de volgende maatregelen of eisen:

- het zonder sleutel kunnen openen van (nooduitgangs-)deuren bij brand;
- het vrijhouden van de ruimte rond (nooduitgangs-)deuren, zodat deze volledig geopend kunnen worden;
- het aanbrengen van voorzieningen in ruimten waar elektrische voertuigen, waaronder elektrische fietsen, gestald en/of geparkeerd staan, waardoor:
 - een brand spoedig gedetecteerd wordt;
 - het aanbrengen van voorzieningen die bij brand alle oplaadpunten voor elektrische voertuigen gelijktijdig afsluit van de voorziening voor elektriciteit.

Meer informatie en praktische tips kunt u vinden op de website:

www.brandweernederland.nl/nieuws/brandveiligheid-elektrische-voertuigen-parkeergarages/;

- het beperken van de risico's van het plaatsen van zonnepanelen. Het Nederlands Instituut Publieke Veiligheid (NIPV) heeft een handreiking gepubliceerd waarin de risico's worden beschreven en hoe deze kunnen worden beperkt. U kunt het rapport downloaden via de site www.nipv.nl. Hier vindt u de rapportage 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen'. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van het gebouw om deze risico's te accepteren of aanvullende voorzieningen te treffen.

Privaatrecht

- Er kunnen bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Onderstaande werkzaamheden zijn niet toegestaan zonder toestemming van de eigenaren van aangrenzende percelen:
 - het realiseren van vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de aangrenzende percelen die rechtstreeks uitzicht geven op het naburig erf;
 - het afvoeren van hemelwater op andermans erf;
 - de toegang tot het bouwwerk via een naburig erf 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 eigenaren 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. Afvoeren op het dak van de burens moeten bijvoorbeeld blijven functioneren en daartoe mogelijk worden aangepast.

Wij adviseren u contact op te nemen met de eigenaren van het naburig erf voordat de (bouw)werkzaamheden starten.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen

Het is verboden in, 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:

- op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
- overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
- 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;
- instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt.

Overig

- Bewoners, werknemers en bezoekers komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare straat.
- Als uw pand vóór 1 januari 1994 gebouwd is, kan het asbest bevatten. Wanneer sprake is van asbest, moet eerst een deskundig asbestverwijderingsbedrijf dit verwijderen alvorens de bouwwerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Stappenplan:
 1. Eerst moet een asbestinventarisatie plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf
 2. Voor de verwijdering van asbest moet altijd een sloopmelding worden ingediend bij de gemeente, ook in het geval van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
 3. Verwijdering moet plaatsvinden door een gecertificeerd bedrijf.Meer informatie kunt u vinden via www.iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/sloopactiviteit/uitvoeren-sloopwerkzaamheden/verwijderen-asbest/;
- Opgemerkt wordt dat de grond niet voldoet aan de kwaliteitseis Landbouw/Natuur. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond. Bij eventueel toekomstig grondverzet van verontreinigde grond dient, afhankelijk van de bestemming of de toepassing van de betreffende grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- In de 'Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig' (RIS308744) vindt u meer informatie over manieren om klimaatbestendigheid in relatie tot uw initiatief te bevorderen, zoals het realiseren van voldoende waterberging ter vermindering van droogte;
- U dient rekening te houden met de aansluitvoorwaarden voor de rioolaansluitingen met name wat betreft diepteligging.
- U dient de huisaansluitingen tijdig aan te vragen, waarbij onder andere de invulling van de (riool)water elementen wordt afgestemd. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/omgevingsvergunningen/rioolaansluiting-aanvragen.htm.

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202326839

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een kantoor met installatieunits ter plaatse van het te slopen kantoorgebouw Plein 1813 5 staande in de achtertuin van de villa Plein 1813 4, alsmede het wijzigen van de terreinverharding en parkeervoorzieningen

Adres: Plein 1813 4-5

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 17-07-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A8995515.out.pdf

Documentid: 38605369

Bestandsgrootte: 1,01

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_1.2024-08-30 - Blonk Advies - herzien rapport 2023073-02c_Brand_Akoestiek_Bouwfysi.pdf

Documentid: 38605372

Bestandsgrootte: 7,98

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_10.8105327_1708012488372_2024-02-12_-_Delfgou_-_tekeningen_bestaand.37754794.pdf

Documentid: 38605373

Bestandsgrootte: 0,62

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_11.8105327_1708012710669_2024-02-14_-_TTG_-_W-installaties-AC.37754803.pdf

Documentid: 38605374

Bestandsgrootte: 2,21

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_12.8105327_1708012746037_2024-02-14_-_TTG_-_W-installaties-HWA.37754804.pdf

Documentid: 38605375

Bestandsgrootte: 2,20

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_13.8105327_1708012826153_2024-02-14_-_TTG_-_W-installaties-PS.37754806.pdf

Documentid: 38605376

Bestandsgrootte: 0,51

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_14.8105327_1708012857056_2024-02-14_-_TTG_-_W-installaties-VWA.37754807.pdf

Documentid: 38605377

Bestandsgrootte: 2,26

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_15.8105327_1708012898586_2024-02-14_-_TTG_-_W-installaties-WA.37754808.pdf

Documentid: 38605378

Bestandsgrootte: 1,69

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_16.8105327_1708013307319_2023-08-08_-_SB4_-_Tuinplan.37754811.pdf

Documentid: 38605379

Bestandsgrootte: 3,69

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_17.8105327_1712153094540_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.3784811.pdf

Documentid: 38605380

Bestandsgrootte: 1,15

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_18.8105327_1712154212610_2024-03-11_-_TTG_-_Capaciteitsbepaling.37848119.pdf

Documentid: 38605381

Bestandsgrootte: 0,37

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_19.8105327_1712154212816_Presentatie_participatie_bijeenkomst.37848120.pdf

Documentid: 38605382

Bestandsgrootte: 9,12

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_2.2024-09-02 - Bemonstering kleuren - Brons glas RAL 7022 en RAL 8028 f43b7ca1-336.pdf

Documentid: 38605383

Bestandsgrootte: 0,13

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_20.8105327_1719319578685_2024-06-24_-_Delfgou_-_tekeningen_B2-10_tm_B2-60.37997949.pdf

Documentid: 38605384

Bestandsgrootte: 1,79

Document: Geanonimiseerde documenten

Bestandsnaam: A_21.8105327_1719319636193_2024-06-19_-_AvS_-_Tekeningen_DO-01_tm_DO-04.37997960.pdf

Documentid: 38605385

Bestandsgrootte: 3,08

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_22.8105327_1719319687933_2024-06-18_-_AvS_-_21637-03_1_v2_Rapport.37997964.pdf
Documentid: 38605387
Bestandsgrootte: 10,51

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_24.8105327_1719320109259_W-installaties-LB-D_A.37997979.pdf
Documentid: 38605389
Bestandsgrootte: 0,52

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_25.20200133_B1-01_25-09-2024 936b940d-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176073.pdf
Documentid: 38605390
Bestandsgrootte: 0,53

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_26.20200133_B1-02_25-09-2024 b06b940d-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176074.pdf
Documentid: 38605391
Bestandsgrootte: 0,15

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_27.20200133_B2-00_25-09-2024 cf6b940d-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176076.pdf
Documentid: 38605392
Bestandsgrootte: 1,41

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_28.20200133_B2-40_BRAND_25-09-2024 24159c07-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176077.pdf
Documentid: 38605393
Bestandsgrootte: 0,94

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_29.20200133_B3-00_03-10-2024 30d609b4-8f81-ef11-9c35-6045bd87d6e0.38165412.pdf
Documentid: 38605394
Bestandsgrootte: 0,67

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_30.20200133_B3-01_25-09-2024 a26b940d-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176079.pdf
Documentid: 38605395
Bestandsgrootte: 0,23

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_31.20200133_B4-00_03-10-2024 49d609b4-8f81-ef11-9c35-6045bd87d6e0.38165413.pdf
Documentid: 38605396
Bestandsgrootte: 0,65

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_32.20200133_B5-00_03-10-2024 39d609b4-8f81-ef11-9c35-6045bd87d6e0.38165414.pdf
Documentid: 38605397
Bestandsgrootte: 3,98

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_33.20200133_BS1-02_25-09-2024 4e159c07-0a87-ef11-8474-6045bd9e97c5.38176081.pdf
Documentid: 38605399
Bestandsgrootte: 0,14

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_34.splitted.38004345.pdf
Documentid: 38605400
Bestandsgrootte: 1,27

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_35.splitted.38004352.pdf
Documentid: 38605401
Bestandsgrootte: 0,38

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_4.8105327_1708011760983_2021-06-18_-_Delfgou_-_Fotoreportage_Plein_1813_no._5.3775.pdf
Documentid: 38605402
Bestandsgrootte: 0,42

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_5.8105327_1708011807595_2021-08-24_-_Delfgou_-_slooptekening.37754770.pdf
Documentid: 38605403
Bestandsgrootte: 0,41

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_6.8105327_1708011903339_2023-04-26_-_IJB_Geotechniek_-_Geotechnisch_Bodemonderzoek.pdf
Documentid: 38605404
Bestandsgrootte: 2,85

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_9.8105327_1708012180844_2024-01-22_-_ASC_-_bemalingsadvies.37754784.pdf
Documentid: 38605405
Bestandsgrootte: 4,73

Document: Geanonimiseerde documenten
Bestandsnaam: A_1.202326839 - Plein 1813 ruimtelijke onderbouwing.pdf
Documentid: 38605406
Bestandsgrootte: 33,74

Document: Voorbereiding
Bestandsnaam: RV 15-4.10908660.bin.pdf
Documentid: 38605407
Bestandsgrootte: 3,06

