

Documentenlijst Besluit-weigeren heroverweging (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202317231

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het plaatsen van een nieuw gebouw in de tuin van Bankaplein 3 aan de achterzijde

Adres: Bankaplein 3

Datum Besluit-weigeren heroverweging (P) (GG): 10-03-2025

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-weigeren heroverweging (P)

Bestandsnaam: A9009925.out.pdf

Documentid: 38400059

Bestandsgrootte: 0,27

Document: Anonieme publieke set

Bestandsnaam: 202317231 - Bankaplein 3 ontwerp-besluit_Geredigeerd.pdf

Documentid: 38400061

Bestandsgrootte: 1,80



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerp weigering omgevingsvergunning voor Bankplein 3

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202317231/9009925

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 26 april 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een bijgebouw in de tuin Bankplein 3 aan de achterzijde.

Procedure

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Bezwaarprocedure

Bij besluit van 14 augustus 2023 is de omgevingsvergunning verleend. Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend. Op 12 maart 2024 is dit bezwaarschrift behandeld op een hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften (ACB). Op 3 juli 2024 heeft de ACB een advies uitgebracht over het bezwaarschrift.

Bij besluit van 4 juli 2024 hebben wij het bezwaarschrift, conform het advies van de ACB, gegrond verklaard. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is herroepen en ingetrokken. Om die reden lag de aanvraag om een omgevingsvergunning weer open. Voor de behandeling van die aanvraag diende alsnog de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) te worden doorlopen.

Nieuwe beoordeling

Op basis van onze nieuwe beoordeling constateren wij dat de omgevingsvergunning voor de activiteiten moet worden geweigerd.

Ter inzage

Het 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.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813
Den Haag

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl



Besluit:

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

- I. de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te weigeren op basis van de in de documentenlijst genoemde bescheiden.**

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

Na publicatie van de aanvraag is een schriftelijke reactie ingekomen. Nu besloten is de tijdelijke omgevingsvergunning te weigeren, is er geen reden deze te beantwoorden.

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

Bijlagen

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

- A. Activiteit 'Bouwen'
- B. Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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.

Kosten

De omgevingsvergunning is geweigerd en u kunt voor de activiteit 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur gemeentebelasting, postbus 19924, 2500 CX Den Haag. Dit kan ook digitaal via www.denhaag.nl/nl/belastingen/gemeentelijke-belastingen-bezwaar-maken/.

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.

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 niet kan worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o'

Op uw aanvraag is dit bestemmingsplan van toepassing waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-3' met de bouwaanduiding 'bouwvlak met een maximum bouwhoogte van 15 meter en een maximum goothoogte van 12 meter', de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De voor Gemengd-3 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen; kantoor; dienstverlening; maatschappelijk waaronder worden verstaan gezondheidszorg, praktijkruimten, kinderopvang, openbare dienstverlening, verenigingsleven, culturele voorzieningen en welzijnsinstellingen, een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt onder andere dat deze zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en de goot- en/of bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. De bijgebouwen zijn buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan op het achtererf met dien verstande dat:

1. bijgebouwen uitsluitend mogen bestaan uit garages, bergruimten, tuinhuisjes en soortgelijke in de bestemming passende gebouwen;
2. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 3,50 meter;
3. de totale oppervlakte van bijgebouwen op het achtererf niet meer mag bedragen dan 15 m² per achtererf;"

Uit de ingediende gegevens blijkt dat uw aanvraag hier niet in past.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoeksrapport is vereist, als er grondroering plaatsvindt met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,50 m. Uit de ingediende gegevens blijkt dat het bouwplan binnen deze grenzen blijft. Een archeologisch onderzoeksrapport is daarom niet nodig.

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 rijks beschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt en Willemspark II'.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 26 juli 2023 en 24 juli 2024 geoordeeld dat het bouwplan het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijks beschermd stadsgezicht 'Archipelbuurt en Willemspark II' voldoende in acht neemt en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert niet over de functie, maar enkel over de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omringende bebouwing en in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de Archipelbuurt. Die is niet gewijzigd na de beoordeling op 26 juli 2023.

De commissie adviseert positief over de positie en de vormgeving van het bijgebouw. Beide zijn geëigend voor een bijgebouw in deze omgeving. De positie achter in de tuin, tussen andere informele bouwwerken, maakt dat het bijgebouw op de structuur en het beeld van de omgeving geen negatieve invloed heeft. De vormgeving is eigentijds, zonder directe link met de architectuurstijl(en) in de directe omgeving, maar geheel in hout, wat voor een gebouwtje in de tuin een passende oplossing is.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, omdat het bouwwerk niet past binnen de voorwaarden van een bijgebouw, zoals beschreven in planregels van het bestemmingsplan. Voorts staat het bouwwerk niet ten dienste van het reeds aanwezige hoofdgebouw op dit perceel. Hierdoor wordt met het bouwwerk een tweede hoofdgebouw gecreëerd.

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan ‘Archipelbuurt e.o.’, omdat met het voorgenomen bouwplan een nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd wat niet past binnen de planregels van het bijgebouw.

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 nieuwbouw binnen zone centrummilieus. Hierbij wordt het plaatsen van een gebouw in de tuin Bankplein 3 aan de achterzijde. In de nieuwe situatie bedraagt de normatieve autoparkeervraag 0,030 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment is het moment waarop de verschillende functies binnen een programma gezamenlijk hun maximale autoparkeervraag hebben. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren is in de nieuwe situatie werkdag-ochtend. Bij een verbouwoontwikkeling, functiewijziging of sloop-nieuwbouw hoeft alleen te worden voorzien in de extra autoparkeervraag op het nieuwe maatgevend moment. De nieuwe situatie heeft op dat moment een autoparkeervraag van 0,030 parkeerplaatsen, waarmee er sprake is van een toename op het nieuwe maatgevend moment. 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 0 (nul) parkeerplaatsen.

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. Voor woningen geldt de fietsparkeereis uit het Bouwbesluit 2012.

De locatie valt binnen de zone met een hoge fietsparkeernorm. De nieuwe fietsparkeerbehoefte bedraagt 0 (nul) fietsparkeerplaatsen op maatgevend moment werkdag-overdag.

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

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

Conclusie toets aan regels ruimtelijke ordening

Wij hebben geconstateerd dat uw aanvraag niet past in het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'.

Afwijken regels ruimtelijke ordening

Wij zijn voor dit initiatief niet bereid af te wijken van het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.'. Onze overwegingen hiervoor zijn opgenomen in Bijlage B: 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie omgevingskwaliteit en cultureel erfgoed Den Haag heeft op 26 juli 2023 en 24 juli 2024 aan de hand van de Welstandsnota geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand en heeft als volgt geadviseerd:

“De commissie adviseert niet over de functie, maar enkel over de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omringende bebouwing en in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de Archipelbuurt. Die is niet gewijzigd na de beoordeling op 26 juli 2023.

De commissie adviseert positief over de positie en de vormgeving van het bijgebouw. Beide zijn geëigend voor een bijgebouw in deze omgeving. De positie achter in de tuin, tussen andere informele bouwwerken, maakt dat het bijgebouw op de structuur en het beeld van de omgeving geen negatieve invloed heeft. De vormgeving is eigentijds, zonder directe link met de architectuurstijl(en) in de directe omgeving, maar geheel in hout, wat voor een gebouwtje in de tuin een passende oplossing is.”

Wij nemen het advies van de commissie over.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

202317231/9009925

Bouwbesluit

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen en het gebruik van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan afdeling 2.1 van het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft algemene sterkte van de bouwconstructie.

Conclusie

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

BIJLAGE B: 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 niet bereid af te wijken van deze regels, omdat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gevraagde omgevingsvergunning voor deze activiteit kan daarom niet worden verleend. Hierna lichten wij dit toe.

Bestemmingsplan 'Archipel e.o.'

Uw aanvraag past niet in het bestemmingsplan 'Archipelbuurt e.o.', omdat het bouwwerk niet past binnen de voorwaarden van een bijgebouw, zoals beschreven in artikel 6.2.1 onder c sub 1 van planregels van het bestemmingsplan. Voorts staat het bouwwerk niet ten dienste van het reeds aanwezige hoofdgebouw op dit perceel. Hierdoor wordt met het bouwwerk een tweede hoofdgebouw gecreëerd.

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

Overwegingen

Wij zijn niet bereid de geconstateerde afwijking van de regels ruimtelijke ordening toe te staan en motiveren dit als volgt.

Uitgangssituatie

Het adres aan de Bankplein 3 is gelegen binnen de bestemming Gemengd-3. Het hoofddoel van het gemeentelijke beleid binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een levendig en multifunctioneel leefmilieu. Ondanks de bandbreedte aan functies zijn er ook nuanceringen van toepassing, die een wildgroei aan functies en onderlinge negatieve wisselwerkingen moeten voorkomen of beperken. Op het achtererf van dit adres is een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd wat niet past binnen de bestemmingsregels.

Met betrekking tot het planologisch kader

De aanvraag is gericht op de legalisatie van een reeds gerealiseerd klein gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel gescheiden is van het hoofdgebouw binnen de bestemming Gemengd-3. Door de zelfstandigheid van de nieuwe bebouwing is in feite sprake van een nieuw hoofdgebouw die, planologisch gezien, kenmerken van het concept 'Tiny Housing' bevat. Concreet betreft het een kleine zelfvoorzienende unit met sanitaire voorzieningen.

De legalisatie van het nieuwe hoofdgebouw is planologisch ondenkbaar, omdat:

- Het voornemen indruist tegen het ruimtelijk ordeningsprincipe waarbij binnenterreinen (zonder bouwvlak) ondersteunend dienen te zijn aan het hoofdgebouw. In dit geval het hoofdgebouw aan het Bankplein 3, aangeduid middels het bouwvlak binnen de gemengde bestemming.

- De introductie van een los, rechthoekig en zelfstandig gebouw een precedent schept die mogelijk leidt tot onwenselijke versnippering van de achtererfbebouwing.
- De aanvraag afbreuk doet aan het gemeentelijke doel tot vergroening van gronden waarbij bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn.

Strijdigheid met gemeentelijk Klimaatbeleid

De realisatie van een nieuw hoofdgebouwen in de bestemming Gemengd-3 zal echter niet alleen tot een langdurige verharding leiden. Zij heeft ook tot gevolg dat nog andere delen van het achtererf een minder klimaatvriendelijke verandering zullen ondergaan, dit i.v.m. de behoefte aan een passende ontsluiting en de vraag naar praktisch bruikbare buitenruimte buiten de beoogde tiny house. Hierdoor zal de ruimte voor een natuurlijke infiltratie van regenwater verder afnemen en zal de compensatie in stedelijke woonmilieus en het vermijden van locaties met hittestress door een toename van de toch al aanwezige bebouwing ter plaatse. Een dergelijke ontwikkeling acht de gemeente ongewenst. Medewerking aan het voornemen ligt daarom ook vanuit het oogpunt van een duurzame locatieontwikkeling niet voor de hand.

Met betrekking tot beschermd stadsgezicht

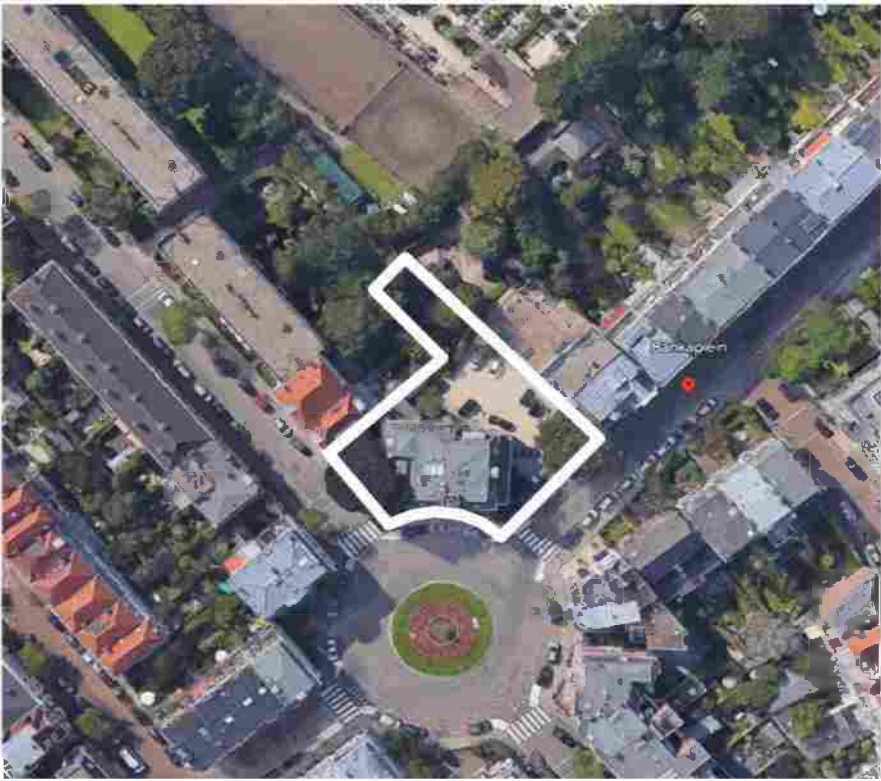
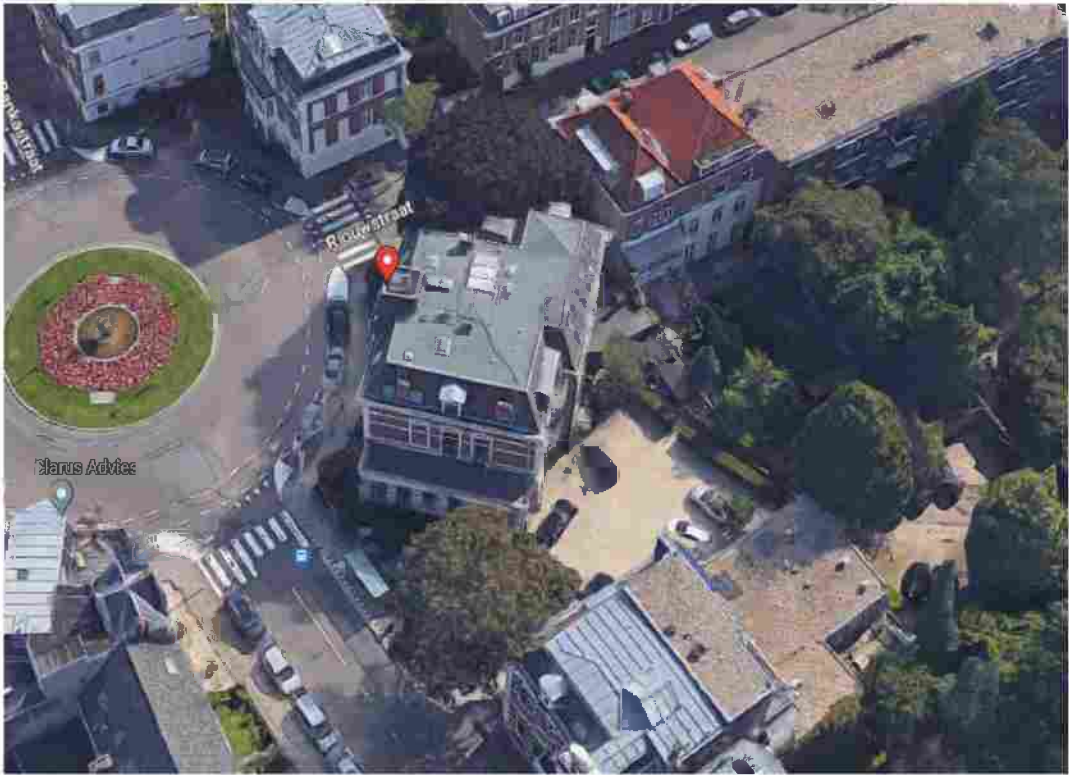
Het bouwplan is gelegen in het rijks beschermd stadsgezicht Archipelbuurt en Willemspark II. Het bouwplan betreft het bouwen van een zelfstandig gebouw in de tuin, welke niet ten dienste staat van het hoofdgebouw. De functie van het gebouw heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. De positie en omvang van het gebouw passen in de structuur van deze omgeving. Het bouwwerk vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

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 moet worden geweigerd.



Oorspronkelijk bijgebouw



CO TEKENINGENLIJST				
TEKENING NUMMER	TEKENING NAAM	REVISIE NUMMER	REVISIE DATUM	OMSCHRIJVING
TEK-SET-A3-01	Foto's	B	18-07-2023	N.a.v. schrijven gemeente 13-07-2023
TEK-SET-A3-02	Situatie - bestaand & nieuw	A	21-06-2023	N.a.v. schrijven gemeente 16-06-2023
TEK-SET-A3-03	Gevels - oorspronkelijk	A	21-06-2023	N.a.v. schrijven gemeente 16-06-2023
TEK-SET-A3-04	Tekeningen - nieuw bijgebouw	B	18-07-2023	N.a.v. schrijven gemeente 13-07-2023
TEK-SET-A3-05	Constructie	A	21-06-2023	N.a.v. schrijven gemeente 16-06-2023
TEK-SET-A3-06	Foto's - nieuw			

PROJECTOMSCHRIJVING / TOELICHTING:
het legaliseren van een nieuw bijgebouw t.p.v. het oorspronkelijke
bijgebouw/tuinhuis, t.b.v. opslag, hobby- en kantoorruimte

PARKEREN:
n.v.t.

DAGLICHT:
Alle verblijfsruimten voldoen aan de minimale eis voor 'verbouw' uit het
bouwbesluit 2012 volgens het rechtens verkregen niveau met een minimum van
0,5m² daglichtoppervlak.

GELUIDWERING TUSSEN GEBRUIKSFUNCTIES:
Geluidwering voldoet aan het van rechtens verkregen niveau conform de eisen van
bouwbesluit 2012.

CONSTRUCTIE:
Deze tekeningset inclusief de details betreft geen constructieve uitwerking. Indien
van toepassing wordt de constructieve uitwerking later, doch uiterlijk 3 weken voor
aanvang bouw, aangeleverd.

VOOR DE AANNEMER EN AANVRAGER:
Deze tekeningenset in combinatie met de vergunning en alle daarbij behorende
documenten betreft de vergunde situatie. De bouwwerkzaamheden dienen
uitgevoerd te worden conform deze stukken. De aanvrager en aannemer dienen
zich voor aanvang bouw terdege op de hoogte te stellen van de maatvoering en
het materiaalgebruik beschreven in deze stukken. In het geval dat er dient te
worden afgeweken op deze stukken, dient er voor uitvoering overleg plaats te
vinden met de architect. Bij afwijking op de vergunningsplichtige werkzaamheden
dient er goedkeuring van de gemeente te worden verkregen. De werkzaamheden
mogen niet worden uitgevoerd voor deze goedkeuring is verkregen.

schaeffer

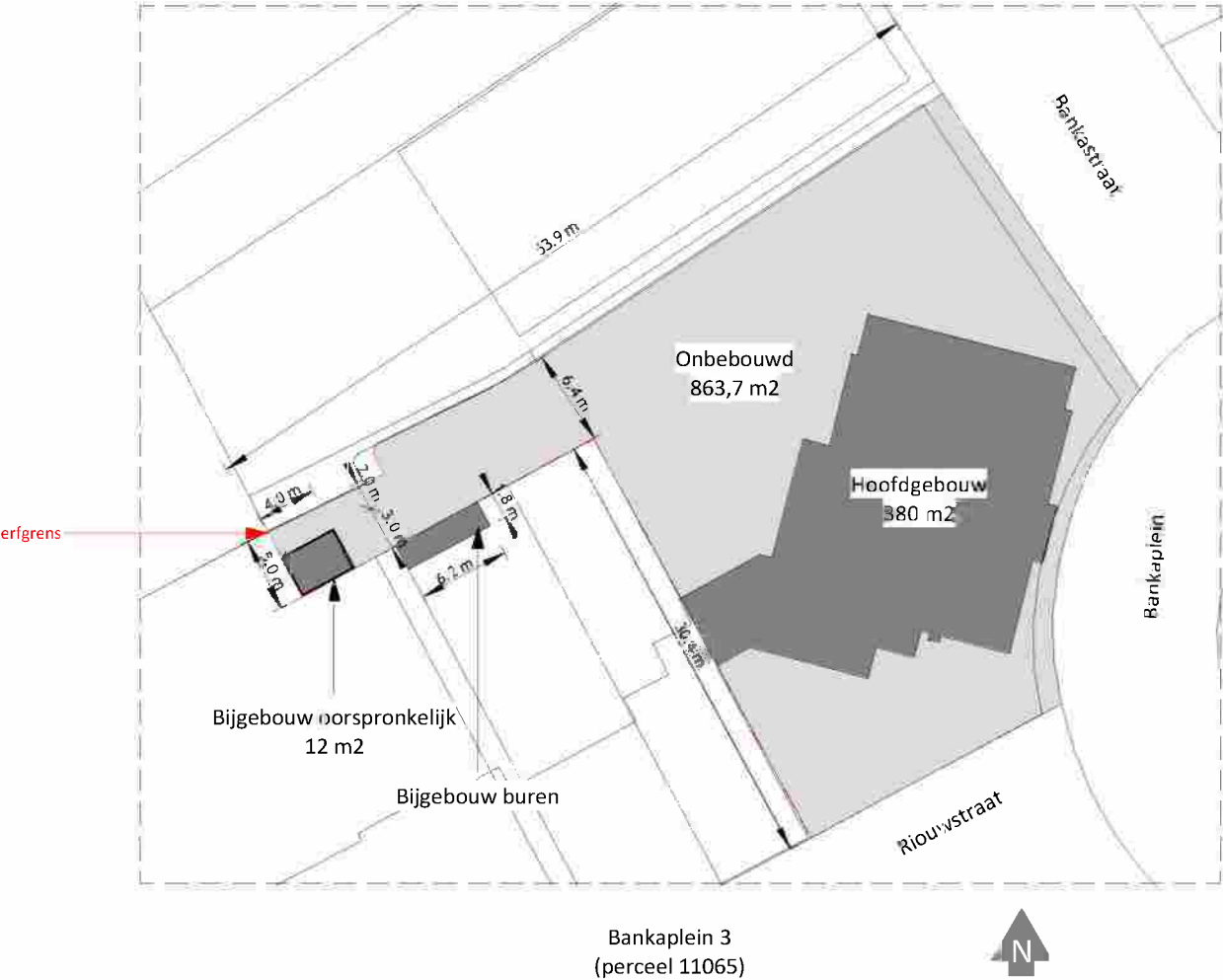
Studioschaeffer B.V. | Architecten BNA

Scheepmakerssiraad 47
2515 VA Den Haag
+31 (0)70 32 22 75
info@studioschaeffer.nl
www.studioschaeffer.nl

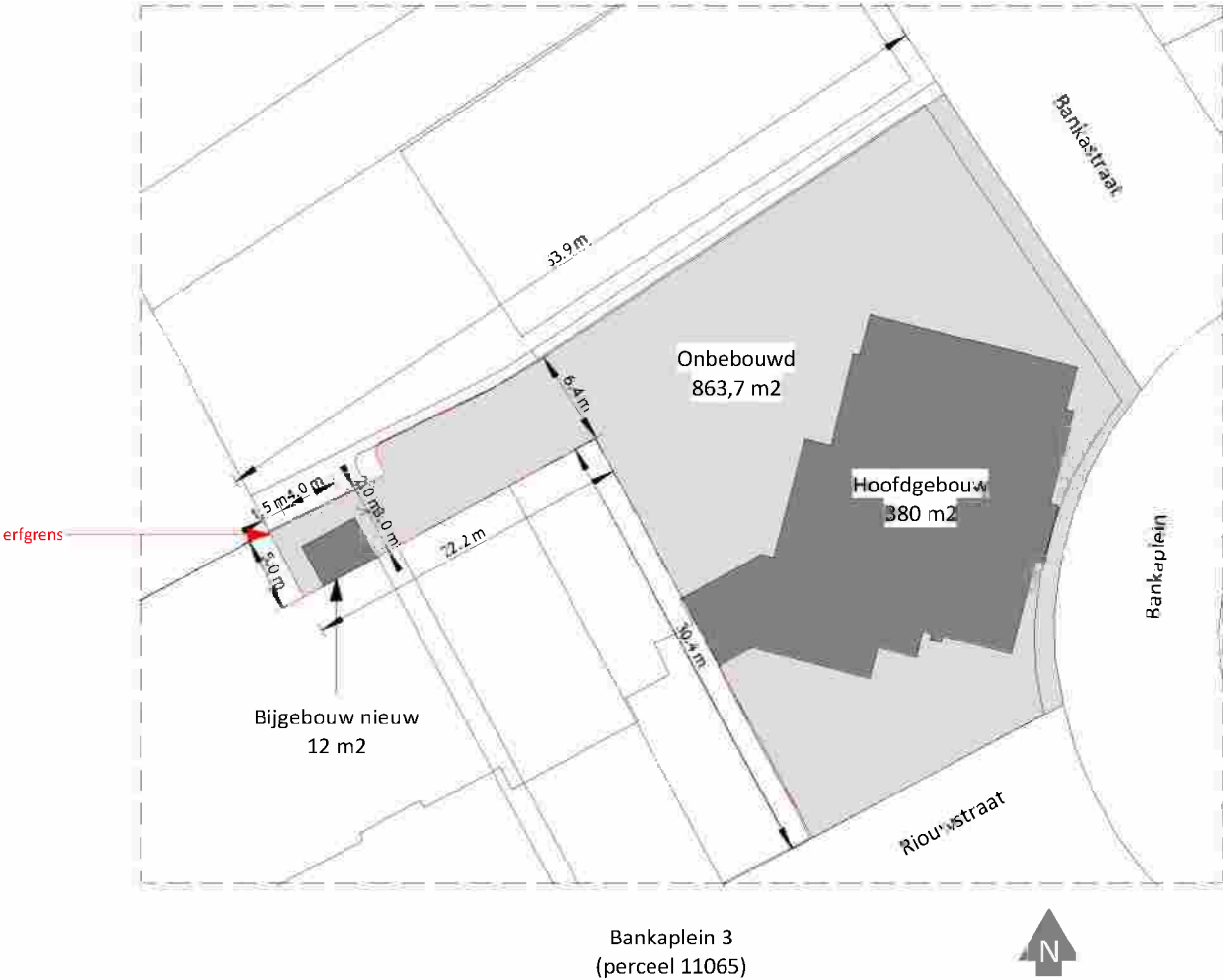
Project: 23127 - Bankplein 3 - Den Haag
Opdrachtgever: The Young Commercial Investments BV
Architect:
Contactpersoon:
Tekenaar: SP
Tekening: Foto's

Fase: Bestaande situatie (BS)
Tekeningnummer: TEK-SET-A3-01
Papierformaat: A3 Schaal:
Datum origineel: 21-06-2023
Maten in het werk controleren

Wijzigingen:
18-07-2023 N.a.v. schrijven gemeente 13-07-2023 WV



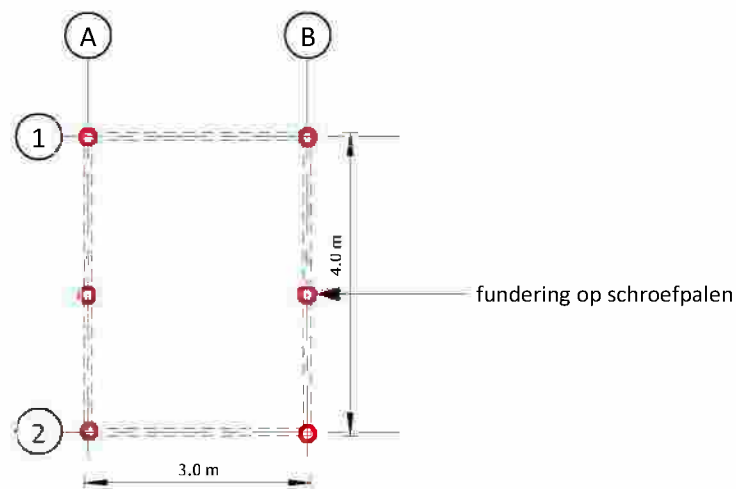
Situatie - bestaand



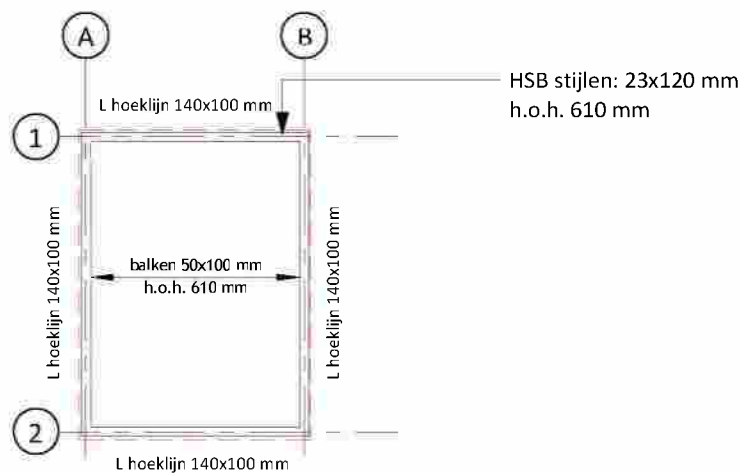
Situatie - nieuw

Tekeningnummer: TEK-SET-A3-04
Papierformaat: A3 Schaal: 1 : 50
Datum origineel: 21-06-2023
Maten in het werk controleren

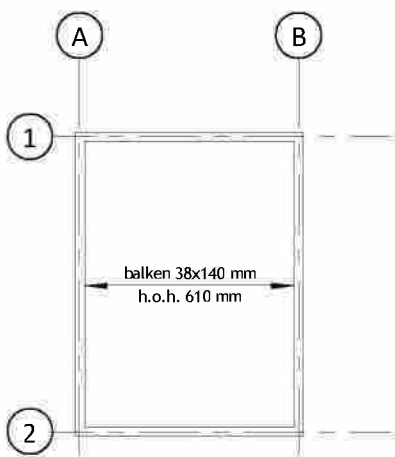
Constructie principe;
Op basis van technische omschrijving Opus



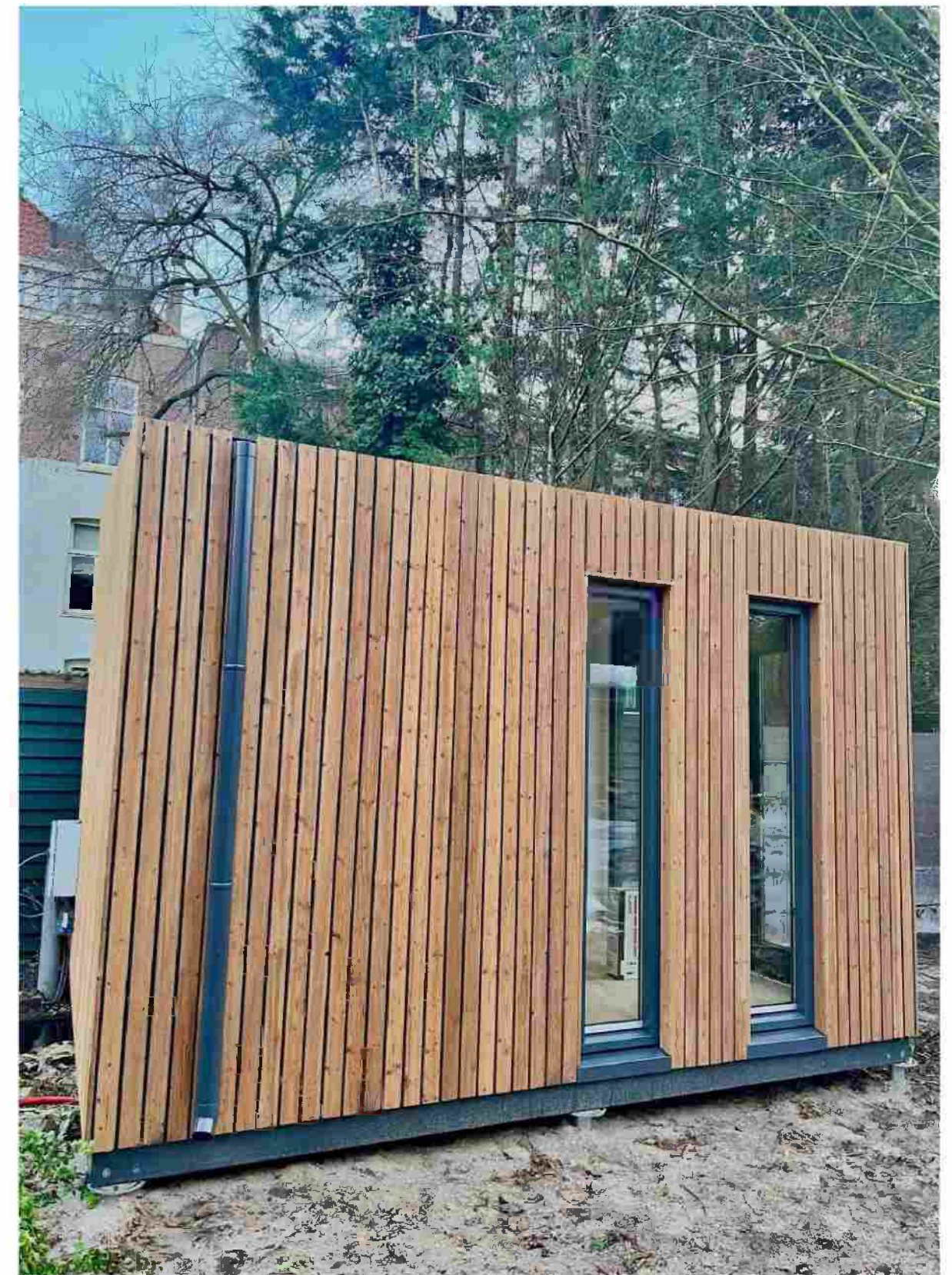
Fundering - nieuw



Begane grond - nieuw



Dak - nieuw



Nieuw

schaeffer

Studioschaeffer B.V. | Architecten BNA

Scheepmakersstraat 47
2515 VA Den Haag
+31 (0)70 32 22 757
info@studioschaeffer.nl
www.studioschaeffer.nl

Project: 23127 - Bankplein 3 - Den Haag
Opdrachtgever: The Young Commercial Investments BV
Architect:
Contactpersoon:
Tekening: Foto's - nieuw

Tekenaar: SP

Tekeningnummer: TEK-SET-A3-06
Papierformaat: A3 Schaal:
Datum origineel: 21-06-2023
Maten in het werk controleren

Wijzigingen:

Technische Beschrijving OPUS - home office pods

Vloeropbouw:

Stalen kader: Rechthoekig kader van L hoeklijnen 140 x 100 mm, thermisch verzinkt en behandeld in kleur ral 7016 antracietgrijs.



Vloeroppervlakte binnen:

Bodemplaat: 10 mm watervaste plaat voorzien van dampdoorlatende folie.

Balklaag vloer: Vuren geschaafde balken h.o.h. 610 mm

Isolatie: Minerale wol 120 mm dik

Vloerplaat: 18 mm dik watervaste plaat



Vloeroppervlakte buiten:

Balklaag: Hardhout 50 x 100 mm +/- h.o.h. 600 mm

Vlonderplanken: Hardhout grof reliëf 21x145 mm, gemonteerd met een tussenruimte van +/- 10 mm



Wandopbouw:

Frame: Vuren balkhout 38x120 mm h.o.h. 610 mm

Isolatie: Minerale wol 120 mm dik

Folie binnenzijde: Dampdichte folie

Binnenplaat: 10 mm plaatmateriaal

Folie buitenzijde: Waterkerende- en Uv-bestendige folie (zwart)

Uitvulhout: Vuren geïmpregneerde tengels & vuren geïmpregneerde regels zwart gespoten.

Gevelbekleding: Vuren/grenen thermowood 60mm tot 70mm, gemonteerd met een tussen ruimte van +/- 10 mm. Bevestigd d.m.v. RVS afwerknagels.

Doorgaans worden altijd dezelfde breedte latten gebruikt voor de gehele pod

De binnenzijde van het voorportaal wordt voorzien van dezelfde gevelbekleding, zie foto onder ter illustratie.

**Dakopbouw:**

Balklaag: Vuren geschaafde balken 38x140 mm h.o.h. 610 mm (Bij keuze voor zonnepanelen of sedumdak veranderd deze naar h.o.h. 400 mm).

Dakbeschot: 18 mm watervaste plaat

Isolatie: 80 mm PIR dak isolatie

Dakbedekking: EPDM

Dakrandafwerking: Plastisol zetwerk

Hemelwaterafvoer: 1 st. stadsuitloop met PVC hemelwater afvoer tot maaiveld, kleur antraciet

Kozijnen:

Hardhouten kozijnen

Dubbele HR++ beglazing

Afgelakt in RAL 7016 antracietgrijs

Deuren worden geleverd met standaard aluminium deurbeslag SKG **, voorzien van een slot met SKG*** (inclusief driepuntssluiting)



LET OP: Indien u niet optioneel voor draai/kiep raam kiest, kan er geen raam open gezet worden. Het geplaatste ventilatierooster biedt doorgaans afdoende ventilatie voor de ruimte.

Afwerking:

Vloer binnen: Luxe PVC vloer (houtlook, meerdere tinten)

Vloerplinten: Witgelakt MDF

Wandafwerking: Vliesbehang, wit geverfd.

Door werking van het hout is er na verloop van tijd grote kans op haarscheuren op naden en in hoeken van de pod. Dit wordt versterkt door grote temperatuurswisselingen. Wij raden daarom aan de temperatuur in de pod nooit verder te laten dalen dan 14 graden.



Plafond:

- 1) Vuren visbekdelen 18x130 mm werkende maat. Afgewerkt met plafondplinten vuren geschaafd
- 2)



Electra:

Aanvoer:

CEE stekker met YmvK-as 2x4mm² kabel

Binnenspots:

4st tot 6st (afhankelijk van formaat), aangesloten op 1st dimmer

Buitenspots:

2st tot 3st (afhankelijk van formaat), aangesloten op zowel schakelaar als slimme astroklok

Wandcontactdoos:

2st. dubbele wandcontactdoos (extra mogelijk naar wens), positie naar wens.

UTP-aansluiting:

1st. positie naar wens.

Schakelmateriaal en spots worden doorgaans geleverd in de kleur zwart.



Verwarming: (niet van toepassing bij keuze voor climate control)

Ingangsspanning: 220-240V AC
Wattage: 1000/2000 Watt
Materiaal: Aluminium met gehard glas
Kleur: Wit
Connectiviteit: WiFi bestuurbaar (app)



Fundering

- 1) Funderingstegels: Gewapende betontegels 400x400x80 mm
Montage tegels: Wij zullen op de dag van levering de funderingstegels plaatsen
- 2) Schroefpalen: Gegalaniseerd staal, lengte afhankelijk van ondergrond
Montage schroefpalen: Onze vaste partner zal vóór levering van de pod de schroefpalen



Meerwerk opties:

Groen Sedum Dak:

Om geen grind rondom het groendak aan te hoeven brengen, gebruiken wij een geperforeerd aluminium profiel als opsluiting van de groencassettes. Hierdoor ontstaat rondom een open goot, zodat de waterafvoer ook altijd gewaarborgd is.
Dit dak is al voor minimaal 85 % bedekt, met globaal zo'n 6 tot 10 verschillende groen-soorten.



Overige opties:

Specificaties van overige opties worden los per optie aangeleverd.

Bij vragen of specifieke wensen, aarzel niet contact met ons op te nemen.