

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201607090

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woongebouw met 17 appartementen, detailhandel en parkeren (Teresiatoren) ter plaatse van de te slopen kerk met woning Apeldoornselaan 240 en 242 en Dierenselaan 195

Adres: Apeldoornselaan 242 / Kootwijkstraat 39 / Dierenselaan 195 / Apeldoornselaan 240 / Kootwijkstraat 37

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 24-09-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A6583141.out.pdf

Documentid: 33617777

Bestandsgrootte: 202597



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Apeldoornselaan ongenummerd t.p.v. van de nummers 240-242 en Dierenselaan 195

Uw brief van

n.v.t.

Ons kenmerk

201607090/6583141

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer, mevrouw,

Op 29 april 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 17 appartementen, detailhandel en parkeren ter plaatse van de te slopen kerk met woning Apeldoornselaan 240 en 242 en Dierenselaan 195 ontvangen.

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

De motivering van onze beslissing is opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage, waarin voor de activiteiten de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

(beroepsclausule)

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Woonfunctie', 'Winkelfunctie' en 'Overige gebruiksfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor welzijnsvoorzieningen, levensbeschouwelijke voorziening, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van dit bestemmingsplan, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 27 februari 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Gebleken is dat de grootte van het brandcompartiment van de winkelruimte voor de supermarkt niet voldoet aan artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012. Een gelijkwaardige oplossing is aangetoond middels de aangeleverde rapportage 'Notitie brandveiligheid' van 6 november 2017.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 september 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Planmatige uitbreidingen (ca. 1920-1940)'. Haar advies luidde als volgt:

"Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met de positie en volumeopbouw van het voorgestelde woongebouw in de zichtlijn van de Apeldoornselaan. Architectonisch wordt er gerefereerd aan stijkenmerken uit de Haagse School. De commissie onderschrijft deze keuze. Zij heeft echter – op onderdelen – bezwaar tegen de architectonische uitwerking.

- De commissie is van mening dat het woongebouw onvoldoende alzijdig is vormgegeven.
- Ten aanzien van het midden-risalië, georiënteerd op de stedenbouwkundige hoofdas, acht de commissie de plint en beëindiging stijlzuiver uitgewerkt maar de middenbouw onvoldoende passend binnen de stijkenmerken van de Haagse School. Er is sprake van teveel ingrepen in

de voorgevel, dit past niet binnen de ingetogen architectuur van de Haagse School. De balkons lijken in het frontale beeld “aangeplakt”. Integratie van de balkons binnen het hoofdvolume levert een hoogwaardig en stijlvast beeld op. Dit geldt tevens voor de balkons in de zijgevel. De commissie begrijpt de toepassing van staanders hier niet. Ook de toepassing van Franse balkons is atypisch binnen de beoogde architectuurstijl.

- De commissie kan niet instemmen met de positie en vormgeving van de voorgestelde luifel. De luifel is in vormgeving onvoldoende gerelateerd aan de hoofdbouw. De commissie vraagt een eventuele luifel integraal onderdeel te maken van de plint en rijker vorm te geven of de gevel ter plaatse van de winkelentree iets terug te leggen.
- De commissie onderschrijft de keuze de gevel met ontsluiting naar het achterterrein in contrast met het woongebouw vorm te geven. Zij kan echter niet instemmen met de vormgeving van de speedgate en garagedeur.
- De toepassing van plaatmateriaal in de achtergevel is onvoldoende hoogwaardig.
- De commissie stelt vraagtekens bij de inrichting van het parkeerdek. Zij pleit voor een geïntegreerd verlichtingsplan. Eventuele lantaarns op het dak spelen een te grote rol in het gevelaanzicht.
- Ten aanzien van de detaillering kan de commissie niet instemmen met het boven detail van de kozijnen in de plint (detail 31). De toepassing van rollagen in combinatie met stalen lateien is onvoldoende hoogwaardig. Negges zijn niet steenachtig uitgevoerd. De commissie mist detaillering van de inrit naar het achterterrein. De kleurstelling RAL 9010 is te hard in het exterieur. De voorgestelde toe te passen stenen acht de commissie onvoldoende passend in de omgeving.
- De zone boven de puin in de plint wordt ingevuld met kunst. De commissie krijgt deze invulling graag ter nadere goedkeuring voorgelegd.”

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 23 augustus 2017 nogmaals beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Planmatige uitbreidingen (ca. 1920-1940)’. Haar advies luidt als volgt:

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde architectonische uitwerking van de combinatie supermarkt-parkeerdek-woontoren. Deze architectuur geleedt en verbindt de verschillende volumes en functies en zorgt voor een goede aansluiting op de belendingen.

De woontoren is voldoende rondom ontworpen en heeft daardoor een voor deze plek passende alzijdigheid. Tegelijkertijd is de toren duidelijk gericht naar de as Apeldoornselaan/Escamplaan, door de entree, de balkons, door de vlaggenmast, en heeft hij door de volumeopbouw en de franse balkons boven elkaar een rijzigheid die past op de kop van de as.

Het ‘basement’ met de supermarkt en de parkeervoorziening vormt een duidelijk geheel met de woontoren door dezelfde architectuur, materialen en detaillering, maar is ook afzonderlijk te herkennen. De gevels zijn op de verdieping gesloten, wat voortkomt uit de achterliggende functie. Door de hoog opgetrokken entrees en etalages van de supermarkt en door het verbijzonderde metselwerk zijn de gevels voldoende geleedt. Zij voegen zich goed in het gevel- en het straatbeeld. Het deels overkappen van het parkeerdek beoordeelt de commissie als een verbetering voor het binnengebied en voor het uitzicht vanuit de woningen in de toren, ofschoon de commissie pleit voor een eenvoudiger contour. De mos/sedum begroeiing als bedekking van de overkapping draagt verder bij aan het verzachten van het parkeerdek.”

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden over constructie en bouwveiligheid (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201607090.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen van de constructie;
 - het funderingsplan, controleberekening bestaande fundatie en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens van de bestaande fundering;
noot: Voor de start van de graafwerkzaamheden dient de aanlegdiepte en -breedte van de fundering te worden bepaald.
 - de gegevens van de bestaande fundering;
noot: Voor de start van de graafwerkzaamheden dient de aanlegdiepte en -breedte van de fundering te worden bepaald.
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - de berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
noot: Bij toepassing van lijmverbindingen moeten worden ingediend:
 - specificaties van materialen en bevestigingen;
 - certificaten en/of testrapporten van de materiaaleigenschappen en de duurzaamheid. (prefab betonnen gevelement v.z.v. steenstrips)

- Een veiligheidsplan:
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen;
 - indien van toepassing: De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde (constructie)tekeningen en -berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bouwfysische gegevens en bescheiden (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De hierna genoemde bouwfysische gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201607090.

- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de bescherming tegen geluid van buiten.
 - *Rapportage gevelgeluidwering i.v.m. vastgestelde hogere waarde Wgh.*
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de bescherming tegen geluid van installaties;
 - *De lift grenst aan verblijfsgebieden; met name voor deze ruimten is van belang dat liftgeluid wordt beperkt.*
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot de beperking van galm.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en -berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de brandveiligheid (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)

De hierna genoemde gegevens en bescheiden met betrekking tot brandveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer 201607090.

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste brandbeveiligingsinstallaties, te weten:

- Een uitgangspuntendocument van de brandmeldinstallatie
 - Een uitgangspuntendocument van de ontruimingsalarminstallatie
 - Een uitgangspuntendocument van de sprinklerinstallatie
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de vereiste bouwkundige en organisatorische brandveiligheidsvoorzieningen.

U moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling in samenspraak met de Veiligheidsregio Haaglanden zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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 bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht: de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (artikel 1.25)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

Beperking van uitbreiding van brand (afdeling 2.10, artikel 2.82, lid 1 en 2.84, lid 1)

Onder de luifel over het parkeerdek wordt met het deel grenzend aan de woontoren het gearceerde deel conform tekening BA-101 d.d. 06-11-2017 bedoeld.

De brandscheiding tussen het brandcompartiment en de steeg zal vanaf de achterste vluchtroute 30 minuten brandwerend uitgevoerd moeten worden, zodat deze doorgetrokken moet worden. In brandwerende scheidingen zullen ook brandwerende deuren aanwezig moeten zijn.

Vluchtroutes (afdeling 2.12, artikel 2.102, lid 1)

Blz. 8 notitie brandveiligheid: De hellingbaan naar het parkeerdek voldoet niet aan de criteria gesteld aan vluchtroutes. Tijdens openingstijden van de winkel kan gevlucht worden via deze trapopgang.

Opmerking: Met “deze” wordt de trapopgang achter de liften bedoeld.

Afmetingen en bordes hellingbaan (artikel 2.43 en 2.44)

Toegankelijke hellingen dienen te voldoen aan:

0,02 - 0,05 m	1 : 6
0,02 - 0,10 m	1 : 10
0,10 - 0,25 m	1 : 12
0,25 - 0,50 m	1 : 16
0,50 - 1,00 m	1 : 20

Hellingen in openbare ruimte zijn bij voorkeur flauwer dan 1:25. Hellingen dwars op de looproute zijn bij voorkeur 1:50. De hellingen moeten voldoen aan bovenstaande criteria. Zie verder Afdeling 6.10.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid, vrije doorgang (artikel 4.22)

Voor wat betreft Woningtype 2B t/m 6B en 07A en 07B dienen de doorgangen te voldoen aan de minimale maat van 0,85 m.

Vrije doorgang verkeersroute (artikel 4.23)

Bij de definitieve indeling dienen alle toe- en doorgangen te voldoen aan minimaal 0,85 m of (in een toegankelijkheidssector) aan minimaal 1,2 m breedte en hoogte 2,3 m conform Bouwbesluit.

Bereikbaarheid toegankelijkheidssector (artikel 4.26)

Voor de woonfunctie is een gemeenschappelijke toegankelijkheidssector van toepassing met bijbehorende verkeersroutes.

Voor wat betreft de winkelfunctie dient bij de definitieve indeling van de commerciële ruimten, winkelfuncties, rekening gehouden te worden met de minimale 1,2 m brede verkeersroute zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m vanaf het aansluitend terrein naar de hoofdtoegang.

Hoogteverschillen (artikel 4.27)

Bij de detaillering dient rekening gehouden te worden met een maximaal hoogteverschil van 0,02 m. De hoogte van de onderdorpel mag maximaal 0,02 m zijn (eventueel in combinatie met een helling niet steiler dan 1:6 over een hoogteverschil van maximaal 0,05m).

Afmetingen liftkooi (artikel 4.28)

Een lift in de zin van het Bouwbesluit, is een lift als bedoeld in het Warenwetbesluit liften die bestemd is voor personen. Een installatie voor verticaal transport van personen overeenkomstig het Warenwetbesluit machines, zoals een plateaulift, of een lift zonder schachtput of schachtkop kan alleen worden toegepast als gelijkwaardige oplossing (zie artikel 1.3, gelijkwaardigheid). De liften (Astra Valentina en Astra Valentina Cargo) op tekening lijken te voldoen aan de minimale oppervlakten, echter lijken ze niet te voldoen aan het Warenwetbesluit liften.

De nieuw te plaatsen liften moeten voldoen aan het Warenwetbesluit liften. Indien deze liften daar niet aan voldoen dient u alsnog liftbestek te overleggen.

De liften t.b.v. de winkelfunctie zullen waarschijnlijk voor personen en winkelwagens gebruikt gaan worden. Elke vorm van beknelling van personen in de lift met de winkelwagens moet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt om stootranden langs de wanden aan te brengen.

Geadviseerd wordt een robuuste lift te realiseren niet alleen voor mensen te vervoeren, maar ook bijvoorbeeld winkelwagentjes.

De liftdeuren moeten voorzien zijn van sensoren (beveiliging), die verhinderen dat personen, die zich in de deuropening bevinden, door de sluitende deur kunnen worden geraakt.

Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid van buitenruimte (artikel 4.35)

De doorgangen naar de verplichte buitenruimten (balkon) moeten voldoen aan de minimale maat van 0,85 m.

Bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 6.48 en 6.49)

Alle gebruiksfuncties (woonfunctie, winkelfunctie) met een toegankelijkheidssector moeten vanaf het aansluitend terrein bereikbaar zijn voor iedereen (inclusief rolstoelgebruikers).

De toegankelijkheidssector en de daarbij behorende toegankelijke verkeersroute(s) dienen zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 m naar de entrees te worden uitgevoerd.

De toegankelijkheid dient in elke gebruiksfase (bewoners, bezoekers, gebruikers) gewaarborgd te zijn. De hoofdtoegang(en) dien(en) tijdens alle openingsuren bereikbaar te zijn.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Rustenburg-Oostbroek', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als 'wonen' en 'detailhandel', het bouwen buiten het op de verbeelding opgenomen bouwvlak en het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn bereid met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de afwijkingen van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen als separate bijlage bij dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op (...) heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS....) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 22 juni 2018, kenmerk ODH-2018-00066231, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Voorts overwegen wij als volgt.

De groei van de stad Den Haag zorgt voor een grote behoefte aan woningen en woonkwaliteit. Binnen dit initiatief wordt de kerk aan de Apeldoornselaan getransformeerd naar 17 woningen met

detailhandel. Dit initiatief draagt dus bij aan de groeiambitie van de stad zoals geformuleerd in de Agenda Ruimte voor de Stad (RIS 295016).

De gemeente Den Haag heeft de ambitie om verspreide bewinkeling zo veel mogelijk tegen te gaan. Met het detailhandelsbeleid (RIS 127849) wordt daarom, door winkels te concentreren binnen de hoofdwinkelstructuur, ingezet op economische versterking. Het winkelgebied Apeldoornselaan /Dierenselaan valt binnen deze hoofdwinkelstructuur. In de Detailhandelsmonitor 2013 Den Haag wordt aangegeven dat het economisch perspectief van de Dierenselaan / Apeldoornselaan een belangrijke impuls kan krijgen door het toevoegen van een tweede supermarkt in het winkelgebied. Daarnaast kan winkel ondersteunende horeca de verblijfsduur en –kwaliteit vergroten.

Het winkelgebied ligt in de wijk Rustenburg-Oostbroek dat tevens het primaire verzorgingsgebied is (ca. 18.300 inwoners). Daarnaast heeft het winkelgebied een secundaire functie voor inwoners van omliggende buurten en wijken. Er wordt een lichte stijging (2,2%) van het aantal inwoners verwacht. De Dierenselaan/Apeldoornselaan omvat in totaal 6.800 m² wvo, verdeeld over ca. 60 winkels. Daarnaast zijn er ca. 50 verkooppunten in andere sectoren zoals dienstverlening, ambachten en horeca. De dagelijkse sector is vertegenwoordigd met onder meer een Albert Heijn, drogisten en vooral ook versspeciaalzaken. De Hema is een belangrijke trekker in de niet-dagelijkse sector. Het winkelgebied vervult een functie als aankoopplaats voor dagelijks en frequent benodigde boodschappen.

In de wijk Rustenburg – Oostbroek zijn vier supermarkten gevestigd, met in totaal ca. 1700 m² wvo. De enige reguliere supermarkt Albert Heijn is met 880 m² wvo de grootste supermarkt in het verzorgingsgebied. Daarnaast beschikt de wijk over drie algemene levensmiddelenzaken, die eveneens door Locatus tot de supermarktbranche worden gerekend. Het gaat hier om een kleinschalige supermarkt (260m² wvo) welke binnen de Hoofdwinkelstructuur valt en twee kleinschalige supermarkten welke buiten de Hoofdwinkelstructuur gevestigd zijn (119m² wvo & 342 m² wvo). Deze drie kleine supermarkten dragen bij aan de multiculturele samenstelling in het verzorgingsgebied, maar creëren geen zelfde draagvlak als het toevoegen van een tweede reguliere supermarkt binnen de Hoofdwinkelstructuur.

Met de komst van een tweede supermarkt in een ander segment en met een moderne omvang, inclusief parkeervoorzieningen voorzien wij een economische versterking van dit winkelgebied. Overigens blijft de wens om ook het oostelijke deel van het winkelgebied te versterken om het evenwicht in het gebied te behouden.

Ingewonnen adviezen:

Het Hoogheemraadschap Delfland heeft aangegeven dat het bouwplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

De Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland heeft positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan.

Op 7 juni 2018 heeft het Vooroverleg over Verkeerszaken (VoV) onder voorwaarden positief geadviseerd inzake de verwachte verkeerssituatie als gevolg van het bouwplan.

De Adviescommissie Openbare Ruimte (ACOR) heeft op 8 augustus 2018 op hoofdlijnen positief geadviseerd ten aanzien het schetsontwerp van de inrichting openbare ruimte.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist aangezien sprake is van het kappen van bomen. Tevens is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen'.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. U dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Programma van Eisen Sprinkler

De vertaalslag van de NFPA 13, 2016 en de NEN 12845+a2+NEN 1073 zal door de inspectie-instelling beoordeeld moeten worden. De bouwkundige eisen die gesteld zijn in de NEN 12845+a2+NEN 1073 komen niet overeen met het gesteld in 6.2 van dit rapport.

Omdat de sprinklerpompruimte niet direct van buitenaf toegankelijk is, zal bij het sprinklermeldpaneel aangegeven moeten worden waar deze ruimte zich bevindt.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende omgevingsvergunning brandveilig gebruik noodzakelijk conform artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van een omgevingsvergunning brandveilig gebruik dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 3.3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
- U dient er rekening mee te houden dat er conform §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het bevoegd gezag 26 weken de tijd heeft om tot een besluit te komen.

Sloopmelding

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de meldingsplicht op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012 (sloopmelding). Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, via telefoonnummer 14 070 of onze website raadplegen:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Sloopmelding.htm>

Waterwet

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren of dat er sprake is van sterke verontreinigingen ter plaatse van de waterbodem heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van de Waterwet of de Provinciale Milieuverordening. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer of de milieu hygiënische kwaliteit van het water of de waterbodem ter plaatse. Voor informatie hieromtrent kunt u desgewenst contact opnemen met het Hoogheemraadschap van Delfland, Team Regulering en Planadvisering, Postbus 3061, 2601 DB Delft (015) 270 1888 of de website van het waterschap raadplegen: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding>.

Wet bodembescherming

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

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

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Een aansluiting op het hoofdriool mag u niet zelf maken. U moet de aansluiting aanvragen.

U moet voor de aansluitvoorwaarden in een zo vroeg mogelijk stadium contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Afdeling Riolering en waterbeheersing, Spui 70, 2511 BT Den Haag. Een aanvraag kunt u indienen via onze site: <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/to/Rioolaansluiting.htm>

Archeologische monumentenzorg

Hoewel aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden, kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer gemeld worden bij de afdeling archeologie

(Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten zijn vastgesteld. De peilhoogte geeft de straathoogte aan op de grens tussen de openbare straat en uw perceel. De peilhoogte kunt u aanvragen bij de Dienst Stadsbeheer, Ingenieursbureau Den Haag, Afdeling LA-Landmeten, telefoon (070)- 353 66 77, peilhoogteaanvraag@denhaag.nl of via onze site <http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/to/Peilhoogte-aanvragen.htm>

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer (0182) 623 368.

Gehandicaptenparkeerplaats

Normaliter is 2% van het totaal aantal parkeerplaatsen gereserveerd als gehandicaptenparkeerplaats. Aanbevolen wordt een gehandicaptenparkeerplaats in de directe nabijheid van de lift te realiseren. De route tussen de gehandicaptenparkeerplaats algemeen en de lift moet uiteraard ook toegankelijk (en dus obstakelvrij) zijn. De minimale afmetingen van een gehandicaptenparkeerplaats dient 3,5 m breed x 5 m lang te zijn.

Integraal toegankelijk toilet

De binnenmaten van het IT-toilet dienen minimaal 1,65 m breed x 2,2 m lang meter te zijn. Zie voor de inrichting en bruikbaarheid van het integraal toegankelijk toilet het Handboek voor Toegankelijkheid (6e druk ev.).

Daglicht

Door toepassing van de wordt voldaan aan de gestelde eisen. Dit kan betekenen dat de ruimten toch als donker zullen worden ervaren. Het is daarom raadzaam om het gebruik van de krijtstreepmethode en de consequenties ervan in de verkoopfolder te vermelden.