



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Bouwfonds Ontwikkeling Bv

Postbus 75
2600 AB DELFT

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201100200/29

Behandeld door

[Redacted]

Doorkiesnummer

[Redacted]

E-mail

[Redacted]

Aantal bijlagen

-

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Wateringse Binnentuinen (blok G)

Geachte [Redacted]

Op 28 december 2010 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning aan de Wateringse Binnentuinen (blok G - bouwnummer 133 en 134) en het omzetten van openbare weg naar achterpad.

Uw aanvraag omvat de activiteiten "Buitenplanse ontheffing" en "Bouwen", waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tegen de ontwerpbeschikking is zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de bijlage, waarin per onderwerp onze reactie is ingenomen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het bouwplan aangepast. Door het gewijzigde bouwplan hebben geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlagen, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. De inhoud van de beantwoording van de zienswijze en van de beoordeling van de activiteiten moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

[Redacted signature]

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201100200/29
29-12-2011
14:56:00

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om 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 (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

MELDING AANVANG WERKZAAMHEDEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: **Bouwfonds Ontwikkeling Bv**

adres: Watingse Binnentuinen (blok G - nr. 133 en 134)

dossiernr : 201100200
regisseur realisatiefase : XXXXXXXXXX
Afdeling/dienst : BTD/DSO/Stadsdeelkantoor Escamp

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee kennis, dat de werkzaamheden zullen beginnen op: _____

De houder van deze vergunning is verplicht de gevraagde navolgende gegevens voor zover deze ten tijde van de indiening van de aanvraag om vergunning nog niet verstrekt waren (bouwregistratiegegevens, zie aanvraagformulier onder punt 7), alsnog, doch uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van de bouw schriftelijk aan de dienst Stedelijke Ontwikkeling te verstrekken. Wij wijzen u erop, dat het niet tijdig verstrekken van deze gegevens intrekking van de omgevingsvergunning tot gevolg kan hebben.

Invullen wat van toepassing is (a., b. of c.):

a. Uitvoeren waarvoor opdracht is verstrekt aan een bouwondernemer

Naam bouwondernemer (aannemer) :
Adres: straat + huisnummer :
postcode + plaats :
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

b. Uitvoeren in eigen beheer, wel bedrijfsmatig door een bouwondernemer

Naam bouwondernemer (aannemer) :
Adres: straat + huisnummer :
postcode + plaats :
Telefoonnummer : _____

- ☐ _Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

201100200/29
29-12-2011
14:56:00



c. Uitvoeren in eigen beheer, niet bedrijfsmatig

Naam opdrachtgever : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

Welke ondernemers nemen deel aan het uitvoeren en voor welke activiteit?

Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

Naam : _____
Adres: straat + huisnummer : _____
postcode + plaats : _____
Telefoonnummer : _____

- ☐ Bij dit formulier is als bijlage bijgevoegd een -door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de vestigingsvergunning/-onthefing van de betrokken ondernemer.

(zonodig op een afzonderlijk blad vervolgen)

Plaats _____

Datum _____

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde,



201100200/29

29-12-2011

14:56:00

MELDING VOLTOOIING WERKZAAMHEDEN

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

Gemeente Den Haag
Postbus 12655
2500 DP DEN HAAG

Behoort bij omgevingsvergunning van: **Bouwfonds Ontwikkeling Bv**

adres: Wateringse Binnentuinen (blok G - nr. 133 en 134)

dossiernr : 201100200
regisseur realisatiefase : XXXXXXXXXX
Afdeling/dienst : BTD/DSO/Stadsdeelkantoor Escamp

Ondergetekende, houder van de omgevingsvergunning geeft hiermee

kennis, dat de werkzaamheden zijn voltooid op _____

Plaats _____

Datum _____

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,



201100200/29
29-12-2011
14:56:00

Beoordeling activiteit Buitenplanse Ontheffing**1. Bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen”**

Het plan is gelegen in het gebied waar het bovenstaande bestemmingsplan op van toepassing is. Het betreft een wijziging van een reeds verleende aanvraag.

Volgens de bijgevoegde plankaart is de bestemming “Wonen-2”, “Wonen-3” en “Verkeer-Verblijfsgebied”, wat betekend dat het perceel bestemd is voor “Bijzondere doeleinden - Scholen en Welzijnsvoorzieningen” (artikel 9, 12 en 13 van de voorschriften).

De woningen zijn zo gelegen dat de straat (Laan van Kempen) gedeeltelijk gebruikt gaat worden voor de nieuw te realiseren woningen. Artikel 9.1 geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor onder andere verblijfs- en woonstraten, voet0 en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, et cetera. Het realiseren van woningen is hiermee in strijd met artikel 9.1.

Artikel 12.2.1, lid b geeft aan dat woning alleen mogen zijn gelegen in het bouwvlak. Doordat de woningen buiten het bouwvlak zijn gelegen, is de aanvraag in strijd met artikel 12.2.1, lid b.

Hiermee is de aanvraag in strijd met gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan

Medewerking alleen mogelijk middels een ontheffing conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 (Buitenplanse ontheffing).

2. Milieu en Vergunningen

De afdeling Milieu en Vergunningen heeft de aanvraag getoetst aan de diverse Milieuaspecten en heeft hierop geen opmerkingen. Hieronder treft u per onderdeel de toelichting en eventuele voorwaarden welke aan het besluit worden verbonden.

Bodem:

Bij de aanvraag om advies hebben wij geen bodemonderzoek ontvangen. Bij de afdeling Uitvoering Milieutaken zijn wel voldoende gegevens over de bodemkwaliteit bekend. Uit deze gegevens blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarop artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van toepassing is. Er zijn daarom geen gronden om de opschortingsregeling van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen.

Voorwaarden:

1. 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.

Wet geluidhinder

Woningen zijn volgens de Wgh, geluidgevoelige gebouwen. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van onderzoeksplichtige wegen. Hierdoor is op het bouwplan de Wet geluidhinder van toepassing. Er is tevens sprake van de aanleg van een nieuwe weg.

Het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen uitgevoerd door Oranjewoud met nummer 20110802-242799-mem-00, d.d. 2 augustus 2011 is akkoord bevonden. Er worden géén grenswaarden overschreden, de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Wet milieubeheer

In de Wm artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als ‘niet in betekende mate’(NIBM) is aan te merken.

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van twee woning valt hieronder en is dus NIBM.

201100200/29
29-12-2011
14:56:00

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. In de directe omgeving van het plan worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit bouwplan.

2. Openbare Ruimte en Groen

De afdeling Openbare ruimte en Groen heeft de aanvraag getoetst aan de diverse Natuurwetgeving en heeft hierop geen opmerkingen.

2. Stedenbouw

De afdeling Stedenbouw heeft de aanvraag getoetst aan de Stedenbouwkundige uitgangspunten van het bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen” en heeft hierop geen opmerkingen. Hieronder treft u de toelichting van de afdeling Stedenbouw.

Toelichting:

De ruimtelijke structuur van het woongebiedje wijzigt minimaal. Het Laantje van Kempen met de daaraan gelegen enkele woning verdwijnen. Het laantje van Kempen had geen structurerende functie in de wijk/buurt-verkaveling. De twee vrijstaande woningen op de bouwpercelen 133 en 134 aan de Strijkade worden samengevoegd tot ene twee onder één kap. Deze woningtypologie past net als de vrijstaande woningen goed in het ‘blok’ van zowel vrijstaande als twee onder één kapwoningen.

Het laantje van Kempen wordt een openbaar pad met een breedte van 2,40 m. Dit element is vreemd, en kan, indien niet goed ingericht, verwarrend werken op de afleesbaarheid van de ruimtelijke structuur. De wegbeheerder zal hier een goed voorstel over moeten geven.

De praktische aanleiding tot dit openbare pad is begrijpelijk: door de waterkerende functie van de Strijkade mogen hier geen nutsleidingen in gegraven worden, en worden zodoende de woningen aan de kade vanaf de achterkant voor nutsvoorzieningen ontsloten, en bereikbaar gemaakt.

2. Wegbeheerder

De afdeling Wegbeheer heeft de aanvraag getoetst aan en heeft hierop geen opmerkingen. De afdeling wegbeheer stelt de volgende voorwaarden aan de vergunning:

Voorwaarden:

- uitvoering conform PvE van de gemeente Den Haag;
- werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een iso 9200 gecertificeerd bedrijf en vooraf en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de wegbeheerder;
- na einde werkzaamheden, werk fysiek opleveren aan wegbeheerder/ groenbeheerder.

Eindoordeel activiteit Buitenplanse Ontheffing:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit ontheffing.

Wij motiveren de ontheffing op basis van de ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling activiteit Bouwen**1. Bouwfysica**

De afdeling Bouwfysica heeft de aanvraag getoetst aan de Bouwfysische aspecten van het Bouwbesluit en heeft hierop geen opmerkingen. Aan het verlenen van de Omgevingsvergunning worden door de afdeling de volgende voorwaarden verbonden:

Voorwaarden:

1. de diverse typen ventilatievoorzieningen waarop de capaciteitsberekening is gebaseerd, dienen nog ter goedkeuring te worden aangeleverd.

2. Constructie

De afdeling Bouwconstructies heeft de aanvraag getoetst aan de constructieve veiligheidsaspecten van het Bouwbesluit en heeft hierop geen opmerkingen. Aan het verlenen van de Omgevingsvergunning worden door de afdeling de volgende voorwaarden verbonden:

Voorwaarden:

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, Postbus 61185, 2506 AD Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201100200 alsnog in drievoud te worden overgelegd:
 - Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

3. Welstand

De Welstandscommissie heeft de aanvraag getoetst aan de esthetische aspecten conform artikel 12 van de Woningwet en heeft hierop geen opmerkingen.

Uitspraak Welstandscommissie 27 april 2011:

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied eind 20^{ste} begin 21^{ste} eeuw' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde twee onder een kap woningen in Wateringse Binnentuinen (Blok G bouwnummer 133 en 134).

Eindoordeel activiteit Bouwen:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit bouwen.

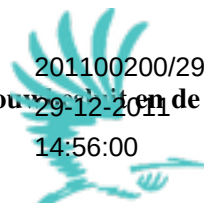
Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

201100200/29

29-12-2011

14:56:00



Ontwerp Ruimtelijke onderbouwing

project: t.p.v. Strijpkade en Zuiderveldlaan, ter hoogte van Strijpkade 1d

korte omschrijving: buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan voor de nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoningen in de Wateringse Binnentuinen en het omzetten van openbare weg naar achterpad

1. Inleiding.

Bouwfonds heeft op 28 december 2010 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen een twee-onder-een-kapwoningen in de Wateringse Binnentuinen waarbij de openbare weg wordt omgezet naar een openbaar toegankelijk achterpad.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Het bouwplan is een onderdeel van het bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen”, welke op 18 februari 2010 is vastgesteld.

Initiatiefnemer:

Bouwfonds Ontwikkeling BV
Poortweg 2
2612 PA DELFT

3. Vigerend beleid.

Rijksbeleid

De Nota Ruimte, d.d. 27 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen tot 2020, met een doorkijk tot 2030. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet kiest daarbij voor het motto 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Daarbij wordt speciaal aandacht geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

De nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basis van ruimtelijke kwaliteit in brede zin, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. In de Nota Ruimte geeft het rijk voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, de gebieden en netwerken die het kabinet van belang acht, middels lagenbenadering de basiskwaliteit aan.

Voor het onderliggende bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen” staan in de Nota ruimte geen specifieke ontwikkelingen beschreven. In het algemeen sluit het plan aan op de globale doelstellingen beoogd door de Nota Ruimte, daar het een bijdrage wil leveren aan een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land, de ruimtelijke kwaliteit van de stad poogt te vergroten en dit te doen op een duurzame en efficiënte wijze.

Provincie

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie “Visie op Zuid-Holland” vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdpogaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie
- divers en samenhangend stedelijk netwerk
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap
- stad en land verbonden

In de functiekaart (gewenste en mogelijke ruimtelijke functies; wat komt waar) is het plangebied aangewezen als 'Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'.

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten regels kunnen stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland (2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten) voorziet hierin. Doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau.

Voor het onderliggende bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen” staat in de “Visie op Zuid-Holland” geen specifieke ontwikkelingen beschreven en richt zich met name op gebieden op de grens tussen stad en dorpsgemeenschap of de verbindingen daartussen. In het algemeen sluit het plan aan op de globale doelstellingen beoogd in de Visie, daar het een bijdrage wil leveren aan de verbondenheid. De ligging van het plan is gunstig ten opzichte van de regionale infrastructuur.

Gemeente

Het plan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan “Wateringse Binnentuinen” op van toepassing is. Het betreft een wijziging van een reeds verleende aanvraag.

Volgens de bijgevoegde plankaart is de bestemming “Wonen-2”, “Wonen-3” en “Verkeer-Verblijfsgebied”, artikel 9, 12 en 13 van de voorschriften.

De woningen zijn zo gelegen dat de straat (Laan van Kempen) gedeeltelijk gebruikt gaat worden voor de nieuw te realiseren woningen en het overige gedeelte wordt een openbaar toegankelijk achterpad. Artikel 9.1 geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor onder andere verblijfs- en woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, et cetera. Het realiseren van woningen is hiermee in strijd met artikel 9.1.

Artikel 12.2.1, lid b geeft aan dat woning alleen mogen zijn gelegen in het bouwvlak. Doordat de woningen buiten het bouwvlak zijn gelegen, is de aanvraag in strijd met artikel 12.2.1, lid b.

Hiermee is de aanvraag in strijd met gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan

Medewerking alleen mogelijk middels een ontheffing conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 (Buitenplanse ontheffing).

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:



De ruimtelijke structuur van het woongebiedje wijzigt minimaal. Het Laantje van Kempen met de daaraan gelegen enkele woning verdwijnen. Het laantje van Kempen had geen structurerende functie in de wijk/buurt-verkaveling. De twee vrijstaande woningen op de bouwpercelen 133 en 134 aan de Strijpkade worden samengevoegd tot ene twee onder één kap. Deze woningtypologie past net als de vrijstaande woningen goed in het 'blok' van zowel vrijstaande als twee-onder-één kapwoningen.

Verkeerstechnische onderbouwing:

In het vigerende bestemmingsplan geldt een parkeereis van tenminste één parkeerplaats per woning, welke is gelegen op het eigen terrein. Per woning worden twee parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis van Gemeente Den Haag.

5. Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Geluid:

Woningen zijn volgens de Wet geluidshinder, geluidgevoelige gebouwen. Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van onderzoeksplichtige wegen. Hierdoor is op het bouwplan de Wet geluidhinder van toepassing. Er is tevens sprake van de aanleg van een nieuwe weg.

Het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen uitgevoerd door Oranjewoud is akkoord bevonden. Er worden géén grenswaarden overschreden, de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan.

Bodem:

Bij de afdeling Uitvoering Milieutaken zijn wel voldoende gegevens over de bodemkwaliteit bekend. Uit deze gegevens blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarop artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van toepassing is.

Luchtkwaliteit:

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate' (NIBM) is aan te merken.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Dit bouwplan van twee woning valt hieronder en is dus NIBM.

Bezonning:

Door de positionering van de woningen blijft de afstand tot de omliggende (toekomstige) bebouwing gelijk of wordt de afstand vergroot. Het plan voldoet daarmee de bezonningseisen die de gemeente Den Haag hanteert bij nieuwbouw situaties.

Windhinder:

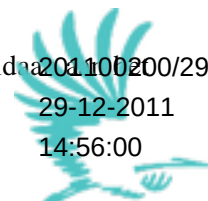
Gezien de beperkte bouwhoogte zal de planrealisatie geen windhinder tot gevolg hebben.

Watertoets:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Wateringse Binnentuinen" zijn afspraken gemaakt met Delfland. Deze afspraken dienen als uitgangspunt van de watertoets:

- Waterkering:
De woningen zijn buiten de waterkering gelegen.
- Waterkwantiteit:
De oppervlakte aan oppervlaktewater blijft ongewijzigd.
- Waterkwaliteit en ecologie:
De ecologische zone in Wateringse Veld-zuid blijft ongewijzigd.
- Afvalwater & riolering:
De woningen worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel, hiermee wordt voldaan aan het rioleringsbeleid "Leidraad Riolerings"

Archeologie:



De bouwlocatie is niet gelegen in Archeologisch waardevol gebied.

Flora en fauna:

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor planrealisatie

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. In de directe omgeving van het plan worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de uitvoering van dit bouwplan.

6. Belemmeringen.*Kabels en leidingen:*

Kabels- en leidingen vormen geen belemmering voor planrealisatie

Privaatrecht:

Het privaatrecht vormt geen belemmering voor planrealisatie

Financiële uitvoerbaarheid:

In artikel 6.4 van de Wro is geregeld dat de gemeente een exploitatieplan moet opstellen in het geval van ruimtelijke planvorming. De gemeente hoeft geen exploitatieplan op te stellen indien voldaan wordt aan de beide volgende criteria:

1. De gemeente eigenaar is van de grond.
2. (In beginsel) er op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de gemeente kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In zo'n geval is voor die gronden voldaan aan het criterium 'anderszins verzekerd', ongeacht de hoogte van afgesproken bijdrage.

Op 22 december 1995 hebben de gemeente Den Haag en Bouwfonds Woningbouw BV het Samenwerkingsconvenant Wateringse Veld afgesloten. Hierin wordt de oprichting van een gemeenschappelijke grondexploitiemaatschappij geregeld, evenals zaken als de ontwikkeling van het plangebied en financiering. Met dit Samenwerkingsconvenant is het kostenverhaal anderszins verzekerd: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld voor de gebieden waarop het Samenwerkingsconvenant van toepassing is. De te realiseren woningen zijn gelegen binnen het gebied waarop het samenwerkingsconvenant van toepassing is.

7. Motivatie vrijstelling.

De ruimtelijke structuur van het woongebiedje wijzigt minimaal. Het Laantje van Kempen met de daaraan gelegen enkele woning verdwijnen. Het laantje van Kempen had geen structurerende functie in de wijk/buurt-verkaveling. De twee vrijstaande woningen op de bouwpercelen 133 en 134 aan de Strijpkade worden samengevoegd tot ene twee onder één kap. Deze woningtypologie past net als de vrijstaande woningen goed in het 'blok' van zowel vrijstaande als twee-onder-één kapwoningen. De strijdigheid is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

8. Zienswijzen.

(Pro Memorie)

13 september 2011

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening

Sector stadsdelen, stadsdeelmanager Escamp



201100200/29

29-12-2011

14:56:00

Ingekomen zienswijze

Reactie van burgemeester en wethouders op de mondelinge zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbesluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor Wateringse Binnentuinen (blok G - nr. 133 en 134).

Naar aanleiding van de mondelinge zienswijze is het bouwplan aangepast. Het gedeelte van de aanvraag, welke tot een ander perceel behoort, is uit de aanvraag gehaald. Hierdoor zijn er geen privaatrechterlijke belemmeringen meer en is aannemelijk gemaakt dat de omgevingsvergunning uitgevoerd kan worden.