

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Stichting Vestia Groep
t.a.v. N. van der Vlist
Leeghwaterplein 45
2521 DB DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201111735/20
Behandeld door
ing. M.T.M. van Heek
Doorkiesnummer
070 - 3535949
E-mail

Aantal bijlagen

Datum
Zie datum waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde 1^e fase omgevingsvergunning voor Meppelweg t.p.v. 718 t/m 878

Geachte heer Van der Vlist,

Op 26 juli 2011 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 41 woningen, 6 eengezinswoningen en 35 appartementen ter plaatse van de te slopen percelen Meppelweg 718 t/m 878 (1e fase).

Uw aanvraag omvat de activiteiten "Ontheffing" waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 23 februari 2012 voor een periode van 6 weken. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

De motivering van onze beslissing vindt u in de bijlage, die voor de activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning 1^e fase als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
afdeling Vergunningen & Toezicht



Teammanager
ing. O.Th. Hövel

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



201111735/20
02-10-2012
15:00:30

In geval van een gefaseerde aanvraag treden de beschikkingen voor eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking en wel op de laatste van de dagen dat de beschikkingen afzonderlijk in werking zouden treden.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

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.

Bijlage

Beoordeling activiteit 'Ontheffing'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummers 2097 en 4421.

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

Deze activiteit is getoetst aan:

- het bestemmingsplan (uitbreidingsplan) 'Morgenstond', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Gesloten bebouwing "D"' (4 woningen boven elkaar) en 'Openbare straat' zijn opgenomen

Het bouwplan is in strijd met artikelen 10 t/m 13 van het uitbreidingsplan voor wat betreft het type woningen, de hoogte, de diepte en het aantal woning boven elkaar.
Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheden.

Ten aanzien van deze afwijking overwegen wij als volgt:
Zie ruimtelijke onderbouwing.

Eindoordeel activiteit 'Ontheffing'

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit.

Ruimtelijke onderbouwing

project: Zuidlarenstraat Fase 3D

korte omschrijving:

Het project Zuidlarenstraat Fase 3D is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat e.o. De gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat e.o. is vastgelegd in het projectdocument van de gemeente Den Haag d.d. 13 april 2007 en behelst de sloop van 646 verouderde woningen ten behoeve van een gedifferentieerd woonmilieu bestaande uit ca 485 nieuwbouw woningen. Daarnaast worden er ook verouderde bedrijfsruimten gesloopt waar deels nieuwe bedrijfsruimte voor terug komt. De nieuwe woningen betreffen zowel huur (ca 30 %) als koop (ca 70 %) en zowel appartementen als grondgebonden woningen. Fase 3D maakt onderdeel uit van het gestapelde programma en bestaat uit 35 appartementen en 6 eengezinswoningen.

Naast de woningen wordt er ook in de openbare ruimte geïnvesteerd. Zo worden er onder andere nieuwe kabels en leidingen (waaronder gescheiden riolering) aangelegd, nieuwe straten aangelegd en nieuwe bomen geplant.

1. Inleiding.

Ceres projecten heeft namens Vestia Den Haag Zuid-West op 26 juli 2011 een eerste fase omgevingsvergunning aangevraagd. In deze eerste fase wordt in eerste instantie alleen ontheffing van het bestemmingsplan aangevraagd. In de tweede fase wordt ook de activiteit bouwen aangevraagd.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk:

In het stedenbouwkundige plan voor Zuidlarenstraat is het thema van 'gemengde woonvelden' vertaald in een gedifferentieerde opzet met stedelijke randen en compacte stedelijke eengezinswoningen. Langs de Meppelweg bestaat de stedelijke rand uit appartementen, langs de Dedemsvaartweg bestaat de stedelijke rand uit appartementen en stadshuizen.

De randen van het plangebied en de Zuidlarenstraat zijn de ruimtelijke dragers van het stedenbouwkundige plan. De ruimtelijke kwaliteit van de Zuidlarenstraat wordt daarom versterkt door een meer eenduidige inrichting van de openbare ruimte en het gelijktrekken van de rooilijnen.

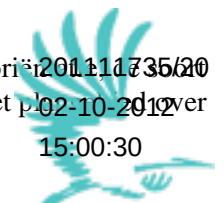
In de luwte van de appartementengebouwen aan de Meppelweg worden tussen de Nijeveenstraat en de Zuidlarenstraat grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningrijen langs de Zuidlarenstraat zijn drie bouwlagen hoog, de achterliggende woningrijen krijgen een bouwhoogte van twee en optioneel drie bouwlagen.

Er is gekozen voor een gedifferentieerde opzet met variatie in verkavelingsrichting. Tussen de Gietenstraat en de Exloostraat is de verkavelingsrichting dwars op de Zuidlarenstraat, in aansluiting op de tegenovergelegen verkaveling. In het verlengde van de Gasseltestraat is een autovrije openbare ruimte voorzien, waarbij bestaande bomen zo mogelijk kunnen worden gespaard. Tussen de Exloostraat en de Koorenhuislocatie is gekozen voor woningrijen evenwijdig aan de Zuidlarenstraat. Hierbij ontstaat een grotere langmaat die aansluit op de gerealiseerde nieuwbouw op het Olympiaterrein. Ten noorden van de Zuidlarenstraat worden 124 eengezinswoningen gerealiseerd. Een deel van het parkeren voor de grondgebonden woningen vindt deels in twee gebouwde parkeervoorzieningen achter woningrijen langs de Zuidlarenstraat.

Het deelproject Fase 3D is het eerst project van vier gelijke woonblokjes die, conform het stedenbouwkundig plan aan de Meppelweg worden gerealiseerd. Het parkeren is op een afgesloten binnenterrein opgelost.

Functioneel:

Wanneer men, in dit deel van Morgenstond, de grote verscheidenheid aan bebouwingsoriëntaties en het al of niet aanwezige groen en de verscheidenheid in verkeers-situatie's binnen het plangebied elkaar legt ziet men een grote differentiatie aan verschillende sferen in het plangebied.



201111735/20
02-10-2012
15:00:30

De vele verschillende sferen in karakter van de buitenruimte gaan in tegen het gewenste beeld van continuïteit in de buitenruimte. Niet alleen verschillen straten erg van elkaar, zelfs binnen straten zijn grote veranderingen te herkennen. De opgave is dan ook meer eenheid en herkenning te realiseren in de buitenruimte. Ook de overgangen van zij- en achterkanten van woningen naar de openbare ruimte vraagt extra aandacht bij de uitwerking. De ambitie uit de structuurvisie om 30.500 woningen voor 2020 te produceren staat onder druk. De opgave voor Morgenstond is om een deel van deze opgave te realiseren.

Kaders voor de vernieuwing Structuurvisie Den Haag Zuidwest

De Structuurvisie Den Haag Zuidwest (rv136:2004) biedt een ontwikkelingsperspectief tot 2020. De belangrijkste opgave in Den Haag Zuidwest is het vergroten van de differentiatie aan woonmilieus. In Zuidwest worden drie toekomstige deelgebieden/sferen onderscheiden, te weten 'de gemengde woonvelden', de 'dynamische zone' en de 'rustige enclaves'.

De gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat e.o. is onderdeel van de zone 'gemengde woonvelden'. In deze ten zuiden van de Meppelweg gelegen zone ligt de nadruk op de woonfunctie in een ruime setting van groen en water. In de zone 'gemengde woonvelden' wordt een terugbouwpercentage van circa 75% nagestreefd.

De in de structuurvisie Den Haag Zuidwest voorgestelde nieuwe woonmilieus worden afgestemd op de ten opzichte van de jaren '60 veranderde woonwensen, zoals de behoefte aan een sterkere woningdifferentiatie, privé-buitenruimten, grotere woonoppervlaktes en (gebouwde) parkeervoorzieningen om stallingsruimte te bieden aan het toegenomen autobezit.

Per gebiedsontwikkeling wordt onderzocht hoeveel ruimte beschikbaar is voor extra parkeercapaciteit op de openbare weg, zowel in absolute als in kwalitatieve zin met behoud van de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor het plan Zuidlarenstraat betekent dit:

Parkeren conform gebiedsnorm:

- 340 privé parkeerplaatsen (ca 150 gebouwd)
- 380 parkeerplaatsen op maaiveld (openbaar)

Parkeren conform stedenbouwkundig plan:

- 394 privé parkeerplaatsen (394 gebouwd)
- parkeerplaatsen op maaiveld

Voor geheel Zuidwest zijn er met het Hoogheemraadschap Delfland afspraken gemaakt over de waterberging in de Eshofpolder. Het plan Zuidlarenstraat e.o. past binnen die afspraken.

Integraal plan

De schaal van de ingreep in Zuidlarenstraat is dermate groot, dat er gekozen is voor een grootschalige en geconcentreerde gebiedsontwikkeling met een samenhangende aanpak van de woningen en woonomgeving. Alleen zo ontstaan woonmilieus die herkenbaar en van enige omvang zijn.

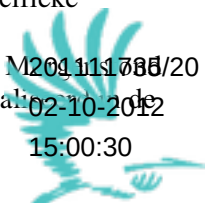
Voor de Zuidlarenstraat e.o. is één stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan Zuidlarenstraat schetst het ruimtelijk kader voor de toekomst van het plangebied.

Uitgangspunt bij de herinrichting van de straten is dat de stedenbouwkundige structuur met het huidige stratenpatroon (op een enkele uitzondering na) wordt gehandhaafd.

Hierdoor kan het grootste deel van de ondergrondse infrastructuur worden gehandhaafd.

Kort samengevat worden op basis van de 'Gebiedsvisie Morgenstond' voor de komende periode de volgende doelen nagestreefd:

- Vergroten van de mogelijkheden voor huidige bewoners om een wooncarrière te maken binnen Den Haag Zuidwest en voor de instroom van nieuwe doelgroepen door verbreding van de differentiatie van het woningaanbod, waarbij ook goede mogelijkheden worden geboden voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld ouderen en jongeren/studenten.
- Verbreden van het woningaanbod: van de nieuwbouw, die tot 2013 hoofdzakelijk in M204,111735/20 Noord en Midden zal plaatsvinden, wordt 30% in de sociale huursector en 70% gerealiseerd in de middeldure en dure (koop)sector.



02-10-2012
15:00:30

- Het op peil houden en het stimuleren van het kleinschalige en lokaalverzorgende karakter van de wijkeconomie in Morgenstond. Een goed voorzieningenniveau is van belang voor het woonklimaat. Daarnaast is aandacht voor een goed vestigingsklimaat en voldoende bedrijfshuisvesting waarbij 'de juiste functie op de juiste plek' gevestigd dient te zijn.
- Vergroten van de leefbaarheid door het aanpakken van concrete leefbaarheidsproblemen; het versterken van maatschappelijke voorzieningen, het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners en de sociale cohesie tussen bewoners.
- Beter benutten van de potenties van de aanwezige ruimtelijke structuur.

Voor Zuidlarenstraat e.o. zijn op dit moment zijn de volgende projecten relevant:

- De voormalige school voor voortgezet onderwijs aan de Zuidlarenstraat wordt geschikt gemaakt voor een multifunctioneel cultureel centrum t.b.v. de vestiging van een dependance van het Koorenhuis (circa 4.000 m² bvo). Daarnaast wordt een deel (circa 3.000m² bvo) van het gebouw geschikt gemaakt voor de huisvesting van creatieve bedrijven.
- Een perspectiefvol project voor Den Haag Zuidwest is de breed opgezette studie naar de toepassing van diepe bodemwarmte (geothermie) voor de verwarming van gebouwen. In dit kader is de Zuidlarenstraat e.o. opgevoerd als mogelijke locatie.

Vestia streeft naar een duurzame energievoorziening voor de woningen door eventuele aansluiting op het Geothermie net (indien dit doorgang vindt) of een eigen voorziening waarbij gebruik gemaakt wordt van warmte- en koude opslag in de bodem.

Onlangs is met de betrokken partijen een convenant getekend voor een haalbaarheidsstudie. Bij een positieve resultaat zal de optie 'bodemwarmte' in samenspraak met de stake holders voor de realisatie van de (ver)nieuwbouw in Den Haag Zuidwest verder worden uitgewerkt.

- Een belangrijk aspect bij integraal ketenbeheer is duurzaam slopen en het hergebruik van bestaande materialen. Naar aanleiding van een haalbaarheidsonderzoek door de gezamenlijke corporaties in samenwerking met de gemeente, is in 2003 specifiek voor duurzame sloop het bedrijf Bouwcarroussel BV opgericht.

De woningcorporatie wordt, in het kader van de bouwvergunningverlening, vanzelfsprekend gehouden aan de hiervoor geldende relevante wettelijke voorschriften en toepasselijke gemeentelijk regelingen.

Initiatiefnemer:

Stichting Vestia groep
N. van der Vlist
Leeghwaterplein 45
2521 DB DEN HAAG

3. Vigerend beleid.

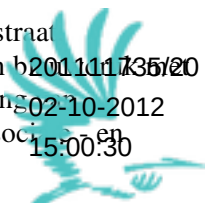
Gemeente

Het huidige geldende uitbreidingsplan is Morgenstond uit de zestiger jaren. In dit plan is de huidige bebouwing vastgesteld van veelal 4 en 5 laagse portiekwoningen en lage flats. Nu de wijk in de komende jaren ingrijpend wordt geherstructureerd is hiervoor een nieuw kader opgesteld.

Gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat.

In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedsvisie Morgenstond' (rv 13/2003) is het ruimtelijke en programmatische kader aangegeven waarbinnen de stedelijke vernieuwing (transformatie) van Morgenstond zal plaatsvinden. Dit kader is gebaseerd op de uitgangspunten uit het Haagse plan voor het Grote Stedenbeleid "De Kracht van Den Haag" (rv260/1999), de Haagse Woonvisie 2020 (rv 14/2004), de Structuurvisie Den Haag Zuidwest (rv136/2004) en het Actieplan sociale aanpak Zuidwest van de Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn (BOW/2004.422).

De gebiedsvisie Morgenstond beslaat het gebied dat wordt begrensd door de Zuidwoldestraat, Loevesteinlaan, Dedemsvaartweg en Erasmusweg. De gebiedsvisie Morgenstond is geen afgerond eindbeeld, maar geeft een streefbeeld met de gewenste ontwikkelingsrichting 'Morgenstond', waarbij invulling wordt gegeven aan de samenhang tussen de fysieke-, sociale- en economische pijler.



Een deel van de stedelijke vernieuwingsopgave in Den Haag Zuidwest, dat in 'De Kracht van den Haag' is aangewezen als centraal vernieuwingsgebied, vindt plaats in Morgenstond.

Deze fysieke vernieuwing biedt kansen voor ingrijpende veranderingen op lange termijn, waarbij het huidige eenzijdige woonmilieu en woningaanbod kan worden vervangen door een meer gedifferentieerd woonmilieu. In de periode tot 2013, waarvoor het strategische voorraadbeleid van de drie Haagse woningcorporaties is vastgesteld, zal de transformatieopgave in Morgenstond met name plaats vinden in het deelgebied Morgenstond Midden en in mindere mate in Morgenstond Zuid en Noord (rm 281/2005).

Voor Morgenstond Midden is een gebiedsontwikkeling door de gemeenteraad vastgesteld (rv14/2003). De uitvoering van deze gebiedsontwikkeling is door de woningcorporaties Staedion en HaagWonen ter hand genomen en in het stadium van uitvoering en oplevering.

Programma ruimtelijke investering (PRI)

De Zuidlarenstraat is opgenomen in het ruimtelijk investeringsprogramma als kwaliteitsimpuls openbare ruimte in herstructureringsgebieden. Voor de uitvoering van de kwaliteitsimpuls zal het plan opgenomen worden in het desbetreffende vaststellingsprogramma.

Voor de voormalige Schoonebeekstraat zal een grote bijdrage kunnen leveren aan de speelbehoefte van 0-6 en 6-12 jarige. De plek is aan twee zijde omgeven door bebouwing wat een goede mogelijkheid voor toezicht biedt, ligt redelijk centraal in het plan en kent

richting de Zuidlarenstraat een brede groenstrook als buffer.

Liggend net buiten het plangebied maar van groot belang voor de buurt is het park aan de Exlostraat. Dit is een groenvoorziening van groter formaat. Vanwege de grote van het park is het namelijk mogelijk om behalve voor de leeftijdsgroepen van 0-6 en 6-12 ook wat te doen voor de jeugd ouder dan 12.

Het beleid van de gemeente is er op gericht om het doorgaande verkeer te concentreren op de hoofdwegen. De in de woonbuurten gelegen straten zullen worden getransformeerd tot 30 km-gebieden.

4. Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Geluid:

Bij besluit WGH12-04 d.d. 8 mei 2012 is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Bodem:

In de bijlage is de rapportage Verkennd Onderzoek Zuidlarenstraat/Dedemsvaartweg/Meppelweg e.o. opgenomen van het adviesbureau Buro S/L. Hieruit blijkt dat er geen geval is van ernstige bodemverontreiniging.

Luchtkwaliteit:

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden (Stb. 414, 2007 en Stb. 434, 2007). De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Daarmee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 ingetrokken, met dien verstande dat de artikelen van dat besluit, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan dat tijdstip, van toepassing blijven op een vóór dat tijdstip met toepassing van artikel 7 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 vastgesteld besluit of ontwerpbesluit.

Voor het voorliggende plan is geen (ontwerp)besluit in het kader van artikel 19.2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

In een aantal gevallen hoeft niet aan de grenswaarden, bedoeld in bijlage 2 van titel 5.2 van de Wet milieubeheer, te worden getoetst. Hiervan is sprake wanneer het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht, als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer en volgens de bepalingen in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

201111735/20
02-10-2012
15:00:30

Een woningbouwlocatie behoort tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan omvat de bouw van 58 appartementen. Gelet op artikel 4, lid 2, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende bijlage 3B wordt de tijdelijke 1% grens niet overschreden. Conform de bovenstaande systematiek draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden vindt daardoor niet plaats.

Bezonning:

Gezien de afstanden tussen de bebouwing en de beperkte bouwhoogte worden er geen problemen verwacht voor de bezonning van de woningen en omliggende bebouwing.

Natuurinventarisatie Flora & Fauna:

In de bijlage is de rapportage Natuurtoets Ontwikkelingsplan Zuidlarenstraat e.o. opgenomen van het adviesbureau Groen Team. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

Sloop, opschonings- en alle andere werkzaamheden, ook het verwijderen van de maaiveld- en overige begroeiing, grondwerk en eventuele ophoging, dienen in het kader van de gedragscode voor broedvogels strikt buiten de broedtijd plaats te vinden, dus voor maart of na half juli. Indien dit niet mogelijk is dienen strikte mitigerende maatregelen te worden toegepast.

Archeologie:

Er is een bureau onderzoek geweest en er is onderzoek geweest op de locatie in de vorm van een aantal proefboringen. Uit deze onderzoeken bleek dat het een locatie is met een lage kans op het vinden van archeologische waarde.

Watertoets:

Voor de Eshofpolder zijn er afspraken gemaakt met het Hoogheemraadschap Delfland. Derhalve is er voor dit plan geen extra waterberging vereist. Er wordt niet gebouwd in een waterkering. Zover mogelijk wordt het regenwater apart afgevoerd naar het aanwezige oppervlakte water.

Windhinder:

Er wordt geen windhinder verwacht.

Parkeren:

Volgens het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan waren er 32 appartementen en 6 eengezinswoningen gepland. Het huidige bouwplan gaat uit van 35 appartementen en 6 eengezinswoningen.

Daarmee 3 appartementen extra ten opzichte van het aanvankelijk beoogde bouwprogramma. Volgens de zogenoemde 'parkeerkaart' van het stedenbouwkundige plan, zijn er voor het gemarkeerde bouwblok 38 parkeerplaatsen nodig op eigen terrein. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 39 parkeerplaatsen op het binnenterrein, maar telt 3 woningen meer ten opzichte van het bouwprogramma volgens het stedenbouwkundig plan voor betreffend bouwblok.

Op basis van het stedenbouwkundig plan kan worden geconcludeerd, dat er per woning één parkeerplaats op het eigen (binnen) terrein werd voorzien. Het bouwplan voorziet in slechts 39 parkeerplaatsen voor de 41 beoogde woningen. Daarmee is er een tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Volgens de parkeerbalans, zoals die is opgesteld binnen DSO-Verkeer in 2010, kan worden volstaan met het geconstateerde tekort. Immers, de balans toont een tekort van -19 volgens het stedenbouwkundig plan, waar dat volgens de balans bij het bouwplan met een tekort van -16 in principe een kleine plus vertoont.

Het bouwplan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen (tekort van 2) op eigen terrein, maar dit is op basis van de parkeerbalans voor het grotere geheel acceptabel, omdat er binnen het totaalplan in de directe omgeving op de openbare weg voldoende parkeerruimte is.

5. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

De hele infrastructuur in het gebied wordt gelijk met de woningen vervangen. Dus bestaande kabels en leidingen zijn geen belemmering voor het bouwplan.



Privaatrecht:

In het kader van het privaatrecht zijn geen bezwaren te verwachten.

Kostenverhaal:

Het betreffende perceel (GVH AW 2097) is in erfpacht uitgegeven aan de stichting Vestia Groep onder de Algemene Bepalingen 1986. Grondwaardesuppletie is van toepassing. In aanvulling daarop is met Vestia Groep een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Zuidlarenstraat. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd in de zin van artikel 6.12, tweede lid onder a. Op basis daarvan wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

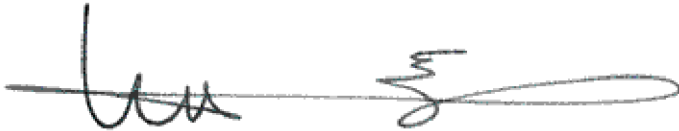
6. Motivatie vrijstelling.

Het vervangen van de bestaande woningen voor nieuwbouw is passend in het gemeentelijke beleid om deze wijk te moderniseren omdat de bestaande woningvoorraad het einde van zijn levensduur nadert. De nieuwe woningbouw en stedenbouwkundige opzet passen bij de huidige woonwensen en zijn daarmee een positieve ontwikkeling voor de wijk.

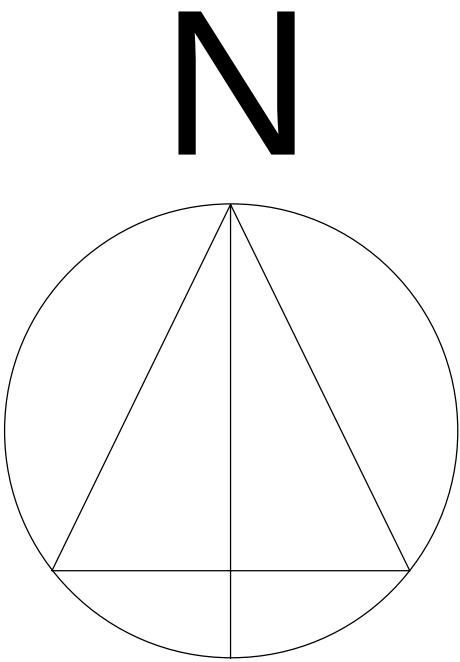
7. Zienswijzen.

Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

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



Teammanager
ing. O.Th. Hövel



onderlegger: stedenbouwkundig plan_25-04-2008.dwg

inbo Nassaukade 1 Postbus 1100 2280 CC Rijswijk T +31 (0)70 399 57 77 rijswijk@inbo.com www.inbo.com inbo b.v. Woudenberg Handelsregister Amersfoort 31026236	Project	Den Haag Zuidwest Meppelweg	
	Opdrachtgever	Ceres Projecten	
	Projectarchitect	Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer	
	Projectleider	Hans van Velzen	
	Onderwerp	Definitief Ontwerp Situatie	
	Getekend	S. Koole	File
	Projectnummer	P06888	Datum 15-07-2011
	Schaal	1 : 500	Wijziging A
	Formaat	A2	Wijzigingsdatum 17-08-2011

inbo

201111735/20
02-10-2012
15:00:00
B4.000



Info LET op: Jules vestiging keken	Project	Den Haag Zuidwest Meppelweg	
	Opdrachtgever	Ceres Projecten	
	Projectarchitect	Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer	
	Projectleider	Hans van Velzen	
Telefoonnummer emailadres www.info.com	Onderwerp	Definitief Ontwerp Begane Grond	
	Getekend	EW	File
Info b.v. Woudenberg	Projectnummer	P06888	Datum 20-05-2011
	Schaal	1 : 100	Wijziging C
Handelsregister Amsterdam 31026236	Formaat	A0	Wijzigingsdatum 17-08-2011



1e Verdieping

inbo
Nassaukade 1
Postbus 1100
2300 CC Rijswijk

T +31 (0)70 399 57 77
rijswijk@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Project Den Haag Zuidwest
Meppelweg

Opdrachtgever Ceres Projecten

Projectarchitect Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer

Projectleider Hans van Velzen

Onderwerp Definitief Ontwerp
1e Verdieping

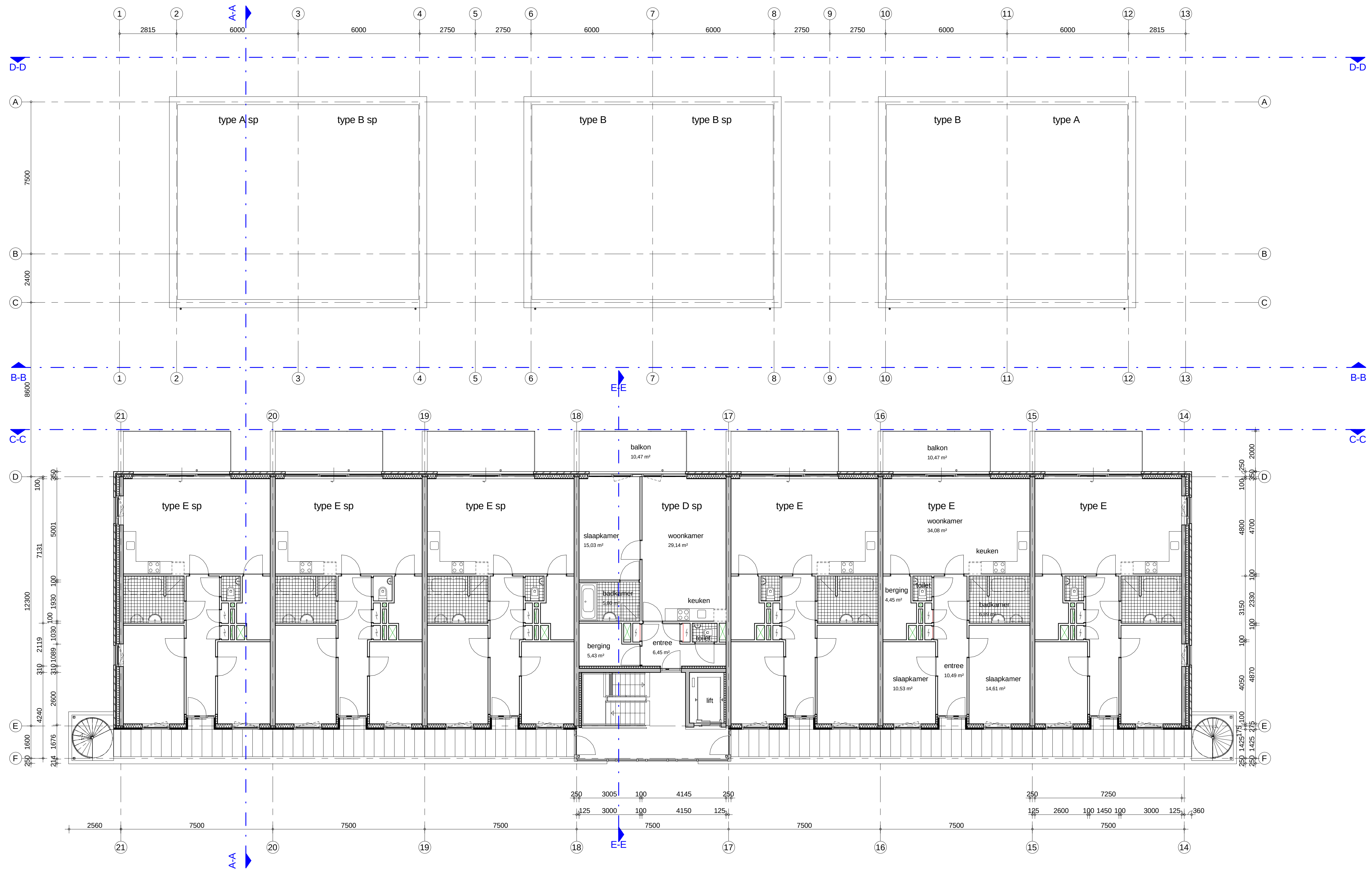
Getekend EW File

Projectnummer P06888 Datum 20-05-2011

Schaal 1 : 100 Wijziging A

Formaat A1 Wijzigingsdatum 08-07-2011

201111735/20
02-10-2012
15.00.00
B4.101



2e Verdieping

inbo
Nassaukade 1
Postbus 1100
2280 CC Rijswijk

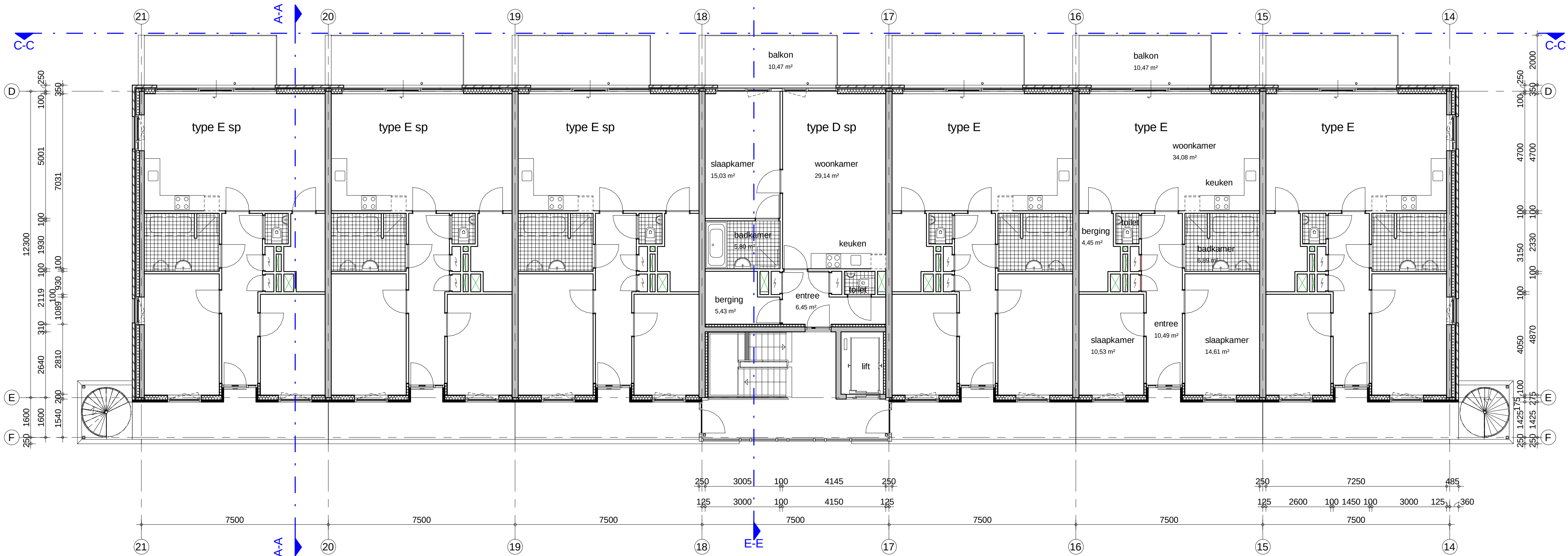
T +31 (0)70 399 57 77
rijswijk@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Project Den Haag Zuidwest
Meppelweg
Opdrachtgever Ceres Projecten

Projectarchitect Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer
Projectleider Hans van Velzen
Onderwerp Definitief Ontwerp
2e Verdieping

Getekend EW File
Projectnummer P06888 Datum 20-05-2011
Schaal 1 : 100 Wijziging A
Formaat A1 Wijzigingsdatum 08-07-2011



4e Verdieping



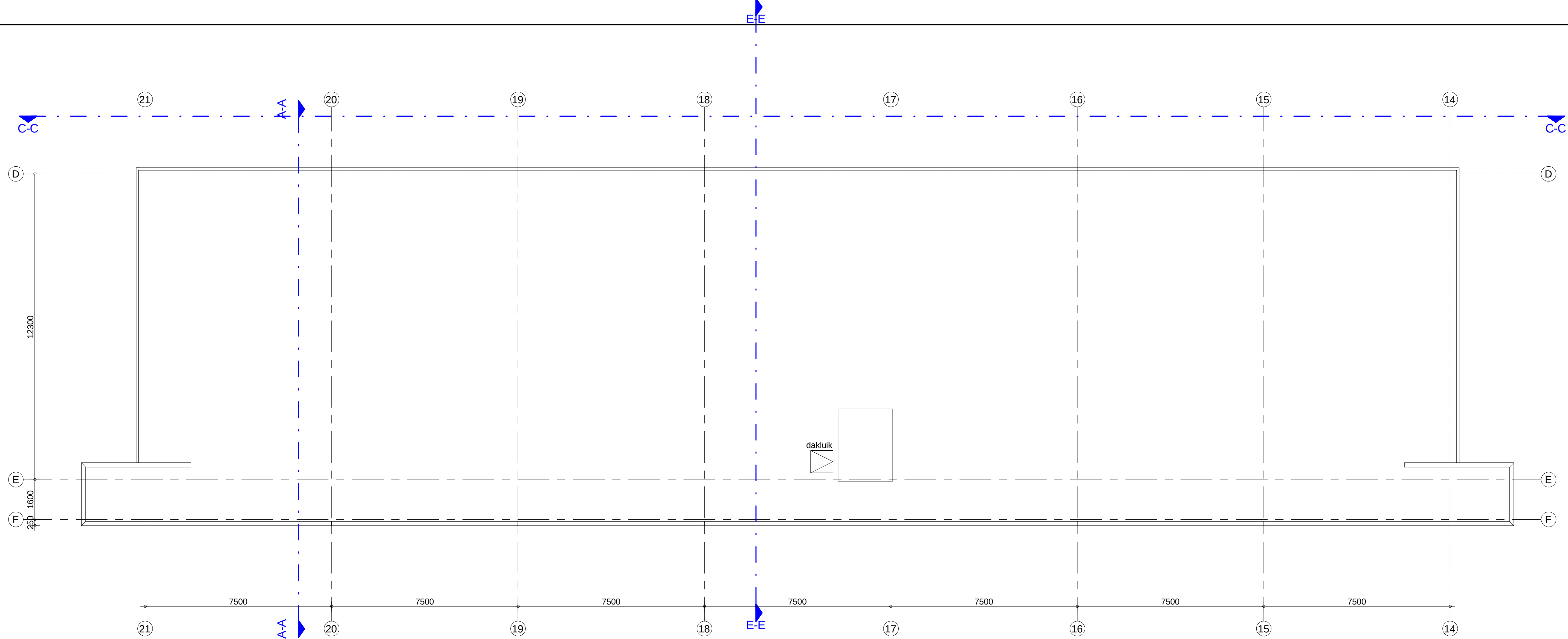
3e Verdieping

inbo
Nassaukade 1
Postbus 1100
2280 CC Rijswijk

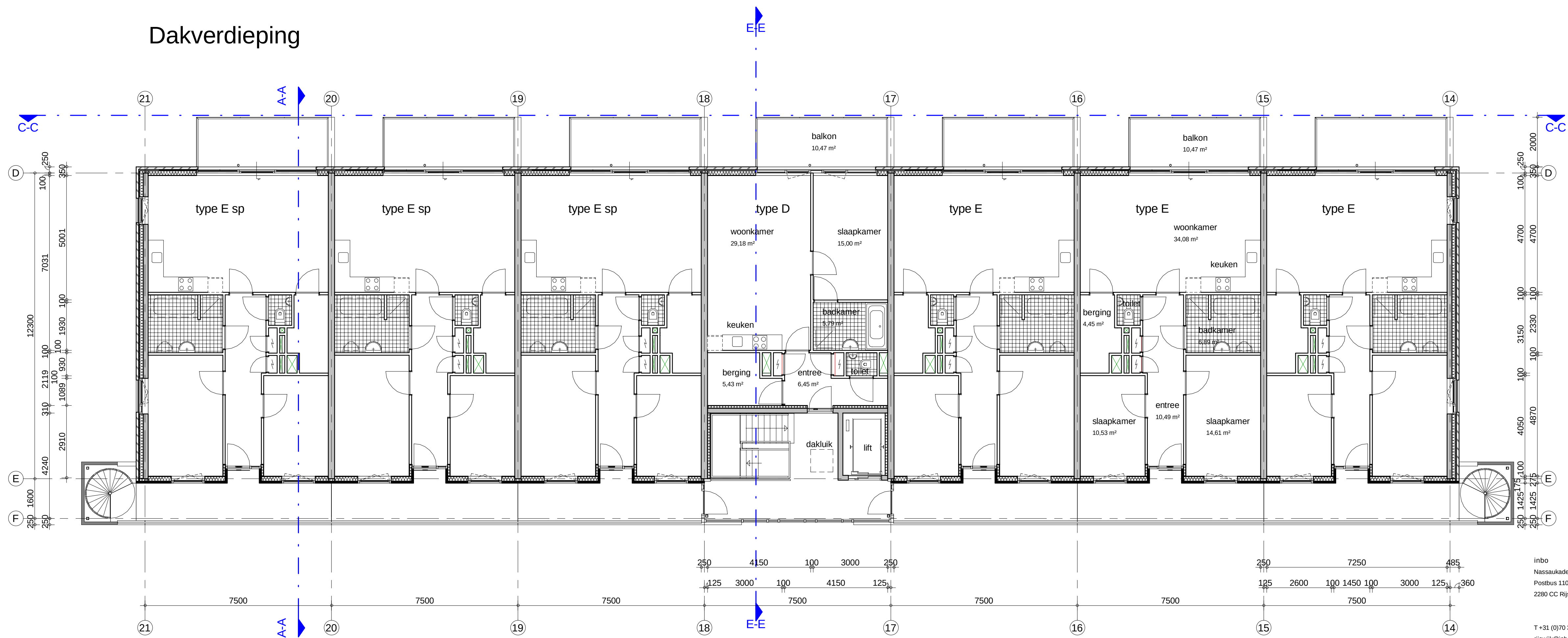
T +31 (0)70 399 57 77
rijswijk@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Project	Den Haag Zuidwest Meppelweg	
Opdrachtgever	Ceres Projecten	
Projectarchitect	Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer	
Projectleider	Hans van Velzen	
Onderwerp	Definitief Ontwerp 3e en 4e Verdieping	
Getekend	EW	File
Projectnummer	P06888	Datum 20-05-2011
Schaal	1 : 100	Wijziging A
Formaat	A1	Wijzigingsdatum 08-07-2011



Dakverdieping



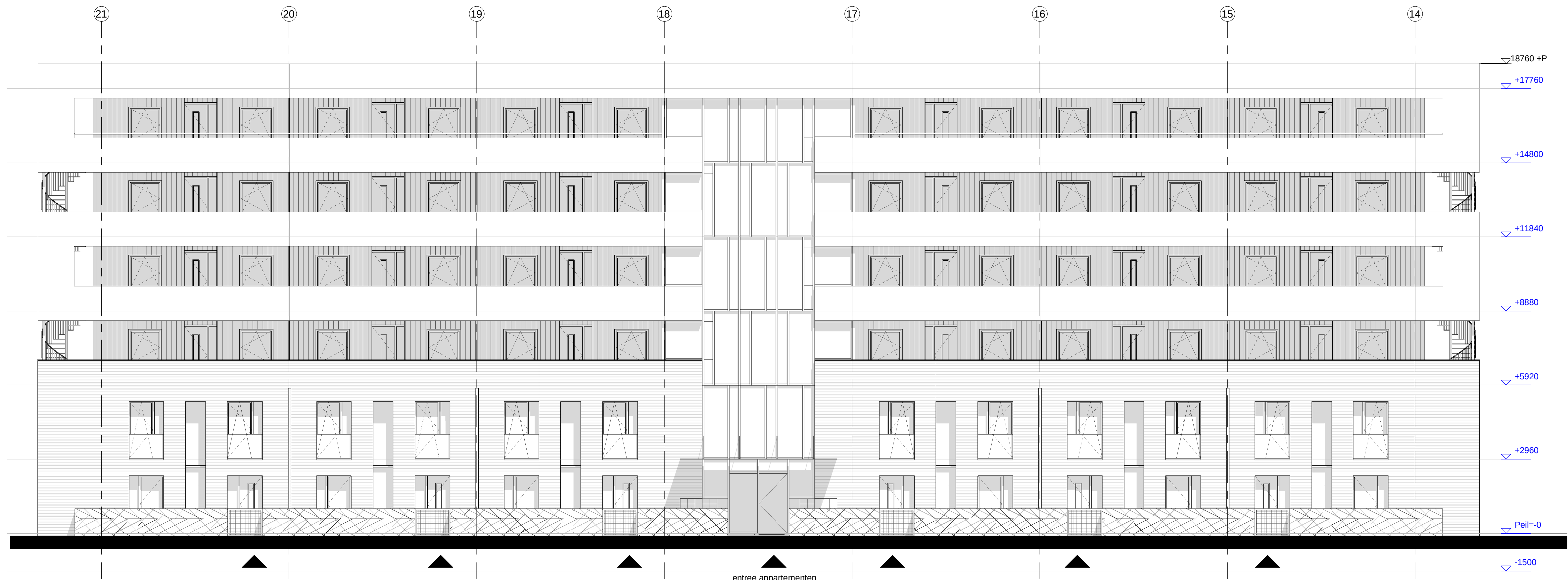
5e Verdieping

inbo
Nassaukade 1
Postbus 1100
2280 CC Rijswijk

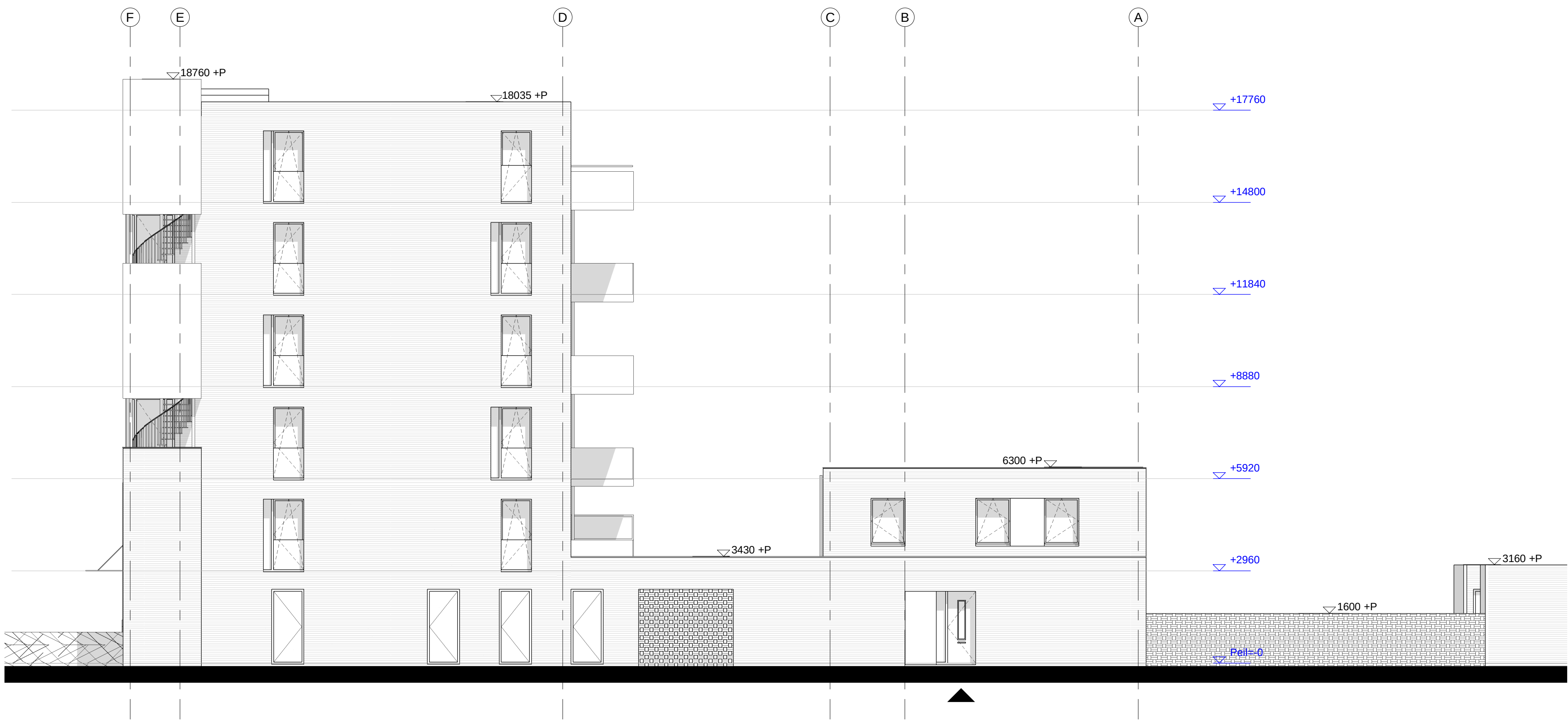
T +31 (0)70 399 57 77
rijswijk@inbo.com
www.inbo.com

inbo b.v.
Woudenberg
Handelsregister Amersfoort
31026236

Project	Den Haag Zuidwest Meppelweg	
Opdrachtgever	Ceres Projecten	
Projectarchitect	Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer	
Projectleider	Hans van Velzen	
Onderwerp	Definitief Ontwerp 5e en dakverdieping	
Getekend	EW	File
Projectnummer	P06888	Datum 20-05-2011
Schaal	1 : 100	Wijziging A
Formaat	A1	Wijzigingsdatum 08-07-2011



Straatgevel Meppelweg



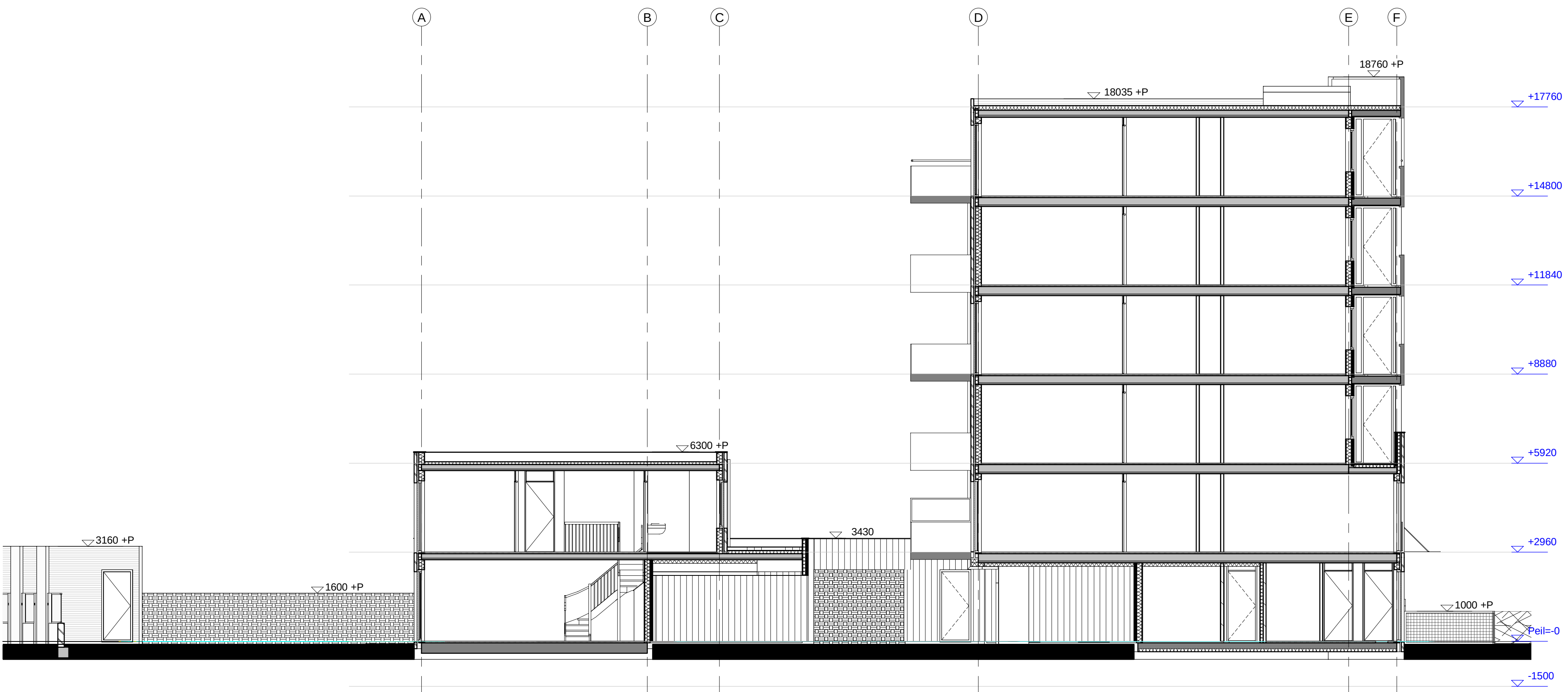
Straat aanzicht Gietenstraat



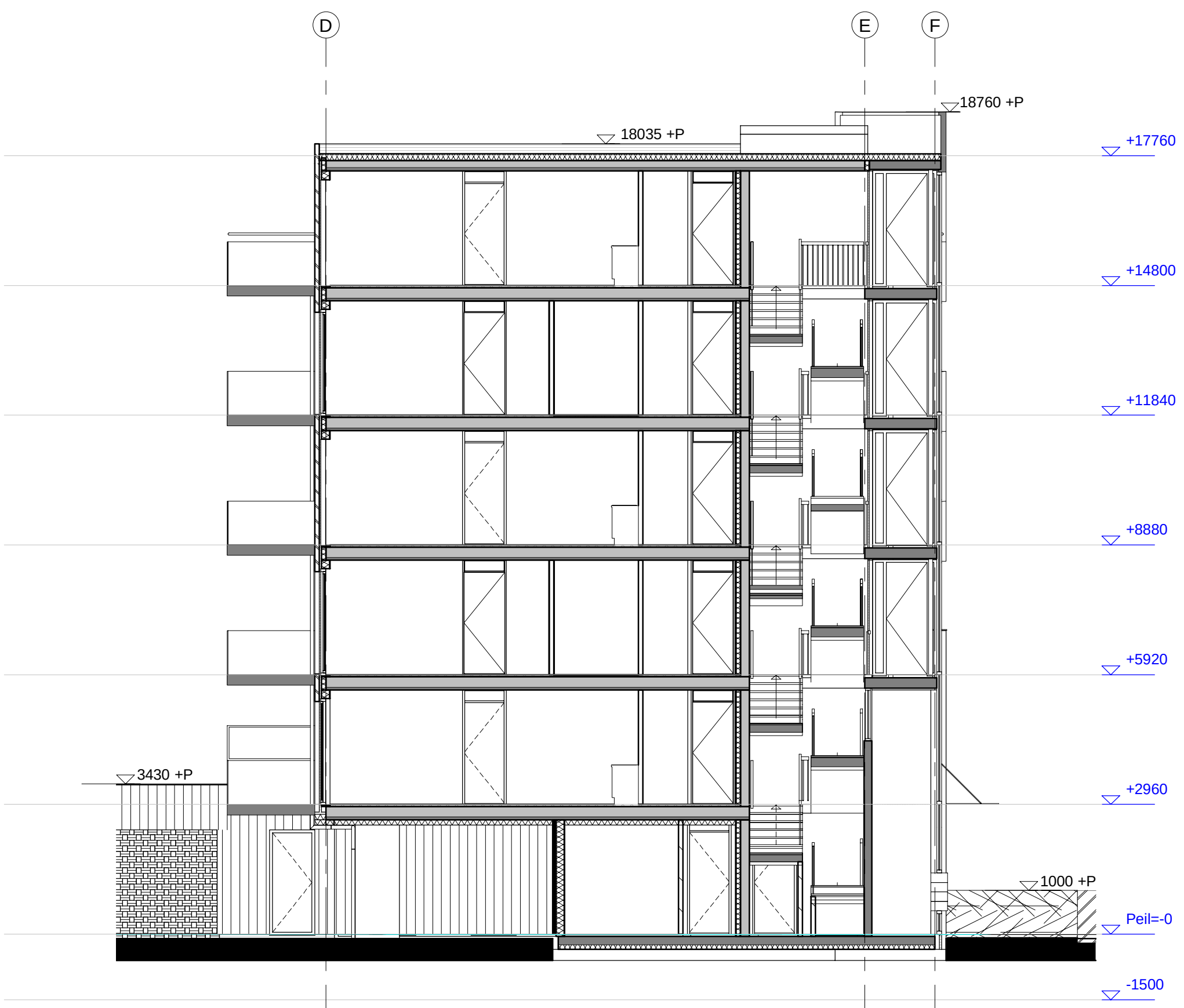
Achtergevel appartementen, doorsnede C-C



Straat aanzicht Schoonebeekstraat



Doorsnede A-A



Fragment doorsnede E-E

inbo
LET OP:
Jules vestiging
leiden

Project Den Haag Zuidwest
Meppelweg

Opdrachtgever Ceres Projecten

Projectarchitect Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer

Projectleider Hans van Velzen

Onderwerp Definitief Ontwerp
Gevels en doorsnede Appartementen

Getekend Erik Wessels

Projectnummer P06888

Schaal 1: 100

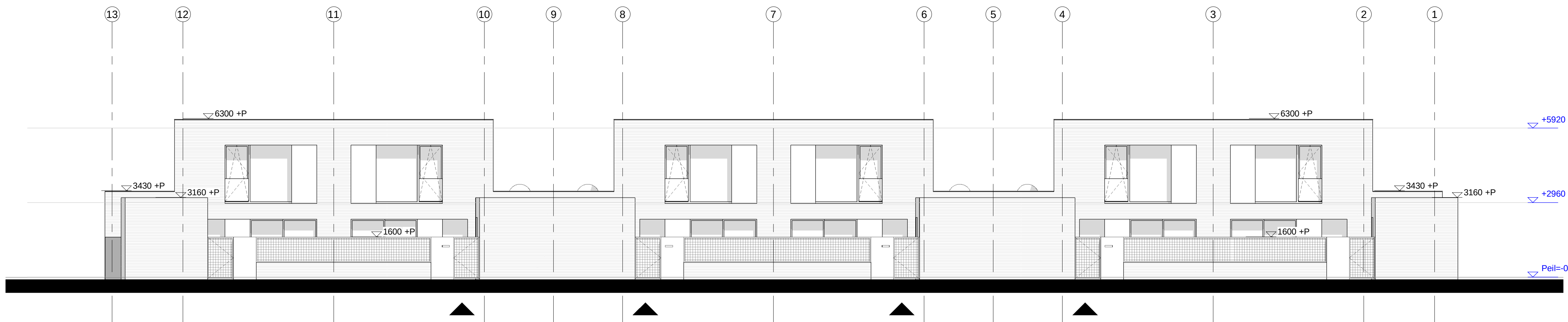
Formaat A0

File

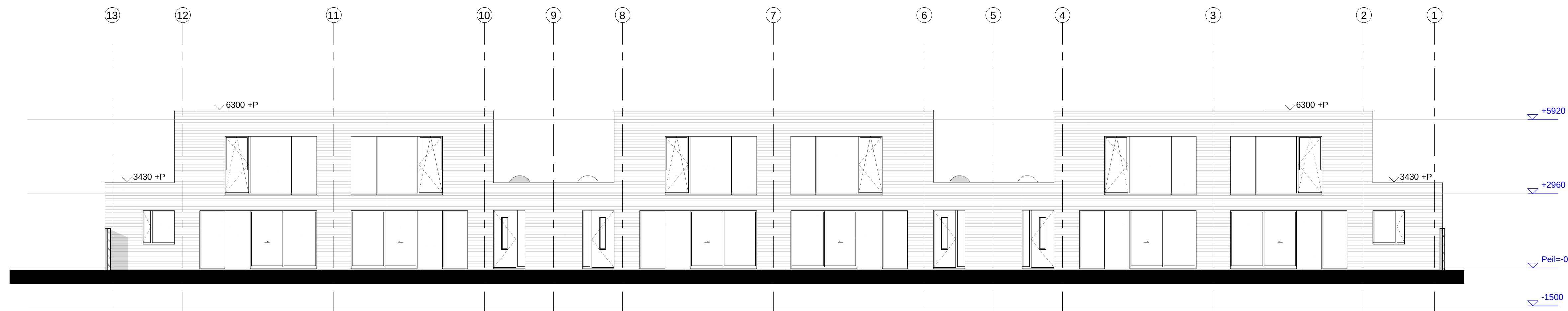
Datum 20-05-2011

Wijziging C

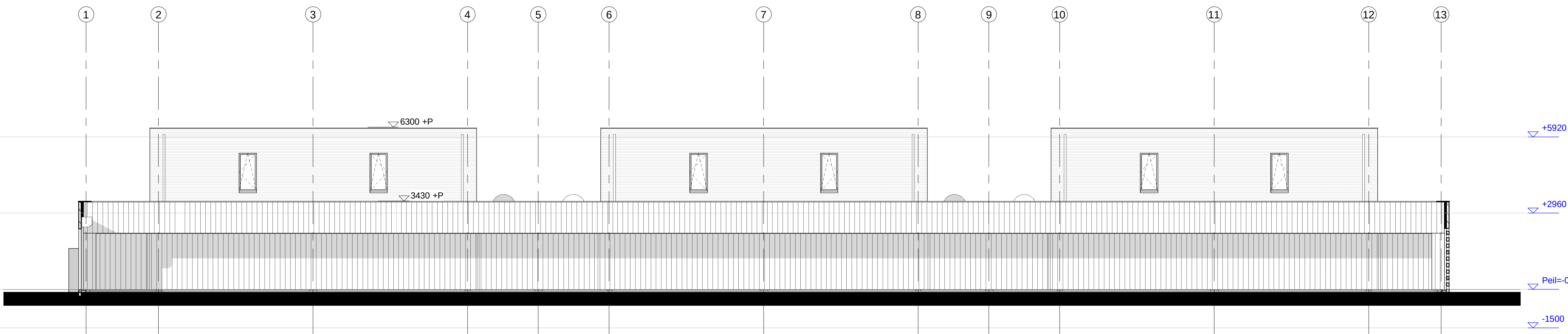
Wijzigingsdatum 17-08-2011



Straat aanzicht Nijeveenstraat



Voorgevel grond gebonden woningen, doorsnede D-D



Achtergevel grond gebonden woningen, doorsnede B-B

inbo Nassaukade 1 Postbus 1100 2280 CC Rijswijk T +31 (0)70 399 57 77 rijswijk@inbo.com www.inbo.com	Project	Den Haag Zuidwest		
		Meppelweg		
	Opdrachtgever	Ceres Projecten		
	Projectarchitect	Jeroen Simons / Maarten Hooijmeijer		
inbo b.v. Woudenberg Handelsregister Amersfoort 31026236	Projectleider	Hans van Velzen		
	Onderwerp	Definitief Ontwerp		
		Gevels en doorsnede grond gebonden woningen		
	Getekend	EW	File	
inbo b.v. Woudenberg Handelsregister Amersfoort 31026236	Projectnummer	P06888	Datum	20-05-2011
	Schaal	1 : 100	Wijziging	B
	Formaat	A1	Wijzigingsdatum	17-08-2011
				2011111735/20



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:1000

12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Kadastrale grens
 — Voorlopige grens
 — Bebouwing
 — Overige topografie

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

'S-GRAVENHAGE AW
 AW
 2097

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 20 januari 2012
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

201111735/20
 02-10-2012
 15:00:30