

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Dutch Housing Company
t.a.v. C.W. Landsaat
Bezuidenhoutseweg 161
2594 AG DEN HAAG

Uw brief van

Ons kenmerk
201300157/5191299
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 omgevingsvergunning voor Exloostraat hoek Zweeloostraat

Geachte heer Landsaat,

Op 21 december 2012 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 11 woningen en parkeerplaatsen ter hoogte van Exloostraat hoek Zweeloostraat, alsmede het aanleggen van een uitrit en het kappen van een boom.

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

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw het ontwerpbeschikking op uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 2 mei 2013 ter inzage liggen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en artikel 2.2 onder e en g te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en rapporten.

Met vriendelijke groet,

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



Gebiedsmanager
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

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de begunstigde) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummer 4306.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het volgende gebruiksdoel: *Woonfunctie* vastgesteld.

Deze activiteit is getoetst aan het uitbreidingsplan 'Morgenstond'.

De gronden hebben de bestemming 'Schoolterrein'. Het plan is in strijd met artikel 22 derde lid voor wat betreft het gebruik anders dan school en artikel 22 vierde lid vanwege de verplichte bouwmassa van 2 bouwlagen met een kap.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wabo, die is opgenomen in de bijlage II en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 2 mei 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nummer 4306.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het volgende gebruiksdoel: *Woonfunctie* vastgesteld.

Deze activiteit is getoetst aan het uitbreidingsplan Morgenstond.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10, Wabo getoetst aan

- het Bouwbesluit 2003,
- de Bouwverordening,
- het uitbreidingsplan 'Morgenstond', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Schoolterrein' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is het uitbreidingsplan 'Morgenstond'. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking van deze regel van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Voor de inhoudelijke beoordeling van de afwijking verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen**Welstand**

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Deze commissie heeft op 20 maart 2013 het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie kan instemmen met de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde twee blokken eengezinswoningen. De toepassing van lage hagen en hogere begroeide hekwerken rondom de tuinen draagt belangrijk bij aan de inpassing van de twee woonblokjes op deze groene vlek in de wijk. Door in het gevelontwerp verschillende elementen uit de omringende bebouwing te gebruiken, sluit de nieuwbouw voldoende aan bij de omgeving. Het subtiele verschil in kleurstelling tussen de verschillende woningen zorgt ervoor dat de individuele woningen duidelijk onderdeel zijn van een blok.

Het horizontale kader in de voorgevel ter plaatse van de eerste verdieping zorgt voor samenhang. De commissie gaat akkoord met de detaillering en gekozen materialen die goed aansluiten bij de vormgeving van deze woningen."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

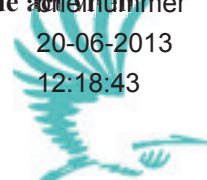
Bodemverontreiniging

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 april 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

20-06-2013
12:18:43



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 genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen bouwveiligheidsplan/bouwplaatsinrichting

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201300157** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei- of andere werkzaamheden;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;

Het bouwveiligheidsplan dient te worden opgesteld met dien verstande, dat rekening moet worden gehouden met het volgende:

- indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen en personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de vereiste maatregelen te treffen.
- Aan- en afvoer via Hengelolaan-Zweelstraat en buiten de schooltijden.

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.

Nader in te dienen luchtdichtheidsmetingen

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de oplevering gereed melding van de bouw ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201300157** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Luchtdichtheidsmetingen waaruit blijkt dat de Qv10-waarde die in de EPC berekening genoemd wordt, gehaald wordt.
In overleg met de stadsdeelinspecteur van de Afdeling Vergunningen en Toezicht wordt bepaald voor welke woning(en) een meting noodzakelijk is.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Artikel 2.67 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de binnenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Tabel 2.66

Brandvoortplantingsklasse	binnenlucht	buitenlucht	bovenzijde vloer/trap
overig	D	D	d _f

Artikel 2.68 lid 1

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.68 lid 3

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Artikel 2.69 lid 1

In afwijking van artikel 2.67 geldt voor de bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse s1fl en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Afdeling 8.1

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende eisen gesteld:

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling;
- tijdens het heien dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn;

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening.

Nadere aanwijzingen**Peilhoogtetekening**

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070.

De hoogteligging van de beganegrondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

Archeologie

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Bij de aanvraag is een rapport ingediend waarin de waarde in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat er geen behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (ex art. 53 MW1988). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

Grondverzet

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.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de bestemming en kunnen geen onderdeel uitmaken van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik wordt gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te worden aangevraagd.



Beoordeling activiteit 'Kappen'

Op 23 april 2013 is advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Escamp ontvangen. De toekomstverwachting van de meelbes is goed. In verband met het realiseren van nieuwbouw komt de boom op de in-/uitrit van het complex te staan en kan de boom op de huidige standplaats niet gehandhaafd blijven.

Eindoordeel activiteit 'Kappen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.2, lid 1 onder g Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Kappen'

Voorschriften te verbinden aan de beschikking

Van deze omgevingsvergunning mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli.

Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden tot de herplant van 1 nader te bepalen boomsoort met een minimale stamomtrek van 18/20 cm.

Herplant van de boom dient te worden uitgevoerd in overleg met en ten genoegen van de directeur van de Dienst Stadsbeheer, vertegenwoordigd door de groenbeheerder van de Dienst Publiekszaken van het stadsdeel Escamp volgens het aan deze vergunning verbonden herplantplan.

Deze omgevingsvergunning vervalt indien hier niet binnen maximaal 18 maanden na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'

Op 23 april 2013 is advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp ontvangen. Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van een in- en uitrit ten behoeve van het perceel Exloostraat hoek Zweellostraat.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg'

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden van het gedeelte van de in- en uitrit op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Escamp van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer 070-353 9901.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de in- en uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Ruimtelijke onderbouwing

project: Green Den Haag, ter hoogte van Exloostraat hoek Zweelloostraat

korte omschrijving: het oprichten van 11 woningen en parkeerplaatsen ter hoogte van Exloostraat hoek Zweelloostraat, alsmede het aanleggen van een uitrit en het kappen van een boom

1. Inleiding.

Dutch Housing Company heeft op 21 december 2012 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 11 woningen en parkeerplaatsen ter hoogte van Exloostraat hoek Zweelloostraat, alsmede het aanleggen van een uitrit en het kappen van een boom.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Het planinitiatief bevat 11 eengezinswoningen in twee en drie bouwlagen en een parkeervoorziening met 11 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De twee-laagse woningen hebben een oppervlak van ongeveer 105 m² b.v.o. en de drie-laagse woningen van ongeveer 160 m² b.v.o. De woningen worden ontwikkeld in het middeldure koopsegment met een vrij op naam prijs van circa €225.000 tot €260.000.

De woningen worden ontwikkeld op een braakliggend terrein op de hoek Exloostraat-Zweelloostraat in de wijk Morgenstond in Den Haag Zuidwest. De locatie wordt begrensd door de Exloostraat, de Zweelloostraat, het schoolterrein van basisschool Morgenstond en een openbaar speelveld. De locatie is eigendom van de gemeente Den Haag en heeft een oppervlak van ongeveer 1.784 m².

Op dit terrein stond het oude schoolgebouw van basisschool Morgenstond dat onderdeel was van de Haagse Nutsscholen. In 2009 is het oude gebouw gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De Haagse Nutsscholen heeft daarna een deel van het terrein dat niet meer voor de basisschool nodig was, afgestoten aan de gemeente. Na overdracht van het terrein door de Haagse Nutsscholen is het in afwachting van verdere planontwikkeling door de gemeente ingericht als tijdelijk trapveld (pannaveldje).

Het planinitiatief is volledig op het uit te geven terrein gesitueerd. Er wordt geen extra openbare ruimte gecreëerd. De openbare ruimte rondom de planlocatie is al definitief ingericht.

Initiatiefnemer:

Dutch Housing Company
De heer ir. C. Walter Landsaat
Bezuidenhoutseweg 161
2594 AG Den Haag

3. Vigerend beleid.

Structuurvisie Den Haag Zuidwest (vastgesteld december 2004):

Den Haag Zuidwest is een na-oorlogs stadsdeel met onder andere een verouderd woningbestand. Zuidwest telt vier wijken, die na de oorlog zijn gebouwd: Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust. Ze hebben elk een eigen karakter. Maar kenmerkend voor elke wijk zijn de brede straten en singels, waarlangs groene oevers liggen en veel bomen staan.

Voor de vernieuwing van het stadsdeel zijn kaders vastgesteld in de Structuurvisie Den Haag Zuidwest. Deze structuurvisie is op 16 december 2004 door de Gemeenteraad vastgesteld en is richtinggevend voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit stadsdeel. In de structuurvisie zijn drie zones aangegeven met verschillende stedelijke woonmilieus. De planlocatie ligt in Morgenstond West, in de zone 20-06-2013 Meppelweg en Melis Stokelaan. Deze zone wordt getransformeerd tot Gemengde Woonwijk en bestaat overwegend uit woongebieden met op de woonfunctie toegesneden voorzieningen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn recent (0-20 jaar geleden) herstructureringsprojecten uitgevoerd. De omliggende bebouwing is derhalve eigentijds. De locatie valt binnen een ruimtelijke eenheid waar de

structuurvisie kiest voor de sterkste verdunning van woonbebouwing (minder maar grotere woningen). De oorspronkelijke kenmerken van Morgenstond dienen als uitgangspunt bij de transformatie: tamelijk homogeen vormgegeven woongebieden met groen tussen de gebouwen en een verkaveling die als zo vanzelfsprekend mogelijk aansluit op de huidige neutrale bebouwingsstructuur.

Juridisch planologisch kader:

De planlocatie maakt deel uit van het vigerende "Uitbreidingsplan Morgenstond" uit 1952 en heeft de bestemming "Schoolterrein". Indien er geen behoefte aan scholen blijkt te zijn, mogen op deze gronden openbare of bijzondere gebouwen worden gesticht. Onderstaande afbeelding toont het straatbeeld van de Exlostraat ten tijde toen de school er nog stond.



Het planinitiatief is qua massa en functie in strijd met de bestemming uit het vigerende uitbreidingsplan.

Planologie en Stedenbouw:

De locatie kan, nu er geen behoefte is aan een schoolfunctie, benut worden voor woningbouw. Hierbij zal aangesloten moeten worden bij de aanwezige bebouwingsstructuur: deze is evenwijdig aan de straat gelegen en/of georiënteerd op de openbare ruimte.

Collegebesluit Projectdocument Exlostraat:

Om de stagnerende woningbouwproductie in de stad te stimuleren worden private partijen uitgenodigd om te ontwikkelen, te bouwen en te investeren in de stad. Hiervoor heeft de gemeente de site www.ikbouwindenhaag gelanceerd waar gemeentelijke gronden en vastgoed voor herontwikkeling worden aangeboden. Eén van deze terreinen is de locatie Exlostraat in de wijk Morgenstond in Den Haag Zuidwest. Dutch Housing Company heeft een planinitiatief ingediend om deze locatie te bebouwen met elf energiezuinige eengezinswoningen.

Om het planinitiatief te faciliteren is een projectdocument opgesteld. Om het initiatief van Dutch Housing Company mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders op 4 september 2012 ingestemd met het projectdocument met daarin stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie. De randvoorwaarden zijn als volgt samengevat:

- Bebouwing in twee of drie lagen;
- Geen kap maar een plat of licht hellend dak;
- Geen blinde kopgevels aan de kant van de openbare straat;
- Voortuintjes bij eengezinswoningen om aan te sluiten bij de straatprofielen en als overgang naar de openbare ruimte;
- openbaar naar privé;
- Aandacht voor de vormgeving van de erfscheiding aan de openbare en aan de privé zijde.

briefnummer
20-06-2013

12:18:43

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

De verkaveling omvat een blokje van zes woningen langs het openbare speelveld en een blokje van vijf woningen langs de Exloostraat. Om enige differentiatie in de woningen aan te brengen bestaat het blokje woningen langs het speelveld uit drie bouwlagen en het blokje langs de Exloostraat uit twee bouwlagen. De tweelaagse woningen zijn optioneel uit te breiden met een terugspringende dakopbouw.

Om blinde zijgevels aan de openbare straat te voorkomen, hebben de kopwoningen ramen in de zijgevel.

De woningen hebben een voortuin als overgang tussen privé en openbaar terrein en een ontworpen erfafscheiding aan de openbare en aan de privé zijde.

Het ontwerp van de woningen sluit aan bij de vormgeving en plaatsing van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied. Onderstaande tekening is een *artist impression* van het plan.



Landschappelijke onderbouwing:

Om aan te sluiten bij de karakteristieken van de omgeving zijn de erfscheidingen mee ontworpen en van beplanting voorzien om een groene uitstraling te krijgen en te behouden. De voortuinen worden voorzien van een groene haag als erfafscheiding (beukenhaag of gelijkwaardig) en deze groene haag wordt langs de gehele grens met de openbare weg doorgezet. Ter plaatse van zij- en achtertuinen wordt achter deze groene haag een hoger hekwerk geplaatst met hederabepanting (of gelijkwaardig). Op deze wijze is zowel de privacy van de achtertuin als de groene uitstraling van het plan gewaarborgd.

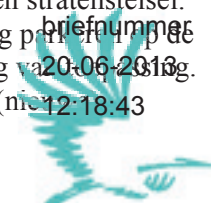
Het planinitiatief is volledig op uit te geven terrein gesitueerd. Er wordt geen extra openbare ruimte gecreëerd. De openbare ruimte rondom de planlocatie is al definitief ingericht. Uitgangspunt is dat deze inrichting, die het niveau heeft van Residentiekwaliteit, zoveel mogelijk gehandhaafd wordt.

Als aanpassingen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn, moeten deze eveneens in Residentiekwaliteit worden uitgevoerd.

Verkeerstechnische onderbouwing:

De locatie is goed bereikbaar vanaf de Hengelolaan en de Dedemsvaartweg. De geringe verkeerstoename die het planinitiatief genereert, levert geen extra druk op voor het omringende wegen- en stratenstelsel.

Morgenstond kent geen parkeerregime en de bewoners van de aangrenzende bebouwing kunnen de openbare straat. Op het planinitiatief zijn de parkeernormen van de gemeente Den Haag van toepassing. Het planinitiatief dient voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te bevatten voor de bewoners. Er worden op het eigen terrein 11 parkeerplaatsen aangelegd.



Op de openbare straat is voldoende parkeercapaciteit aanwezig voor bezoekers. Omdat de hoofdtoegang van het aangrenzende schoolterrein van basisschool Morgenstond aan de Zweeloostraat ligt, heeft het met oog op de verkeersveiligheid de voorkeur om de parkeervoorziening op het eigen terrein te ontsluiten vanaf de Exlostraat.

5. Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Bodem:

Er is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat er geen nader onderzoek of saneringsmaatregelen hoeven plaats te vinden.

Geluid:

Het akoestisch onderzoek van Cauberg-Huygen, met referentie 20121031-02 d.d. 19 oktober 2012 voor het project Exlostraat-Zweeloostraat toont aan dat er voor dit project geen hogere waarde procedure gevolgd hoeft te worden:

“Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Hengelolaan. De geluidbelasting vanwege omliggende 30 km/uur wegen zijn in het kader van de GRO eveneens in het onderzoek betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB t.g.v. de Hengelolaan niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder stelt vanwege deze weg geen nadere eisen. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat de geluidbelasting t.g.v. niet zoneplichtige 30 km/uur wegen ten hoogste 51 dB bedraagt (na aftrek) vanwege de Zweeloostraat (overige 30 km/uur wegen ≤ 48 dB). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor deze weg derhalve overschreden. Op grond van de Wgh is deze weg niet zoneplichtig en behoeft derhalve geen formele wettelijke toetsing. Ondanks dat sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, kan de geluidbelaste gevel worden aangemerkt als geluidluwe gevel (geluidbelasting lager dan 53(+5) dB)).

Luchtkwaliteit:

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 11 woningen valt hieronder en is dus NIBM.

Watertoets:

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied in de Eshofpolder. De gemeente heeft samen met het Hoogheemraadschap een Watervisie opgesteld waarin ook gekeken wordt naar het waterbergingsvraagstuk. Partijen zijn overeengekomen dat er maatregelen genomen worden op het niveau van de gehele Eshofpolder.

In de waterbergingsvisie voor Den Haag, Eshofpolder, zijn maatregelen overeengekomen met betrekking tot waterberging. Dit om het huidige tekort aan te pakken. Echter, toename van verharding in de polder kan tot een aanvullende opgave leiden. Als bij nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak toeneemt, dan moet in de regel extra waterberging worden gerealiseerd. In dit geval is de toename van verharding zo beperkt, dat geen extra waterberging gerealiseerd hoeft te worden. In de oorspronkelijke situatie met schoolbebouwing was er namelijk 1112 m² open grond. In de nieuwe situatie met de 11 woningen is er 1095 m² open grond.

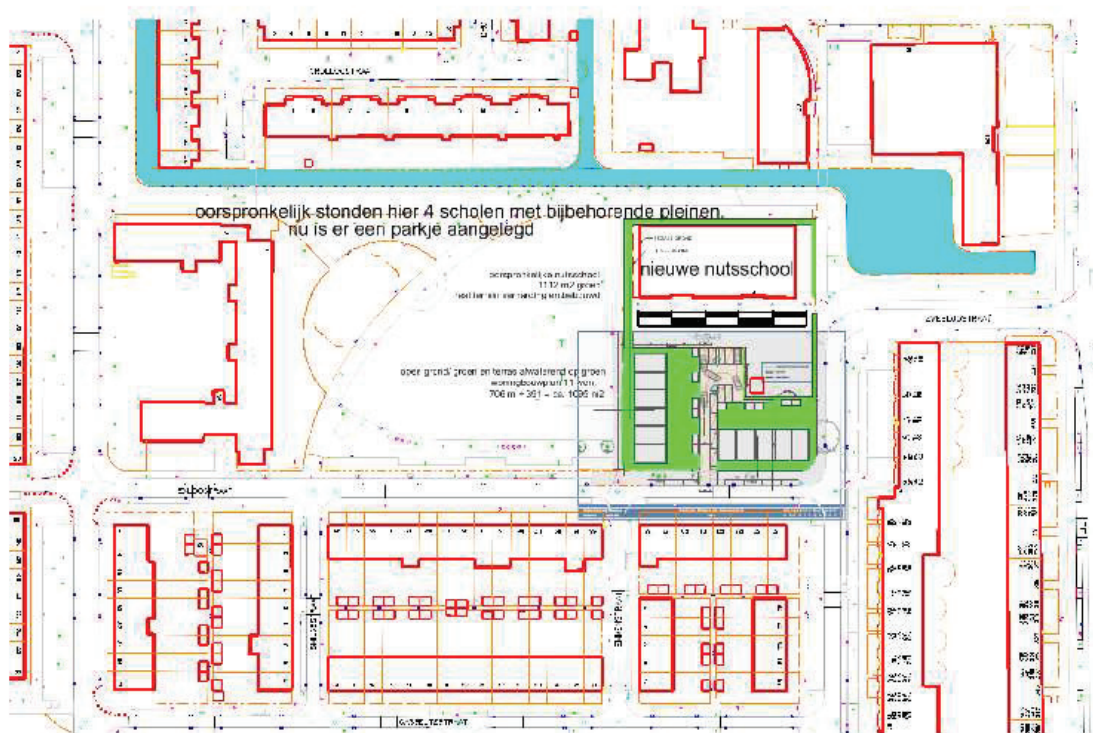
In dit deel van Morgenstond ligt geen gescheiden rioolstelsel. De initiatiefnemer dient bij de ontwikkeling van het bouwplan wel rekening te houden met een toekomstig gescheiden rioolstelsel. De afwatering van de woningen en het parkeerterrein vindt via het eigen terrein plaats op het bestaande riool in de Exlostraat.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43





Voormalige situatie met scholen



Nieuwe situatie met school en woningen

briefnummer
20-06-2013
12:18:43



Bezonning en windhinder:

Vanwege de beperkte bouwhoogte en de situering van de woningen op de locatie, zijn er geen noemenswaardige negatieve effecten op de bezonningssituatie te verwachten voor omliggende woonbebouwing of voor het aangrenzende schoolterrein.

Vanwege de geringe bouwhoogte is er evenmin windhinder te verwachten.

Archeologie:

Het plangebied heeft volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Bij het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Bij de aanvraag is een rapport ingediend waarin de waarde in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat er geen behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig is.

Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

Flora en Fauna:

De locatie ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet, de Ecologische Hoofdstructuur of het gemeentelijke natuurbeleid is niet nodig. Omdat op de locatie geen bomen of struiken aanwezig zijn en vanwege het huidige gebruik als trapveldje, worden geen beschermde soorten verwacht. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal, indien nodig, een flora en fauna onderzoek worden uitgevoerd.

7. Belemmeringen.*Kabels en leidingen:*

Er is een klic-melding uitgevoerd om de aanwezigheid van kabels en leidingen te inventariseren. Om de juiste ligging in het veld te controleren, zijn er op de locatie proefsleuven gegraven. Uit dit onderzoek blijkt dat de kabels en leidingen buiten het uit te geven terrein liggen. Er worden dus geen kabels en leidingen verlegd.

Privaatrecht:

De grond is eigendom van de gemeente en wordt in erfpacht uitgegeven.

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:

- het kostenverhaal is al op een andere manier geregeld ('anderszins verzekerd');
- locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën zijn niet nodig.

'Anderszins verzekerd' betekent dat voor de desbetreffende gronden de kosten van de grondexploitatie al op een andere manier gedekt worden. Daarvan is sprake als;

1. De gemeente eigenaar is van de grond. In dat geval dekt de gemeente de kosten via de gronduitgifte.
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.

In dit geval is de gemeente eigenaar van de grond waardoor het kostenverhaal via gronduitgifte 'anderszins geregeld' is.

8. Motivatie vrijstelling.

Qua massa en positie en functie voldoet het bouwplan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het vastgestelde projectdocument.

briefnummer
20-06-2013

12:18:43



Het bouwplan is een voortzetting van reeds ingezet bouwbeleid ten aanzien van woonbebouwing. Zowel de stedenbouwkundige als de functionele diversiteit wordt versterkt door dit bouwplan.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

-

10. Zienswijzen.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend.

briefnummer
20-06-2013
12:18:43

