

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk
201300955/5241631

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Zie waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor Monsterseweg 194

Geachte

Op 15 januari 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van een verslavingskliniek Monsterseweg 194, alsmede het kappen van 22 bomen.

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

Voorafgaande aan deze beslissing heeft uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 8 augustus 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.

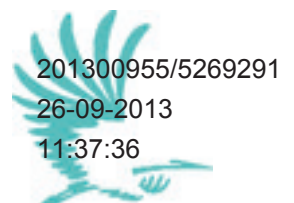
Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10, 2.12 eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en 2.2 eerste lid onder g te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen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

Met vriendelijke groet,

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

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



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.

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking na de beslissing op het verzoek om een voorlopige voorziening.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. **Op basis hiervan treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:**

- op grond van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvan een spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- met op grond van de Wet bodembescherming opgestelde saneringsplan is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden of,
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.



201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummer 7911.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het gebruiksdoel 'gezondheidszorgfunctie' vastgesteld.

De activiteit is getoetst aan:

- het paraplubestemmingsplan Archeologie en
- het bestemmingsplan 'Ockenburgh', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming '(BD-HA) zorg voor gehandicapten' is opgenomen.

Paraplubestemmingsplan '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. Ten behoeve van de aanvraag is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de waarde van het terrein dat verstoord zal worden in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het onderzoek is gebleken dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats 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.

Bestemmingsplan 'Ockenburgh'.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is het bestemmingsplan 'Ockenburgh'. De bestemming is '(BD-HA) zorg voor gehandicapten'. Met een bebouwingspercentage van 55 %. Tevens gelegen binnen een waterwingebied (artikel 5). Artikel 5 is bij KB niet goedgekeurd en dus is niet in werking getreden.

Het planvoorstel is in strijd met artikel 8 eerste lid van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik. Toegestaan is dagverblijf voor gehandicapten. Het gehele gebouw wordt gebruikt voor verslavingszorg. Verslavingszorg wordt tegenwoordig gezien als een geestelijke handicap. Dit gebruik is op zich dus passend. Het planvoorstel omvat ook nachtverblijf.

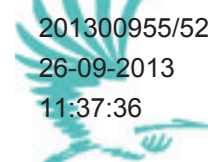
Bebouwing mag maximaal bestaan uit 2 bouwlagen en een kap of kap verdieping. De goothoogte voor het hoofdgebouw is 7,5 meter en voor bijgebouwen 3 meter.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 8 lid 1 sub c. Er dient sprake te zijn van schuine dakschilden. Er is hier echter gekozen voor een rond dak. Tevens is de kap dusdanig hoog (ongeveer 5 meter) dat er eigenlijk sprake is van 1,5 etage binnen de kap. Dit maakt dat het plan niet passend is binnen het bestemmingsplan.

Er is in het plan een binnenplanse vrijstelling opgenomen in art 8 lid 2 sub b (kapvorm), sub c voor goothoogte tot 8,5 meter. De uitbreiding heeft een hoogte van ongeveer 10,5 meter.

Het gebruik, met nachtverblijf, is niet te regelen met een binnenplanse ontheffing. Medewerking is alleen mogelijk met een ontheffing als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3 Wabo (uitgebreide procedure).

201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36



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 8 augustus 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’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ de volgende voorschriften:

Hoogheemraadschap

Voor de infiltratie van het hemelwater in de grond is het systeem en de benodigde capaciteit nog niet goedgekeurd. Het principe van de infiltratie wel.

Vóórafgaand aan de realisatie van het infiltratiesysteem is een positief advies vereist van het Hoogheemraadschap over de capaciteit van het systeem (T=100) en de borging van het onderhoud.

Hiervoor kan contact worden opgenomen met de beleidsadviseur watertoets, [REDACTED], 015-2608301, [REDACTED]@hhdelfland.nl.

Nadere aanwijzingen

Archeologie

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie H, nummer 7911.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is het gebruiksdoel 'gezondheidszorgfunctie' vastgesteld.

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

- het Bouwbesluit 2003,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Ockenburgh', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming '(BD-HA) zorg voor gehandicapten' is opgenomen, en
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is het bestemmingsplan 'Ockenburgh'. Op grond van het bestemmingsplan is afwijking 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**

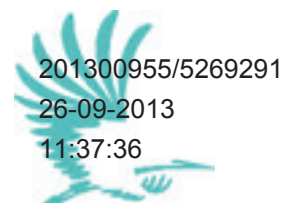
De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 24 juli 2013 getoetst aan de Welstandsnota en positief geadviseerd. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Groengebieden' van de Welstandsnota:

"Op 10 juli jl. kon de commissie niet op alle onderdelen instemmen met het destijds voorgestelde ontwerp voor nieuwbouw in een bijzondere landschappelijke context. Hoewel de commissie zich de eigentijdse vormgeving van de nieuwbouw kon voorstellen was zij van mening dat in de gekozen materialen voor de slaapvleugel onvoldoende relatie wordt gelegd met de bestaande villa. De toepassing van colorbel beplating en kunststof dakbedekking achtte zij van een te laagwaardige architectonische kwaliteit in deze landschappelijke context. Tevens achtte zij het aantal verschillende materialen dat werd voorgesteld een onevenwichtig gevelbeeld opleveren. Tevens miste zij essentiële detaillering, met name aangaande de overgangen en aansluitingen.

In het voorliggende ontwerp wordt de kop van de slaapvleugel (gedeeltelijk) uitgevoerd in glad stucwerk waarmee een relatie wordt gelegd met de bestaande villa. De toepassing van colorbel beplating en kunststof dakbedekking is komen te vervallen. Het aantal verschillende materialen is acceptabel aangezien de textuur en kleuren van de dakzone nu homogeen zijn. De detaillering is akkoord."

Bodemoverontreiniging

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 juli 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening. Conform artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop de Omgevingsdienst Haaglanden een beschikking heeft afgegeven op een saneringsplan, een goedkeuring BUS-melding is gedaan of een beschikking is afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.



Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

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

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekening(en) en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Artikel 2.1, 2.2 en 2.7**

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe. Op basis hiervan kan de vergunning voor de bouwactiviteit worden verleend.

De ingediende berekening wordt niet goedgekeurd. Motivatie hiervoor is dat er in de berekening van de stabiliteitsportalen onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke belastingen op de genoemde portalen aangrijpen. Hierover is contact geweest met Imd en de genoemde omissie werd door hun onderschreven. Tot op heden is er geen aanvullende onderbouwing ingediend.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling te worden aangeleverd, zie de voorwaarden en bepalingen.

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, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer **201300955** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;



201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

- 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;
 - 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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

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:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. 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
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten, wijzen wij u in ieder geval op de eventuele vergunningplicht / benodigde ontheffingen op grond van:

- Wet bodembescherming,
- Waterwet/Keur Delfland.
- Sloopmelding op basis van het Bouwbesluit.

U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.



201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

Beoordeling activiteit 'kappen'**Ingewonnen advies**

Op 30 mei 2013 is advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Loosduinen ontvangen. De bomen moeten wijken voor nieuwbouw.

Eindoordeel activiteit 'kappen'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de 22 eiken.

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 22 nader te bepalen boomsoorten met minimale stamomtrekken van 20/25 cm. (draadkluit) van de 1^e of de 2^e grootte, te planten in het eerstvolgende plantseizoen, direct na voltooiing van de nieuwbouw in de directe omgeving.

Herplant van de bomen 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 Loosduinen volgens het aan deze vergunning verbonden herplantplan.

De aanduiding 1^e, 2^e of 3^e grootte geeft aan hoe hoog een boom kan worden. Een boom van de 1^e grootte kan hoger worden dan 12 m. Een boom van de tweede grootte wordt tussen 7 en 12 m. hoog en een boom van de derde grootte blijft lager dan 7 m.

Ruimtelijke onderbouwing

project: Ockenrode, Monsterseweg 194

korte omschrijving: het veranderen en vergroten van een verslavingskliniek Monsterseweg 194, alsmede het kappen van 22 bomen

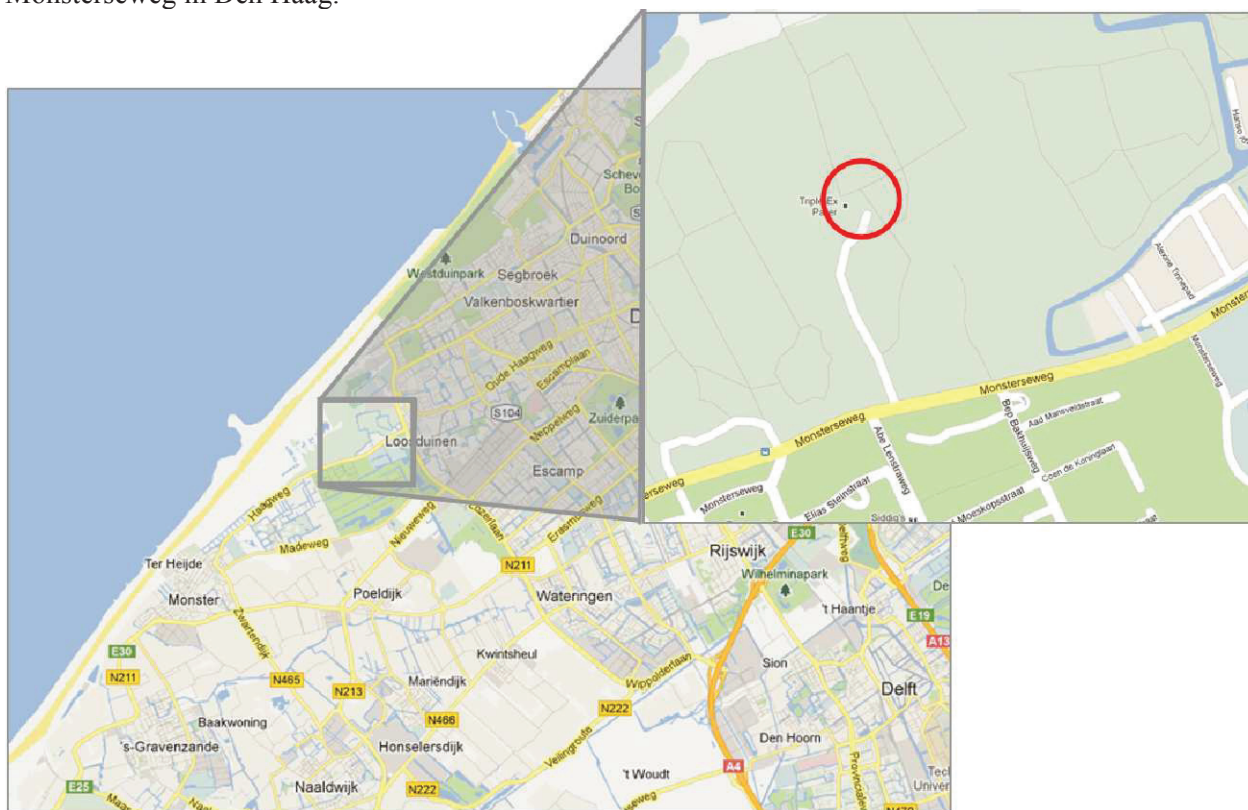
1. Inleiding.

De onderlinge levensverzekering maatschappij 'S-Gravenhage heeft op 15 januari 2013 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van een verslavingskliniek Monsterseweg 194, alsmede het kappen van 22 bomen.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Villa Ockenrode is gelegen in het Beschermd Natuurmonument Solleveld welke onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Dit Natura 2000-gebied is op 27 september 2011 aangewezen door het Ministerie van EL&I. Het projectgebied is gelegen op het landgoed Ockenburg, waarvan de rijke geschiedenis enkele eeuwen terug gaat. Het landgoed is gelegen ten noorden van de Monsterseweg in Den Haag.

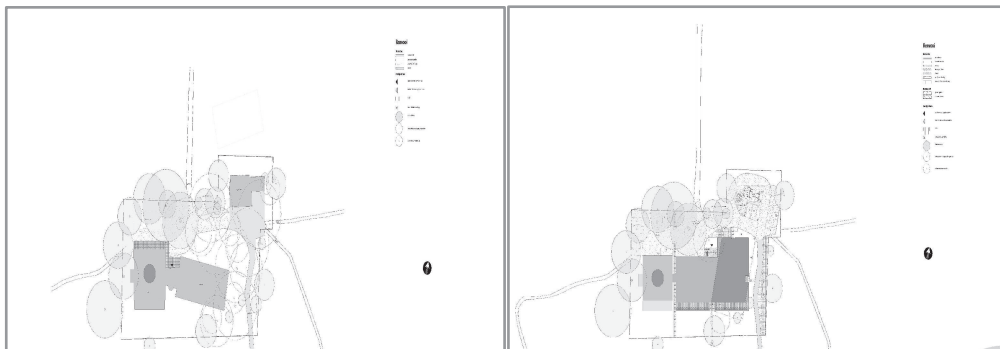


Figuur 1 globale ligging van het projectgebied.



Figuur 2 huidige situatie van Villa Ockenrode

De voorgenomen herontwikkeling van Villa Ockenrode betreft een gedeeltelijke herbouw en uitbouw van de bestaande bebouwing en herinrichting van de tuin rondom de villa. De Mirage Minnesota Kliniek is voornemens zich te gaan huisvesten in het landhuis. De bestaande aanbouw uit de jaren zestig zal worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe grotere aanbouw. Onderstaande tekeningen in bovenaanzicht (figuur 3) geven een indruk van de bestaande inrichting en het ruimtebeslag van de nieuwe inrichting. Uit een vergelijking van de bestaande situatie met de beoogde situatie blijkt dat met name de oostzijde van de bestaande bebouwing zal worden gewijzigd en uitgebreid, echter is dit wel mogelijk binnen de huidige bouwregels van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3 bestaande situatie (links) en toekomstige situatie (rechts), bron: Queeste Architecten

Het projectgebied is rijk aan flora en fauna, waardoor dit als uitgangspunt is gebruikt voor het ontwerp. De nieuw te bouwen volumens zijn los-gedetailleerd van de villa zodat de autonomie van het erfgoed in de nieuwe compositie niet verloren gaat. Daarbij is de nieuwe kliniek ook als een nieuw geheel te lezen. De compositie bestaat uit twee licht ten opzichte van elkaar verdraaide hoofdvolumens (villa en slaapvleugel), verbonden met een open Oranjerie bestaande uit glazen puin en tuinmuren. In de uitwerking van dit concept hebben daarbij aan aantal overwegingen een rol gespeeld. De wijze waarop mensen het gebouw door de tijd heen benaderden blijft behouden. Daarbij wordt men ter introductie van het complex langs alle functies van het complex geleid, voordat de hoofdentree bereikt wordt. Deze ligt, beschermd door de volumens, aan de binnenzijde van het complex. Alle zogenaamde leef-functies (interactie zoals eten, ontmoeten, wonen) zijn daarbij op de zon georiënteerd en geven het complex een open gezicht naar de aanrijroute. De slaapkamers zijn los van de leef-functie geplaatst en opgetild. Mensen gaan slapen en worden wakker in de privacy tussen de kruinen van de bomen.

Initiatiefnemer:

[Redacted text block]

3. Vigerend beleid.

3.1. Europees en landelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Het beschreven rijksbeleid geeft geen directe uitgangspunten voor de gewenste herontwikkeling. Het rijksbeleid staat de uitvoering van de voorgenomen plannen voor Villa Ockenrode niet in de weg.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland"

In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld dat Provinciale Staten via de Provinciale Verordening Ruimte regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. De Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" is tezamen met de provinciale "Verordening Ruimte" op 2 juli 2010 opgesteld. 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 herontwikkeling 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.

Het projectgebied kent verschillende aanwijzingen, echter zijn slechts enkele direct van toepassing op de voorgenomen herontwikkeling. Deze belangrijkste aanwijzingen zijn:

- (zeer) grote kans op archeologische sporen (kaart: *Cultuurhistorie*);
- natuurlijke duinen (kaart: *Kwaliteitskaart*);
- gevarieerd en verbindende vrijetijdslandschap (kaart: *Kwaliteitskaart*);
- rust en stilte (kaart: *Kwaliteitskaart*);
- Milieubeschermingsgebied voor grondwater (kaart: *Waterveiligheid en watersysteem*);
- Natura 2000-gebied (kaart: *Functiekaart* en *EHS*);
- Natuurgebied (kaart: *Functiekaart* en *EHS*).

Bij de voorgenomen herontwikkeling is afstemming gezocht bij de vereisten vanuit de structuurvisie (en verordening ruimte). Belangrijkste punt hierbij is de ligging in het Natura 2000-gebied. De herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de flora en fauna, zie hiervoor paragraaf 5.5 naar aanleiding van de uitgevoerde voortoets. Het onderdeel water is uitgewerkt in paragraaf 5.9. De voorgere en herontwikkeling past derhalve binnen het provinciale beleid.

201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

Verordening Ruimte

De provincie Zuid-Holland heeft de Verordening Ruimte opgesteld welke op 2 juli 2010 is vastgesteld door Provinciale Staten. In deze verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke

beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving, bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder en de Natuurbeschermingswet.

Het projectgebied kent verschillende aanwijzingen, echter zijn slechts enkele direct van toepassing op de voorgenomen herontwikkeling. Deze belangrijkste aanwijzingen zijn:

- bestaande natuur, prioritaire nieuwe natuur en waternatuurgebied;
- gebied buiten de bebouwingscontouren;
- stiltegebieden.

De voorgenomen herontwikkeling veroorzaakt geen significante aantastingen van de natuur kenmerken en waarden, zoals blijkt uit de voortoets opgenomen in paragraaf 5.5 van deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast geldt dat in gebieden aangewezen buiten de bebouwingscontouren de nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet mogelijk is. Echter is in artikel 2, lid 3 van de Verordening Ruimte opgenomen dat nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies is toegestaan indien deze betrekking hebben op bestaande stedelijke functies in het gebied buiten de bebouwingscontouren. Als eis is hierbij gegeven dat bestaande niet-agrarische bedrijven eenmalig mogen worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de inhoud. Voorgenomen herontwikkeling betreft herbouw van een reeds aanwezig pand (passend binnen de bouwregels vanuit het vigerende bestemmingsplan), met een uitbreiding minder dan 10%. Tot slot is het projectgebied gelegen in een stiltegebied. Dit heeft echter voorwaarden voor luchthavens en helihavens, waarmee dit onderdeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de eisen vanuit de Verordening Ruimte.

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

Het RSP kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen.

Over Kijkduin, dat in het RSP is opgenomen als één van de gebiedsuitwerkingen, is de volgende passage opgenomen: 'Het plan is om dit gebied verder te ontwikkelen met woningen, recreatievoorzieningen (waaronder wellness), horeca en bijzondere winkelvoorzieningen. De omvang en kwalitatieve invulling van het ruimtelijke programma is afhankelijk van de ruimtelijke kwaliteiten die het gebied te bieden heeft. Eén van de kwaliteiten van dit gebied is dat het onderdeel is van de regionale recreatieve en ecologische verbinding tussen Midden-Delfland en de kust. Deze functie weegt vanuit het RSP zwaar en moet dan ook worden gewaarborgd. Nadere uitwerking vindt plaats in afstemming met de ontwikkeling van de Westlandse Zoom.'

De voorgenomen herontwikkeling past binnen eisen vanuit het RSP. Er worden geen nieuwe functies toegevoegd of nieuwe bebouwing gerealiseerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Masterplan Kijkduin

Het Masterplan Kijkduin vormt samen met een achttal andere masterplannen een nadere, gebiedsgerichte uitwerking van de Structuurvisie Den Haag 2020, 'Wereldstad aan zee', die de gemeenteraad in 2005 heeft vastgesteld. De Structuurvisie Den Haag 2020 bevat voor Kijkduin een drievoudige opdracht:

- het versterken van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van Kijkduin;
- het ontwikkelen van Kijkduin tot een unieke badplaats voor het hele gezin, met een sterk accent op wellness, ontspanning en gezondheid;
- de ontwikkeling van extra wooncapaciteit in het gebied.

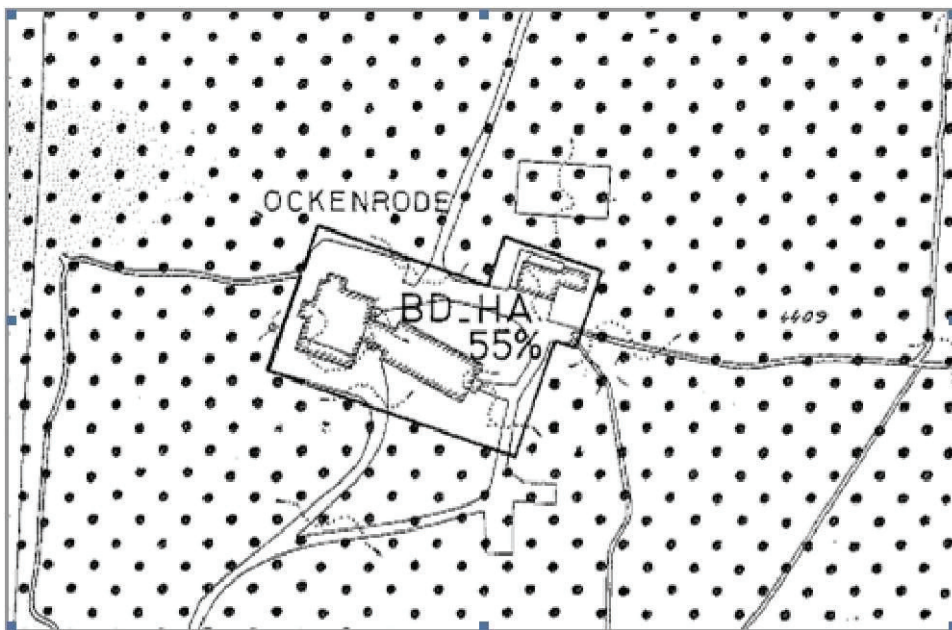
De kern van de opgave voor het Masterplan Kijkduin is om de drievoudige opdracht van de structuurvisie samen te smeden tot een integrale gebiedsvisie. Met masterplan moet de verschillende onderdelen van de opgave zodanig bij elkaar brengen, dat deze elkaar niet in de weg zitten maar juist versterken. Het moet een integrale gebiedsvisie formuleren, waarin een attractief, hoogwaardig landschap, unieke groenstedelijke woonmilieus en een levendige, ontspannen badplaats samen het Kijkduin van 2020 vormen. Een omgeving die een nieuwe dimensie toevoegt aan de ambitie 'Wereldstad aan Zee'.

De voorgenomen herontwikkeling is gelegen in deelgebied C 'Kijkduin Bos' en uitgewerkt in het onderdeel ontwikkelveld C7. De voorgenomen herontwikkeling sluit aan bij de uitwerking in het masterplan.

Bestemmingsplan Ockenburgh

Het projectgebied is gelegen in bestemmingsplan Ockenburgh zoals vastgesteld op 30 januari 1978. In dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Bedrijf - Zorg voor gehandicapten met bijgebouwen'. Binnen deze bestemming is bebouwing ten behoeve van een dagverblijf voor gehandicapten met een of meerdere bijgebouwen en bijbehorend erf en/of tuin toegestaan. Hierbij mag de bebouwing niet meer dan 55% van de grondoppervlakte bedragen.

Andere vereisten zijn dat het dagverblijf uit maximaal 2 bouwlagen en een kap of kapverdieping mag bestaan. Een kap of kapverdieping moet schuine dakschilden hebben. De goothoogte van het dagverblijf mag niet meer dan 7,5 meter bedragen. Voor bijgebouwen mag dit niet meer dan 3 meter bedragen. Met vrijstelling mag hiervan worden afgeweken tot een goothoogte van 8,5 meter en 4 meter.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Ockenburgh met het projectgebied.

De voorgenomen herontwikkeling past binnen het bouwvlak en binnen het maximaal toegestane percentage van bebouwing. De herontwikkeling behelst wel een kleine verschuiving van het toegestane gebruik. De toegestane zorg van gehandicapten veranderd naar verslavingszorg en past hiermee niet in het bestemmingsplan.

4. *Ruimtelijke onderbouwing project.*

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

De uitbreiding heeft een derde bouwlaag die niet als kapverdieping is aan te merken. Volgens het bestemmingsplan moet een kapverdieping schuine dakschilden hebben. In het planvoorstel is de derde bouwlaag tot ongeveer 2 meter vanaf de vloer een recht opgaande gevel. Daarna gaat de gevel gebogen over in een plat dak. Dit geeft een andere bouwvorm, maar dit betekent niet dat er veel intensiever bebouwd wordt dan dat het bestemmingsplan toestaat. De maximale maatvoering voor een kapverdieping is namelijk niet gedefinieerd, alleen beperkt door een maximale borstwering van 1,2 meter. Op basis van het bestemmingsplan is dus een gebouw met een hogere nok toegestaan dan het nu te realiseren platte dak op ongeveer 10,5 meter

De afwijkende “dakvorm” van de derde bouwlaag is, zeker gezien de afgelegen ligging in het groengebied qua massa passende in zijn omgeving.

De intensivering van het gebruik voor verslavingszorg in de vorm van dagbehandeling naar 24-uurszorg heeft, ook gezien de afgelegen locatie, geen storend effect op de omgeving. Verder is de functie voor verslavingszorg passend bij concentratie aan psychiatrische zorg in dit deel van de stad. Met de kost van deze kliniek wordt het aanbod in gezondheidszorg versterkt en verbreed.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Volgens het rapport 'Parkeernormen in de gezondheidszorg' moet in 28 parkeerplaatsen (40 eenheden * 0,7) worden voorzien. De aanvrager heeft onderbouwd, door middel van het rapport 'Parkeeradvies Mirage Minnesota kliniek' dat 23 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor deze functie. Het plan voorziet in een parkeercapaciteit van 23 parkeerplaatsen. Vanwege de koppeling van personeelswerkzaamheden met het Parnassia terrein aan de overzijde van de Monsterseweg is dit akkoord. Indien na realisatie van het plan een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat is dit gezien de omvang van het eigen terrein zeer aannemelijk dat dit op eigen grond wordt opgelost.

5. *Milieu-/Bouw fysische-aspecten.*

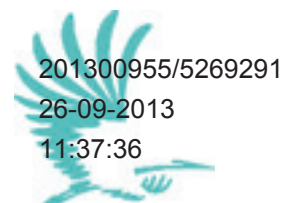
5.1. Archeologie:

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. Ten behoeve van de aanvraag is een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij de waarde van het terrein dat verstoord zal worden in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het onderzoek is gebleken dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

5.2. Bezonnig en windhinder:

Vanwege de afgelegen ligging van het bouwproject, zijn er geen negatieve effecten op de bezonningssituatie of windhinder te verwachten voor omliggende bebouwing.



5.3. Bodem:

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling Villa Ockenrode is bodemonderzoek uitgevoerd. Op de locatie is een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. Voordat op de locatie herinrichting (grondverzet) gaat plaatsvinden zijn sanerende maatregelen noodzakelijk middels het verwijderen en/of afdekken/isoleren van de sterk met PAK verontreinigde grond.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect bodemkwaliteit belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkelingen. Voorafgaand aan de herinrichting dient bij het bevoegd gezag een BUS-melding of saneringsplan te worden ingediend ter beoordeling.

5.4. Externe veiligheid:

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Het projectgebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van een risicobron. De dichtstbijzijnde risicobron is een gasleiding gelegen langs de Monsterweg, echter is het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze gasleiding. De voorgenomen herontwikkeling maakt ook geen nieuwe risicobronnen mogelijk.

Gezien de afstand van het projectgebied tot de risicobronnen vormt het onderdeel externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.5. Flora en fauna

Het belangrijkste kader voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen van het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Op 11 april 2013 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden vastgesteld dat er voor de Natuurbeschermingswet geen vergunning nodig is.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beoordeeld of er beschermde natuurwaarden (soorten) in het geding zijn (door bijvoorbeeld het verwijderen van groen en/of de sloop van bebouwing). Indien er beschermde natuurwaarden worden geschaad, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor aanvang van de werkzaamheden noodzakelijk.

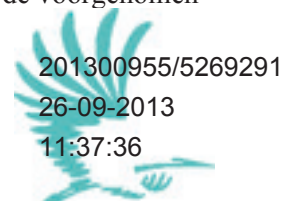
De herontwikkeling leidt tot verlies van een boom met holte die in potentie geschikt is als broedplaats voor vogels en een mogelijke verblijfplaats van vleermuizen in een van de te rooien eikenbomen. Nadere inspectie van deze boom heeft aangetoond dat er geen sprake is van een beschermde vaste verblijfplaats van vleermuizen en geen jaarrond beschermd vogelnest.

In de nieuwe bebouwing wordt een voorziening als nieuwe verblijfplaats voor vleermuizen aangebracht.

Bovenstaande zaken zijn onderzocht in het kader van de Voortoets (Oranjewoud, 2012) voor het projectgebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit zowel de gebiedsbescherming als de soortbescherming voor de voorgenomen herontwikkeling. Op basis van de beschreven conclusies wordt voorgesteld om de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het vogelbroedseizoen uit te voeren. Voor de boom met potentiële verblijf- en nestlocatie van respectievelijk vleermuizen en vogels wordt geadviseerd de boom in de winterperiode 2012-2013 te rooien. Vooruitlopend daarop kan de holte worden afgesloten om het risico op ingebruikname door dieren te voorkomen, indien het rooien van de boom niet de voorgenomen planning kan worden uitgevoerd.



Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Instemming bevoegd gezag

Op 11 april 2013 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden vastgesteld dat er voor de Natuurbeschermingswet geen vergunning nodig is ex. artikel 16 en 19d op grond van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.6. Geluid:

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder hanteert de volgende hoofddeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het projectgebied is gelegen in een binnenstedelijk gebied, maar op een afstand van circa 290 meter vanaf de dichtstbijzijnde weg (Monsterweg). Doordat deze afstand groter is dan 200 meter is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Het projectgebied is op circa 6,5 kilometer gelegen van de dichtstbijzijnde spoorweg, hierdoor is ook spoorweglawaai geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Tot slot vormt de herontwikkeling zelf een geluidsbron die hinder kan veroorzaken voor aangrenzende geluidsgevoelige objecten. Echter liggen de aangrenzende geluidsgevoelige objecten op een dusdanig grote afstand waardoor de voorgenomen herontwikkeling geen belemmering vormt.

De aspecten wegverkeers- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.7. Luchtkwaliteit:

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. In de Regeling NIBM is vastgelegd dat de bouw van 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij twee ontsluitingswegen) 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De planontwikkeling leidt tot een kleine toename van het aantal verkeersbewegingen van bedienend personeel, bezoekers en leveranciers van maximaal 50 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De voorgenomen herontwikkeling valt onder deze NIBM regeling, er is dus geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit die zijn vastgelegd in de Wm.

Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van voorgenomen herontwikkeling.

201300955/5269291
26-09-2013
11:37:36

5.8. Milieuzonering

Vanuit milieu-oogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een

kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de nabijheid van Villa Ockenrode bevinden zich geen milieubelastende activiteiten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen herontwikkelingen.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

5.9. Watertoets:

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

In het kader van de watertoets is de voorgenomen herontwikkeling op 4 februari 2013 aangemeld bij het hoogheemraadschap van Delfland. Het hoogheemraadschap heeft voor de beoordeling van ruimtelijke plannen een handreiking watertoets voor gemeenten opgesteld. In deze handreiking wordt bij de inhoudelijke beoordeling van de plannen onderscheid gemaakt in de thema's Stevige dijken, Voldoende water, Schoon water en Gezuiverd water. Hieronder wordt per thema toegelicht op welke wijze in het plan wordt omgegaan met de verschillende thema's:

Stevige dijken

Het projectgebied is niet gelegen in een (beschermingsgzone van een) waterstaatwerk waterkeringen. De projectlocatie is ook niet buitendijks van een waterkering gelegen. Het project heeft geen invloed op de veiligheid van waterkeringen en is ook niet gelegen in een gebied met een hoger overstromingsrisico.

Voldoende water

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van oppervlaktewater. Invloed op het onderhoud van watergangen is daarom niet van belang.

De bodem op de projectlocatie bestaat voornamelijk uit zandgrond en de grondwaterstand biedt voldoende ontwateringsdiepte voor bebouwing. grondwateroverlast wordt daarom niet verwacht.

De projectlocatie is wel gelegen in het waterwingebied Monster. Het is daarom extra van belang dat de ontwikkeling geen afname in de beschikbaarheid van grondwater tot gevolg heeft en dat de risico's op grondwaterverontreinigingen geminimaliseerd worden.

Hier wordt rekening mee gehouden door bij de bouw te conformeren aan het Besluit bodemkwaliteit. In dit besluit wordt het gebruik van uitlopende en andere mogelijke verontreinigende stoffen gereguleerd. Het schone hemelwater wordt niet afgevoerd op de riolering maar naar infiltratievoorzieningen geleid waar het weer naar de bodem wordt afgevoerd en beschikbaar blijft voor de drinkwaterwinning. Dit is ook in lijn met de NWB trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Gelet op de risico's en kosten die een grijswatersysteem met zich meebrengen wordt (her)gebruik van hemelwater niet toegepast. Al het hemelwater wordt naar de bodem afgevoerd. Mogelijk wordt een regenton toegepast voor het opvangen van neerslagwater te behoeve van het water geven van de planten in de tuin rondom het zorgcentrum.

Schoon water

Villa Ockenrode is gelegen in het Beschermd Natuurmonument Solleveld welke onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Solleveld & Kapittelduinen. Door de ontwikkeling wordt geen verontreinigingen afgevoerd naar oppervlaktewater of grondwater. Door de ontwikkeling vindt ook geen toe of afname in de waterbeschikbaarheid voor de natuurwaarden plaats. Kansen voor verbetering en/of versterking van de waterhuishouding voor de natuurwaarden biedt de ontwikkeling niet.

Gezuiverd afvalwater

Door de uitbreiding van het zorgcentrum zal de afvalwaterstroom toenemen. Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande vuilwaterrioolstelsel in het plangebied. Het schone hemelwater van verharde oppervlakken wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool en naar de bodem afgevoerd.

Het hemelwater van de daken van bovengenoemd project zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiertoe zullen kratten (bijv. Wavin Qbic, kratten voorzien van worteldoek) in het grondpakket worden aangebracht. Het infiltratiesysteem wordt voorzien van inspectieputten, waardoor onderhoud aan het systeem mogelijk is. Het onderhoud zal aan de installateur of leverancier worden uitbesteed. De installateur maakt een berekening van het infiltratiesysteem, waarbij het uitgangspunt T=100 zal worden gehanteerd.

6. Belemmeringen.*Kabels en leidingen:*

-

Privaatrecht:

-

Financiële uitvoerbaarheid:

In eerste instantie is beoordeeld of de aanvraag voorziet in een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 van het Bro. In dit betreffende bestemmingsplan past de nieuwe ontwikkeling binnen de bestaande planologische kaders. Dit omdat er sprake is van ruime kaders waarin alleen een bebouwingspercentage van het kaveloppervlakte is vastgelegd en ook de nieuwe ontwikkeling past hierbinnen. Planologisch gezien is de enige reden tot wijziging van het bestemmingsplan de gewijzigde functie (van gehandicapten tot verslavingszorg), maar onder 6.2.1 Bro is hiermee geen sprake van een bouwplan. Afdeling 6.4 Wro is daarmee niet van toepassing.

7. Motivatie vrijstelling.

De enige strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan is de kapvorm en het extensiveren van de zorgfunctie.

De ronde kapvorm is zowel stedenbouwkundig als landschappelijk geen probleem. Evenmin is de hoogte van de kap een probleem.

Het verbreden van het gebruik van dagverpleging naar 24-uurszorg is passend op deze, voor stedelijke begrippen, afgelegen locatie.

Qua massa en positie en functie is dit planinitiatief dus passend in zijn omgeving.

8. Zienswijzen.

Naar aanleiding van de ter inzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

