

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

VOF Schoolstraat
t.a.v. D. Roos
Herculesweg 14
4338 PL MIDDELBURG

Uw brief van

Ons kenmerk
201307063/5295220
Behandeld door
ing. A.A. Kersseboom
Doorkiesnummer
070 - 3534348
E-mail

Aantal bijlagen
diverse

Onderwerp

ontwerpverlening voor Nieuwe Schoolstraat ter plaatse van 22B en 24 (tussen Nieuwe Schoolstraat 20 en 24A)

Geachte heer,

- CONCEPT -

Op 10 mei 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van zes herenhuizen ter plaatse van de gesloopte percelen Nieuwe Schoolstraat 22B en 24 (tussen Nieuwe Schoolstraat 20 en 24A) alsmede het plaatsen van een erfafscheiding en het aanleggen van een uitweg. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 28 november 2013 ter inzage liggen. Over de uitkomsten daarvan zullen wij u later informeren.

Met vriendelijke groet,

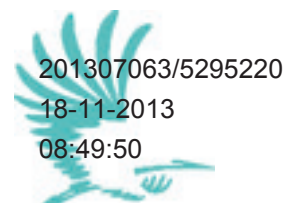
Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht



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



BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen is het volgende gebruiksdoel *woonfunctie* vastgesteld.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Centrum'.

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

- Het Bouwbesluit 2012;
- De Bouwverordening;
- Het bestemmingsplan "Binnenhof E.O." waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'bijzondere doeleinden- welzijnsvoorzieningen met bijbehorende erven' is opgenomen;
- De welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan. Wij zijn bereid de gevraagde afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 augustus 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

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. Zij heeft het bouwplan akkoord bevonden op 2 oktober 2013.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord

De commissie heeft het beginselplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Historisch centrum' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde zes eengezinswoningen. Zij kan zich de pandsgwijze benadering voorstellen in deze straat en acht de vormgeving van de woningen goed gerelateerd aan de belendende bestaande bebouwing. De gekozen materialen en detaillering zijn zorgvuldig.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

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

Wij wijzen u erop dat het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit geldt in beginsel ook voor vergunningsvrije bouwwerken die onderdeel vormen van deze aanvraag. Ter aanvulling wijzen wij u erop dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

201307063/5295220
18-11-2013
08:49:50

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (Artikel 1.23)

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- een besluit ingevolge artikel 12,13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (Artikel 1.24)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden (Artikel 1.25)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater (Afdeling 6.4)

Met betrekking tot de verplichting tot aansluiting op de nutsvoorzieningen moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen (070-3536347 /-3536401).

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden(Afdeling 8.1)

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

- De stabiliteit van de funderingsconstructie van de belending moeten worden gecontroleerd in verband met ontgraven van de grond naast de opstal funderingsconstructie .(weghalen van de bovenbelasting). De zettingen van de belendingen moeten, tijdens de bouw, worden gemonitord.
de zettingen van belendingen dienen als volgt te worden beperkt:
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij neerwaartse buiging is 1:500;
 - de maximaal toelaatbare rotatie bij opwaartse buiging is 1:900;
 - bij monumentale belendingen mogen de rotaties slechts 60 % van de genoemde waarden bedragen;
 - indien er door de slechte staat al een rotatie aanwezig is, dient de waarde hiervan door meting te worden bepaald en in de resultaten te worden verwerkt;
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient voor de belendingen te worden voldaan aan de eisen welke behoren bij bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1;
- 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden, belendingen mag niet worden gehesen;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

201307063/5295220
18-11-2013
08:49:50

Indien de hiervoor omschreven trillings-, 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.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Stofhinder (Artikel 8.6)

Tijdens het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouwterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (Artikel 8.7)

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Bodemonderzoek (Artikel 2.1.5)

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 augustus 2013 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

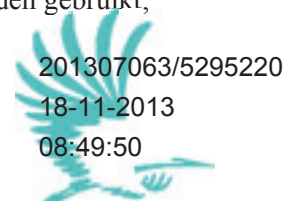
Bij eventueel grondverzet dient afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond rekening te worden gehouden met de Wet Milieubeheer (Besluit melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen) en/of de Wet bodembescherming.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

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 201307063 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;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een grondmechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-of andere werkzaamheden;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-of andere werkzaamheden;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkranen;
 - 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 daaronder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;
 - de terreinafscheidingen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen ten gevolge van sloop-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten;
- noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, dient, totdat een andere rapportage-frequentie is bepaald, dagelijks schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - een controleberekening van de draagkracht van de bestaande fundering van de belending in ontgraven en nieuwe toestand;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk inclusief de verankeringen;
- noot: De bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN1275 respectievelijk NPR5254.*
- de constructie naast de auto doorgang moeten gecontroleerd worden op aanrijbelasting volgens de geldige voorschriften;
- noot: De rekenkundige veiligheid in deze situatie dient groter dan 1.0 te zijn.*
- Indien van toepassing, 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;

De aanvrager dient de samenhang kenbaar te maken tussen de voor de bouwactiviteit ingediende gegevens en bescheiden onderling en met de overige gegevens en bescheiden, die bij de aanvraag zijn gevoegd.

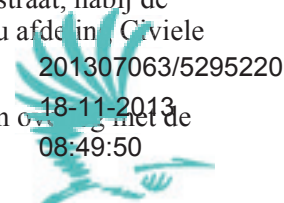
Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen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

Nadere aanwijzingen

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) zijn vastgesteld.

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



Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen en Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn.

Onttrekken of infiltreren van grondwater

Indien u ten behoeve van het bouwplan grondwater wilt onttrekken of infiltreren heeft u wellicht een vergunning nodig op basis van het Waterbesluit of de geldende verordening van het Waterschap of de Provincie Zuid Holland. U dient hier in ieder geval melding te doen bij het Waterschap om te voorkomen dat er nadelige gevolgen optreden voor het waterpeilbeheer.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV 2009)***Artikel 2:10***

Het is verboden zonder vergunning of instemming van het college van burgemeester en wethouders een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / melding en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag)

Artikel 2.11

Onverminderd het bepaalde in artikel 2:83 is het verboden om zonder voorafgaande instemming van het college van burgemeester en wethouders een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, of handelingen te verrichten die de gebruiksmogelijkheden van de weg beperken.

Artikel 2.83

Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag een weg aan te leggen of verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald.

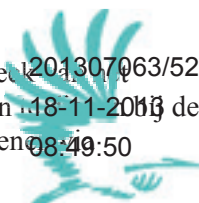
De hiervoor benodigde vergunning(en) en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeeltkantoor.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Bouwbesluit 2012

Ten behoeve van uw aanvraag wijzen wij u op de onderstaande activiteiten die wellicht nog separaat dienen te worden aangevraagd dan wel gemeld.

- Het kappen van bomen (activiteit Kappen)
- Het plaatsen van een bouwkeet/bouwboard in een rijksbeschermd stadsgezicht op eigen terrein (activiteit Bouwen)

Wanneer een aanvraag activiteit of melding volstaat kunt u nagaan via de vergunningchetaanvraag 201307063/5295220 omgevingsloket. Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen vóór 18-11-2013 bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen op www.omgevingsloket.nl.



Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen is het volgende gebruiksdoel *woonfunctie* vastgesteld.

De aanvraag betreft een bouwwerk, dat is gelegen in het beschermde stadsgezicht 'Centrum'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.12 Wabo getoetst aan:

- Het bestemmingsplan "Binnenhof E.O." waarin, met betrekking tot de aanvraag, de bestemming 'bijzondere doeleinden – welzijnsvoorzieningen met bijbehorende erven' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 16 voor wat betreft de bestemming, het overschrijden van de toegestane bouwstrook en de goothoogte en hoogte.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

De motivering van deze afwijking is opgenomen in de bijlage 'RUIMTELIJKE ONDERBOUWING' en moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.10 tweede lid, juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.18 van de Wabo beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

Het advies van de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken luidt het als volgt:

*"Uw aanvraag betreft het realiseren van een uitweg en opheffen van een parkeerplaats aan de Nieuwe Schoolstraat ongenummerd ten behoeve van het bouwen van zes herenhuizen aan de Nieuwe Schoolstraat tussen de nummers 20 en 24A. De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.
Er bestaat wat ons betreft geen bezwaar tegen de realisatie daarvan op grond van de geldende regelgeving".*

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen'.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de 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 Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer 070-353 9901.

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

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 uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.

Concept Ruimtelijke onderbouwing

Project: Nieuwe Schoolstraat t.p.v. 22B en 24

Korte omschrijving: Het bouwen van zes herenhuizen ter plaatse van de gesloopte percelen Nieuwe Schoolstraat 22B en 24

1. *Inleiding*

“V.O.F. Schoolstraat” heeft op 10 mei 2013 een reguliere bouwvergunning ingediend voor het bouwen van zes aaneengebouwde herenhuizen ter plaatse van de te slopen percelen Nieuwe Schoolstraat 22B en 24. Het woningblok bestaat uit drie volledige bouwlagen waarop een kapverdieping.

2. *Omschrijving van het project*

Ruimtelijk:

Het bouwplan betreft een vervanging van een oud schoolgebouw door zes luxe stadswoningen.

3. *Vigerend beleid*

Gemeente:

Binnen de gemeente zijn twee plannen van belang.

1. In het binnenstadsplan Binnenstad Buitengewoon is aangegeven dat verblijfsduur van mensen in de binnenstad vergroot moet worden. Een van de mogelijkheden is om de woonfunctie te versterken. Het toevoegen van woningen is ook van belang voor het verbeteren van de leefbaarheid.

2. Een van de doelstellingen van de structuurvisie 2020 is het behoud van de inwoners, waarbij het verhogen van het aantal woningen van belang is. Daarnaast is het van belang dat er, in het kader van de “stad van recht en vrede” in het luxe segment meer woningen beschikbaar komen.

Vigerend bestemmingsplan:

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan “Binnenhof E.O.”

De bestemming van de grond is “Bijzondere doeleinden - welzijnsvoorzieningen met bijbehorende erven” (BD-Wv), artikel 16.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Het bouwplan is in strijd met artikel 16 van het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemming, rooilijnen e.d.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkings-en/of vrijstellingsmogelijkheid.

Op de kaart staat dit gebied aangegeven als de mogelijkheid tot wijzigingsgebied A.

De uitwerkingsregels genoemd in artikel 42 hier omtrent zijn voor wat betreft dit gebied nietig verklaard.

Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met gebruikmaking van de uitgebreide procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3, van de Wet Algemene bepaalingen omgevingsrecht.

Op grond van het bestemmingsplan is de grond mede bestemd voor behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

4. Toekomstig beleid

Het niet alleen versterken van de attractiviteit van de binnenstad met recreatieve functies, maar ook de bouw van woningen stimuleren, waardoor een evenwichtige opbouw van wonen en werken blijft bestaan.

5. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische onderbouwing:

Het plan past in de doelstellingen van het binnenstadsplan Binnenstad Buitengewoon: het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor de versterking van de woonfunctie en voor een verlenging van de verblijfsduur van de nieuwe bewoners.

De woningen zelf zijn grote stadswoningen in het luxe segment van de woningmarkt. Dit past goed binnen de structuurvisie 2020.

Stedenbouwkundige onderbouwing:

Het bouwplan vervangt een leegstaand schoolgebouw. De school was niet meer als zodanig in gebruik omdat het gebouw verouderd was. De nieuwe woningen passen qua schaal goed in de omgeving: de wand van de Nieuw Schoolstraat wordt in maat, schaal en materiaal doorgezet. Ook wordt het huidige gat (het speelplein) in de wand van de straat gedicht, waardoor er meer een gesloten bouwblok ontstaat. Het bouwplan levert zo een bijdrage aan de doelen van het in voorbereiding zijnde stedenbouwkundig plan.

Landschappelijke onderbouwing:

Een deel van het open terrein zal worden toegevoegd aan het open terrein van het nieuwe Edith Stein college.

De woningen zelf krijgen eigen tuinen.

Verkeerstechnische onderbouwing:

Voor de locatie is het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het bouwplan voldoet dan ook aan het parkeerbeleid in de binnenstad.

6. Archeologische-/ Ecologische-/ Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Archeologie

In verband met de voorgenomen nieuwbouw is een bureauonderzoek uitgevoerd daar het gebied vanwege de ligging in de oude binnenstad in principe een archeologische verwachting heeft, die bij sloop en nieuwbouw mogelijk zullen worden.

Blijkens dit onderzoek is er in het plangebied alleen langs het Lange Voorhout sprake van een hoge archeologische waarde. Voor de rest van het gebied- dat beslaat het overgrote deel- geldt dat daar door verschillende oorzaken sprake is van een lage archeologische waarde. Het bouwplan wat nu ontwikkeld wordt, is gelegen in het gebied met een lage waarde.

Verder archeologisch onderzoek voorafgaande aan de bouw is derhalve daar evenmin nodig.

De afdeling Archeologie acht daarom archeologisch veldonderzoek ter plaatse niet noodzakelijk.

Ecologie

De locatie maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en er is geen natuurvriendelijke oever aanwezig of in de planning.

Geluid

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling omvat de realisatie van 6 herenhuizen. Deze dienen op grond van de Wet geluidhinder aangemerkt te worden als een geluidsgevoelige bestemming. Indien een geluidsgevoelige bestemming is gelegen binnen een geluidzone vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit de rapportage “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nieuwe Schoolstraat 22B en 24 Den Haag”, van 27 juni 2013 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de geluidzone van de Mauritskade. De geluidbelasting van deze weg bedraagt na aftrek van artikel 110g Wgh 43 dB. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De Wgh geeft dan ook geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Een hogere waarde procedure behoeft dan ook niet te worden gevolgd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied beoordeeld. De hiervoor relevante wegen zijn de Mauritskade en de direct aangrenzende Nieuwe Schoolstraat. De overige wegen zijn gelegen op een afstand van 70 meter en meer en kunnen op basis van hun functie als erftoegangsweg en de afschermende werking van de gevelwanden als akoestisch niet relevant aangemerkt worden. De cumulatieve geluidbelasting van de relevante wegen bedraagt 54 dB ter plaatse van de voorgevels van de herenhuizen en 36 dB ter plaatse van de achtergevels. Op deze waarde is geen aftrek artikel 110g Wgh in rekening gebracht. De geluidbelasting voor de voorgevel ligt ruim onder de maximale ontheffingswaarde van 63 dB waar de Wgh vanuit gaat. Voor de achtergevels is het geluidniveau ruim gelegen onder de voorkeurswaarde van 48 dB en is sprake van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Bodem

Ter plaatse van het bouwplan is geen sprake van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening.

Wel dient te worden opgemerkt dat in de grond de streefwaarde wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

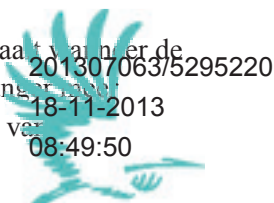
Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdregels voor luchtkwaliteit in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer.

Bij de nieuwe bepalingen in de Wet milieubeheer horen uitvoeringsregels, welke zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. Het betreft de volgende regelingen:

- AMvB Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling Niet in betekenende mate bijdragen
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Algemene Maatregel van Bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (NIBM) bepaalt aanmer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. In zo’n geval hoeft een project niet lang te worden getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.



Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is het percentage van 3 procent ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van 6 nieuwe woning zodat de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.
De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit plan

Daglichttoetreding, Bezonning en Windhinder
Niet van toepassing.

Water:

Algemeen

In het kader van de uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet Algemene bepaalingen omgevingsrecht wordt voor zes projectmatige nieuwbouwwoningen aan de Nieuwe Schoolstraat in de gemeente Den Haag deze waterparagraaf opgesteld.

Locatie in relatie tot waterstaatkundige situatie

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland. Het plangebied is voor de groot gedeelte verhard.

Waterkering

Het plan ligt niet in de invloedssfeer van de zeewering of een andere waterkering. Het beleid ten aanzien van waterkeringen is dus niet van toepassing.

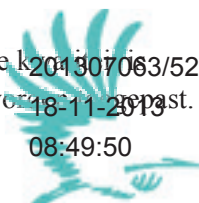
Waterkwantiteit

Door realisering van het bouwplan zal geen oppervlaktewater worden toegevoegd. Uit de uitkomsten in de Watervisie blijkt, dat voor het Boezemgebied door middel van maatregelen anders dan het toevoegen van oppervlaktewater, het thema waterkwantiteit voldoende onder controle zal kunnen worden gehouden. Het bouwplan zal derhalve geen invloed hebben op de benodigde waterberging.

Afvalwater en riolering

In dit gedeelte van Den Haag is geen gescheiden rioolsysteem. Invoering van dit systeem is wel wenselijk. Bij de aanvraag van een bouwvergunning moet in het gebouw wel een gescheiden systeem aangelegd worden tot 1.00m. buiten de rooilijn. Indien de gemeente te zijner tijd overgaat tot het ontkoppelen van het gemengde systeem kan dit op een eenvoudige wijze ter plaatse gebeuren en behoeven er in het gebouw geen werkzaamheden plaats te vinden.

Om er voor te zorgen dat het te lozen regenwater op het oppervlaktewater van voldoende k201307063/5295220
zullen er geen uitloogbare dakbedekkingsmaterialen, dakgoten, etc. bij de nieuwbouw wor18-11-2013
08:49:50



7. Belemmeringen

Kabels en leidingen:

Kabels en leidingen worden zonodig omgelegd. Tot op heden is daar nog geen aanleiding voor.

Privaatrecht

Niet van toepassing

8. Motivatie vrijstelling

Conclusies:

Het inmiddels al enige tijd braakliggend terrein is niet passend in dit rijksbeschermd stadsgezicht waarbij het ensemble van gebouwen in een gesloten bebouwing langs straten het uitgangspunt is.

Dit woningcomplex past goed in ons beleid om kwalitatief hoogwaardige woningen in de binnenstad te realiseren en past eveneens binnen het rijksbeschermd stadsgezicht van een gesloten bebouwing.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

De welstandscommissie heeft het plan in haar vergadering van 2 oktober 2013 doorgelaten.

Het advies luidt als volgt:

Akkoord:

De commissie heeft het beginselplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Historisch centrum' en 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde zes eengezinswoningen. Zij kan zich de pandsgewijze benadering voorstellen in deze straat en acht de vormgeving van de woningen goed gerelateerd aan de belendende bestaande bebouwing. De gekozen materialen en detaillering zijn zorgvuldig.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager gebieden, afdeling Vergunningen & Toezicht

ing. O.Th. Hövel