



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

ERA Contour BV

Postbus 62

2700 AB ZOETERMEER

Ons kenmerk

201312185/5347041

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

Zie waarmerk

Onderwerp

Het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning voor op het braakliggende terrein tussen de Middachtenweg, Raaphorstlaan, Ekensteinstraat en Grovestinsstraat.

Geachte

Op 2 augustus 2013 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 57 eengezinswoningen op het braakliggende terrein tussen de Middachtenweg, Raaphorstlaan, Ekensteinstraat en Grovestinsstraat.

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

Uw aanvraag heeft met ingang van **19 december 2013** zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbeschikking is een zienswijze ingediend. In deze zienswijze hebben wij geen aanleiding gezien ons standpunt over de aanvraag te herzien, maar wel hebben wij op basis ervan de tekst van de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aangepast.

De motivering van onze beslissing vindt u in bijlage 1, die per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften bevat en in bijlage 2 die de ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a. en c. Wabo te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en bescheiden.

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bent u geen leges verschuldigd, omdat het ter plaatse geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

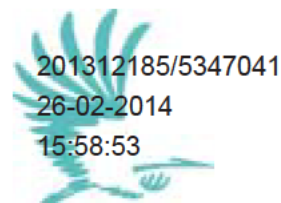
Namens dezen:

Afdeling Vergunningen & Toezicht

Teammanager

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.

Ten slotte wijzen wij 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. Dat kan alleen via www.omgevingsloket.nl en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

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

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage 1

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AI, nr. 6595.

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

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Deze activiteit is getoetst aan het vigerend uitbreidingsplan Moerwijk. De bestemming van de grond is bouwstroken met vier woningen boven elkaar, verdeeld over vier lagen met kap. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het bouwen buiten de bouwstroken;
- het aantal bouwlagen;
- het aantal woningen boven elkaar.

Het uitbreidingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid.

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 bijlage 2 en hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 19 december 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een zienswijze ingekomen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

De zienswijze hebben wij gewogen en gegrond verklaard. Op basis van deze zienswijze is de tekst van de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de gemaakte afweging en inhoudelijke beoordeling van het bouwplan.

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'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10, artikel 2.20 (BIBOB) Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012,
- de Bouwverordening,
- het uitbreidingsplan 'Moerwijk', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'bouwstroken met vier woningen boven elkaar, verdeeld over vier lagen met kap' is opgenomen,
- de Welstandsnota, en
- de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Wij hebben vastgesteld, dat de aanvraag in strijd is met voornoemd bestemmingsplan. 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 afgevoerd van de desbetreffende planregels.

Ingewonnen adviezen

201312185/5347041
26-02-2014
15:58:53

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 10 februari 2014 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. Deze commissie heeft op 30 oktober 2013 het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouw' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Akkoord. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouw' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde 57 eengezinswoningen in twee bouwblokken rondom een karakteristieke kerk en patershuis. Het betreft eengezinswoningen in twee bouwlagen met een kap en markante hoekbebouwing. In de vormgeving van de gevels en gekozen materialen en kleuren wordt voldoende relatie gelegd met de omringende wederopbouwarchitectuur. De kleurstelling van de woningen is voldoende ingetogen. De detaillering past bij deze architectuur en is zorgvuldig."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

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'.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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'.

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 Mor

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 **201312185** alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken . . . ;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de terreinafscheidingen;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van h . . . ;

201312185/5347041

26-02-2014

15:58:53

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;

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.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Bodem

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 het Bouwbesluit

Invloed op beleningen (afdeling 8.1 Bouwbesluit)

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

- de invloed van trillingen op de beleningen ten gevolge van sloop-, 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;

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.

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.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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 r a a r n n ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de r y v a a r d e n bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd g e a g :

201312185/5347041

26-02-2014

15:58:53

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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**Artikel 53 van de Monumentenwet 1988**

Uit uitgevoerd archeologisch onderzoek van de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie is gebleken, dat de kans op archeologische waarden ter hoogte van het plangebied gering is. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig. Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval moet dit per ommegaande gemeld worden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie via telefoonnummer 070 - 353 6639 of per e-mail via archeologie@denhaag.nl.

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, zijn vastgesteld.

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.

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing

Project: op het braakliggende terrein tussen de Middachtenweg, Raaphorstlaan, Ekensteinstraat en Grovestinsstraat

Korte omschrijving: het bouwen van 57 eengezinswoningen

1. Inleiding.

Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling heeft op 2 augustus 2013 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van 57 eengezinswoningen op het braakliggende terrein tussen de Middachtenweg, Raaphorstlaan, Ekensteinstraat en Grovestinsstraat.

2. Omschrijving van het project.*Ruimtelijk en functioneel:*

Voor het gebied Kloosterbuuren is een Gebiedskader opgesteld om binnen ruimtelijk aanvaardbare kwaliteitsnormen te komen tot een verantwoorde transformatie van het gebied die in twee fasen wordt opgepakt. De planlocatie maakt onderdeel uit van dit Gebiedskader dat tot een gefaseerde aanpak van de transformatie van deze aantrekkelijke woonwijk uitnodigt.

De planlocatie is gelegen aan de Middachtenweg in de gemeente Den Haag, stadsdeel Escamp. Het perceel waarop de eerste fase te realiseren woningen betrekking heeft, is gelegen tussen de Middachtenweg, Raaphorstlaan, Ekensteinstraat en de Grovestinstraat.

Ten behoeve van de uitvoering van het project zijn inmiddels vier portiekflats gesloopt, in totaal 114 woningen. In de nieuwe situatie komt hier een gemengd programma voor in de plaats, dat verdeeld is in twee bouwblokken. Het totale nieuwe programma bevat 118 grondgebonden woningen met parkeren op maaiveld op de openbare straat:

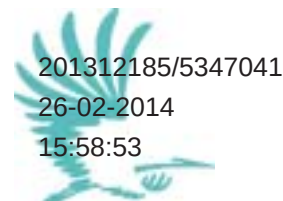
1. Fase 1 ligt tussen de Middachtenweg /Grovestinstraat /Ekensteinstraat /Raaphorstlaan en betreft 57 woningen deels vrijesector koop dan wel vrijesector huur;
2. Fase 2 ligt tussen de Grovestinstraat /Nienoordstraat /Raaphorstlaan /Ekensteinstraat en betreft 61 woningen deels vrijesector koop dan wel vrijesector huur.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de aanvraag om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2 lid 1 onder c. van de Wabo) voor de eerste fase van 57 woningen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een vooruitblik gegeven naar de tweede fase.

De 57 woningen komen in de plaats van onlangs gesloopte flats en worden gerealiseerd op een terrein dat al enige tijd braak ligt. In de omgeving is veel hoogbouw aanwezig. De wijk Escamp is een kleurrijk stadsdeel met veel pluriformiteit en culturele verscheidenheid. Escamp is het stadsdeel met de meeste inwoners binnen het grondgebied van de gemeente Den Haag. Ondanks het binnenstedelijk milieu is er in de omgeving toch vrij veel groen aanwezig. Op een paar honderd meter ten zuidoosten van de planlocatie ligt het groene gebied rond de van Vredenburgweg en op ongeveer een kilometer van de locatie ligt het Zuiderpark.

Initiatiefnemer:

ERA Contour B.V.
Zilverstraat 39
2718 RP Zoetermeer



3. *Vigerend beleid.*

Rijk:

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 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.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn voor deze drie rijksdoelen de onderwerpen benoemd die van nationaal belang zijn. Dit resulteert in de volgende verantwoordelijkheden of ambities op rijksniveau:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- " Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
- " Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie
- " Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
- " Efficiënt gebruik van de ondergrond

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden:

- " Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
- " Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen
- " Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsver

201312185/5347041
26-02-2014

15:58:53

De structuurvisie infrastructuur en ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouw-locaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Conclusie

Het realiseren van de inbreidingsplannen past in het geformuleerde Rijksbeleid.

Provincie:

Provinciale structuurvisie

Door Provinciale Staten van Zuid-Holland is in juli 2010 de provinciale Structuurvisie alsmede de Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De provincie definieert vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdpogaven die niet los van elkaar staan. De eerste twee hoofdpogaven richten zich op overkoepelende onderwerpen die heel Zuid-Holland betreffen. De overige drie opgaven geven richting aan de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland.

1. Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel

De provincie wil in 2020 de woon-, werk- en leefomgeving voor haar inwoners hebben versterkt. Zij streeft naar een aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel. Versterken van de economische positie staat centraal en daarbij spelen de drie economische topclusters een belangrijke rol: Rotterdam met de mainport en kennisinstituten, Den Haag, regeringscentrum en internationale stad van recht en vrede met de daarbij behorende instellingen en de greenports Westland/Oostland, Boskoop en Bollenstreek. Al deze clusters staan niet op zichzelf maar worden gevoed door de andere economische clusters, zoals het maritieme cluster en life & healthsciences. Voor Zuid-Holland is het belangrijk om werkgelegenheid en bedrijvigheid te behouden en aan te trekken. Het accent ligt op kennisontwikkeling en handel.

2. Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie

De provincie wil een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie zijn. Zij neemt de lagenbenadering als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting. Deze benadering onderscheidt drie lagen:

- " de ondergrond(bodem, water en natuur),
- " netwerken van infrastructuur
- " de occupatielaag (verstedelijking, landbouw, recreatie, archeologie en andere functies).

Bij een afweging is het belangrijk om belangen via deze drie lagen te ordenen en een integraal beeld te maken. De provincie doet dit bijvoorbeeld door rekening te houden met mogelijke veranderingen in het water- en bodemsysteem en die mee te nemen bij veranderingen in het ruimtegebruik. Klimaatbestendigheid krijgt tot 2020 gestalte door de nadruk te leggen op waterveiligheid en een robuust watersysteem met duurzame zoetwatervoorziening. Duurzaamheid betekent verder dat de provincie werkt

aan een groter aandeel duurzame energievoorziening.

3. Divers en samenhangend stedelijk netwerk

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Deze concentratie heeft agglomeratievoordelen voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. Het geeft mogelijkheden tot ketenvorming, efficiënte benutting van infrastructuur en ontwikkeling van efficiënte duurzame energiesystemen. Zuid-Holland werkt aan een aantrekkelijke leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor bedrijven. Het contrast tussen stad en land moet behouden blijven en kwaliteiten van stad en land worden versterkt en met elkaar verbonden. Door de verstedelijking compact te houden kan het open landschap behouden blijven. Het stedelijk netwerk heeft dan een samenhangend openbaar vervoerssysteem, het Zuidvleugelnets, dat uitstekend aansluit op onder- en bovenliggende netwerken van wegen en water. Het verbindt belangrijke woon-, werk- en recreatielocaties met elkaar. Het systeem is in staat om grote aantallen mensen te verplaatsen en een snelle verbinding te vormen met andere stedelijke gebieden buiten Zuid-Holland. Ontwikkeling van nieuwe woon- en werkmilieus in stedelijke gebieden kan gecombineerd worden met herstructureren en transformeren van bestaande milieus. Gemengde milieus, broedplaatsen en onderwijsvoorzieningen zorgen voor een betere voedingsbodem voor de kenniseconomie. Intensief gebruik van het stedelijk gebied leidt tot minder uitstoot van broeikasgassen en een zuinig gebruik van grondstoffen. Zo draagt intensief stedelijk ruimtegebruik bij aan de duurzaamheid van Zuid-Holland.

4. Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap

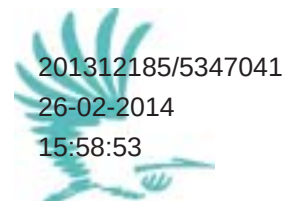
Met de Zuid-Hollandse delta, de kust en het grootste deel van het Groene Hart liggen omvangrijke delen van de open ruimte van de Randstad binnen de grenzen van Zuid-Holland. Deze combinatie van diverse landschappen dicht bij elkaar is uniek in Europa. In grote lijnen gaat het om de waarden en venen in het Groene Hart, de kustzone en de Zuid-Hollandse eilanden in de delta. In de grote landschappelijke eenheden zet de provincie zich in voor behoud van leefbaarheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied. De landbouw is voor die vitaliteit een belangrijke factor, zowel economisch gezien als wat betreft landschappelijke kwaliteit. De belangrijkste kernkwaliteiten in deze gebieden zijn diversiteit, openheid, rust en stilte.

5. Stad en land verbonden

De groene ruimte in en om de stad wordt hoog gewaardeerd. Het is belangrijk de samenhang tussen stad en land en de kwaliteit van de groene ruimte bij de stad aanzienlijk en duurzaam te versterken.

Met een verstedelijkingsopgave gericht op intensivering en herstructurering wordt de kwaliteit van de groene ruimte steeds belangrijker. Niet alleen vanuit het oogpunt van leefbaarheid voor bewoners, maar ook vanwege een aantrekkelijk en onderscheidend vestigingsklimaat. Zuid-Holland wil stad en land beter met elkaar verbinden door uit te gaan van het concept Zuidvleugelgroenstructuur. Binnen de invloedssfeer van het stedelijk netwerk gaat het om een samenhangend stelsel van landschappen, natuur- en recreatiegebieden, stedelijke parken en groenblauwe verbindingen. Zes waardevolle landschappen in deze groenstructuur krijgen de status provinciaal landschap. Deze status is bedoeld om de gebieden te beschermen en te ontwikkelen tot recreatief aantrekkelijke en economisch duurzame landschappen met verbrede landbouw en betere recreatieve kwaliteit. De provinciale landschappen vormen de basis voor de Zuidvleugelgroenstructuur. Ze waarborgen voor een groot deel de balans tussen stad en land. Het gaat om Midden-Delfland, Land van Wijk en Wouden, Duin, Horst en Weide, Hollands Plassengebied, Bentwoud-Rottemeren en IJsselmonde. Deze basis wordt aangevuld met grote natuur- en recreatiegebieden bij de stad. Deze gebieden krijgen de benaming 'regiopark'. Voorbeelden zijn de Delflandse Kust en het gebied van de Balij en het Bieslandse Bos. De groenstructuur wordt gecompleteerd door de grote eenheden stedelijk groen (zoals stedelijke parken, sport- en volkstuincomplexen), en een samenhangend netwerk van groenblauwe verbindingen, waarmee alle groengebieden in de stedelijke invloedssfeer, binnen en buiten de stad, met elkaar verbonden zijn.

Provinciale ruimtelijke verordening



De provincie heeft de beleidskaders voor de provinciale ruimtelijke ordening vastgelegd in de 'Verordening Ruimte' die regels stelt aan de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument. Niet alle onderwerpen lenen zich voor opname in de verordening, daarom heeft de provincie op basis van de provinciale belangen een selectie gemaakt van geschikte onderwerpen.

In het algemeen zijn dit onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang.

Daarnaast is het ontwerp- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel genoemd 'AMvB Ruimte') van het Rijk van belang. Enkele onderwerpen in de verordening van de provincie Zuid-Holland vloeien rechtstreeks voort uit de AmvB Ruimte.

Voor het stedelijk gebied is een beperkt aantal regels opgenomen, zoals regels voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel. Uitgangspunt is dat vestiging van kantoren alleen plaats vindt op locaties die binnen tien minuten te voet of met bus of tram bereikbaar zijn vanaf de haltes van het Zuidvleugernet. Detailhandel moet zich in principe vestigen in bestaande winkelcentra. Daarbuiten zijn alleen mogelijkheden voor een beperkt aantal branches die niet of slecht inpasbaar zijn in de bestaande centra, zoals detailhandel in volumineuze goederen (auto's, boten en caravans), bouwmarkten, tuincentra en grootschalige meubelbedrijven. In verband met de waterveiligheid is bepaald dat primaire en regionale waterkeringen als zodanig bestemd moeten worden in bestemmingsplannen.

In de verordening zijn enkele algemene ontheffing- en uitzonderingsmogelijkheden opgenomen die toegepast kunnen worden bij een groot openbaar of individueel belang. Ook is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande of nog in procedure zijnde bestemmingsplannen. Deze moeten in overeenstemming worden gebracht met de verordening. Hiervoor is een gedifferentieerde regeling opgenomen. De uiterste termijn voor aanpassing is vijf jaar na inwerkingtreding van de AMvB Ruimte.

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

De voorliggende ontwikkeling past in het geformuleerde provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland is globaal en realisering van dit inbreidingsplan past in de provinciale doelstellingen. Er zijn geen bepalingen in de provinciale Structuurvisie danwel in de Ruimtelijke verordening die zich hiertegen verzetten.

Gemeente:

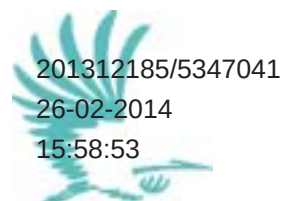
Bestemmingsplan en procedure

Van toepassing is het uitbreidingsplan Moerwijk, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 29 september 1953, GS nr. 195. De bestemming van de grond is bouwstroken met 4 woning boven elkaar, verdeeld over 4 lagen met kap. Het bouwplan is hiermee in strijd voor wat betreft het bouwen buiten de bouwstroken en voor wat betreft het aantal bouwlagen en het aantal woningen boven elkaar. Het uitbreidingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid.

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.

Aangezien het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan, is regeling ervan alleen mogelijk met een afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a. onder 3? van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning is op basis van de Wabo afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Structuurvisie Den Haag 2020, 'Wereldstad Aan Zee'



De Structuurvisie Den Haag 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag op 17 oktober 2005, beschrijft het gewenste toekomstbeeld en de ruimtelijke veranderingen die tot 2020 nodig zijn om dat te bereiken. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de Haagse regio weinig uitbreidingsruimte heeft. Bebouwing dient zoveel mogelijk in het bestaande stedelijke gebied te worden gerealiseerd. De structuurvisie Den Haag 2020 beschrijft het gewenste toekomstbeeld voor de stad en de ruimtelijke veranderingen die nodig zijn om dat te bereiken. Met de structuurvisie zet Den Haag in op een groei naar ongeveer 505.000 inwoners in 2020. Daarvoor worden ongeveer 30.000 woningen en 30.000 arbeidsplaatsen aan de stad toegevoegd. De belangrijkste pijlers van de structuurvisie zijn internationale stad, stad aan zee en binnenstedelijke verdichting. De structuurvisie is opgesteld in samenwerking met de stad en regio. Ook bij de uitvoering zet de gemeente in op een gezamenlijke aanpak.

Citaat uit de Structuurvisie:

“ De ambitie om nieuwe woon-, werk- en voorzieningenmilieus te ontwikkelen in bestaand stedelijk gebied betekent verdichting. Deze verdichting zal zodanig plaatsvinden, dat een hoge woon- en leefkwaliteit ontstaat en dat de hoofdgroenstructuur niet wordt aangetast. Dat betekent onder meer dat ingezet wordt op intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Den Haag Zuidwest staat aan het begin van een grote verandering. Wonen en leven moet er beter en prettiger worden. De fysieke vernieuwing van het gebied is al in volle gang. De komende jaren staan de verbetering van de sociale kwaliteit, de leefbaarheid en de kwaliteit van de voorzieningen en de openbare ruimte hoog op de agenda.

Met de transformatie en de herstructurering van de Binckhorst, de Laakhavensstrook en Moerwijk ontstaat de unieke kans om een sprong over het spoor te maken en daar nieuwere centrumdelen met allure te scheppen. Hier, aan het water, ligt volop ruimte voor bijzondere binnenstedelijke milieus met een centrumstedelijke mix van wonen, voorzieningen en stedelijke bedrijvigheid.”

Het onderhavige bouwplan sluit goed aan bij het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie.

Haagse Woonvisie 2009-2020

De Haagse woonvisie is op 2 juni 2009 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In de nieuwe woonvisie blijft een gevarieerde stad voor alle inkomensgroepen het uitgangspunt van het gemeentelijke woonbeleid. Den Haag blijft dus bouwen voor de huishoudens met lage inkomens, namelijk 30 % van de totale nieuwbouw. Maar om de stad draaiend en levend te houden, is het ook noodzakelijk dat den Haag meer midden- en hoge inkomensgroepen aan de stad weet te binden.

Naast het vernieuwen en verduurzamen van de goedkope woningvoorraad, wordt daarom de komende tien jaar extra ingezet op bouwen voor mensen met meer bestedingsruimte. Maar het moeten mensen zijn die stedelijk willen wonen. Met het ontwikkelen van woonconcepten die gericht zijn op verschillende leefstijlen zet Den Haag in op het vergroten van de keuzemogelijkheden voor deze stedelingen. In de nieuwe woonvisie krijgt de opwaardering van de openbare ruimte bijzondere aandacht.

De Woonvisie meldt over het zuidwesten van Den Haag het volgende:

“ Het aanbod wordt gedomineerd door kleine sociale huurappartementen in portiekflats. De vraag naar dit woningtype is zwak en neemt in de toekomst gestaag af. Woningzoekenden kiezen vaak vanuit negatieve overwegingen voor Zuidwest. Zij kunnen nu geen andere woning krijgen, maar zodra die mogelijkheid zich voordoet, vertrekken ze. Om verdere achteruitgang en op termijn verloedering te voorkomen, moet Zuidwest een ingrijpende transformatie ondergaan. De inzet is een gevarieerd woongebied creëren met een zekere menging van functies. Anders dan nu het geval is, zouden de wijken een eigen identiteit moeten ontwikkelen waarmee ze specifieke

doelgroepen kunnen aantrekken. De wijk Moerwijk kan gevarieerder opgezet worden waardoor buurten met eigen karakters ontstaan. In het enclavedeel is ruimte voor meer grondgebonden woningen. De woonzorgzone biedt de bewoners vormen van serviceverlening in de buurt of aan huis. Moerwijk wordt een stedelijke wijk met een mix van grondgebonden- en meergezinswoningen in een rustige woonomgeving met alle grootstedelijke voorzieningen onder handbereik. In rustige enclave-zones kan gevarieerd worden met de woonmilieus “confortabel in het groen” en “hoogwaardige grondgebonden woningen”.

Conclusie

Het voorliggende bouwplan past binnen het vastgestelde beleid van de gemeente.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing is een Gebiedskader opgesteld waarin voor de wijk als geheel, rekening houdend met de opbouw daarvan en de karakteristiek een verantwoording wordt gegeven van het gewenste programma.

Dit plan met 57 eengezinswoningen is een alternatief voor een plan voor nieuwbouw van appartementen met gebouwde parkeervoorzieningen, dat om financiële redene geen doorgang kon vinden. Het terrein ligt al geruime tijd braak.

In overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling is er gewerkt aan een nieuw plan dat in architectuur aansluiting krijgt bij de woningen die in het naastgelegen gebied ter plekke van te slopen scholen rondom de voormalige kerk zullen komen. Het plan heeft minder woningen dan het oorspronkelijke plan. Om toch een stedelijke uitstraling naar de Middachtenweg te bereiken zijn die woningen naar de openbare ruimte als drielaags met kap vormgegeven. De wand zorgt er tevens voor dat de binnentuinen geluidsluw worden door gebouwde tuinmuren tussen de verschillende blokken. Op deze wijze ontstaat er straks een buurtje met een eigen karakter dat aansluit bij de kerk, waarvan de bijgebouwen ook met kappen zijn vormgegeven.

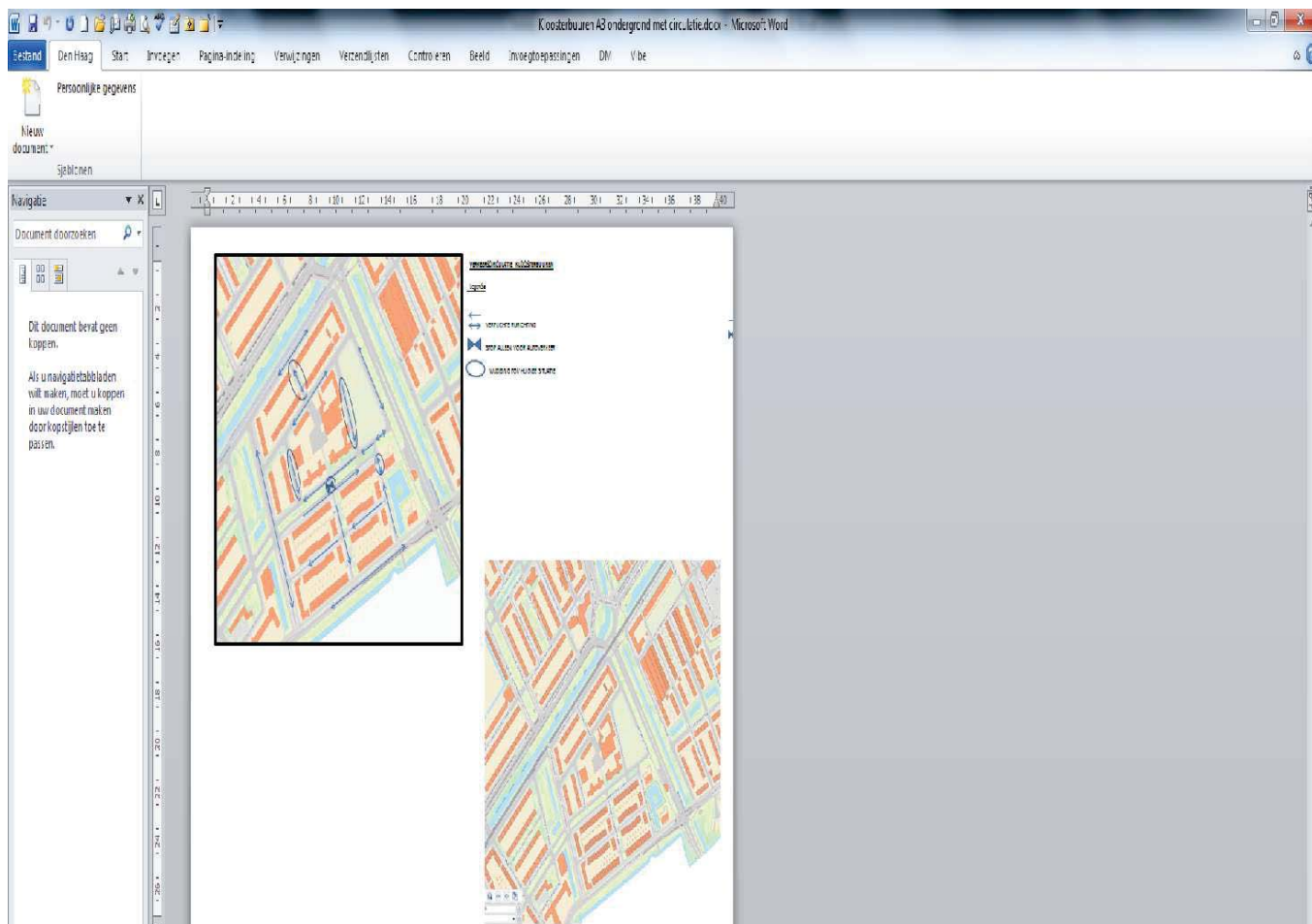
Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De aansluitingen op de bestaande wegen worden bij de uitvoering van dit project in stand gelaten. Vanwege het bouwplan zal de verkeersdruk niet toenemen. Het projectgebied wordt ontsloten door de Middachtenweg, Grovestinstraat, Raaphorstlaan en Nienoordstraat.. De rijksweg A4 is vanuit de bouwlocatie snel te bereiken. De woningen zullen goed bereikbaar zijn voor de nood- en hulpdiensten.

Ten behoeve van de verkeersaspecten en de ontsluiting is een nader verkeersonderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng d.d. 3 juli 2013. Er is een vergelijking gemaakt van de verkeersgeneratie in de uitgangssituatie en de nieuwe situatie. Het thans voorliggende ruimtelijke programma heeft een klein verkeerseffect op de omliggende wegen. In de toekomst zijn hierdoor, ook in de spitsperioden, geen nieuwe verkeerskundige knelpunten of problemen te verwachten.

De verkeerscirculatie is zoals in onderstaande tekening is aangegeven.



Parkeren

De parkeervoorzieningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen in het ASVV 2004 en duurzaam veilig. Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

Voor het voorliggende plan wordt vooruit gelopen op de realisering van de totale herinrichting van de wijk. Er wordt gewerkt met een voorlopig bouwprogramma waarbij het bouwprogramma voor het voorliggende plan definitief is. In het voorliggende plan is een overcapaciteit aan parkeerplaatsen opgenomen. Voor zowel onderhavig bouwplan als voor de wijkinrichting is een parkeerbehoefteberekening opgesteld.

De parkeerbehoefte maakt deel uit van het totaal van 118 nieuwbouwwoningen waarvoor een nieuw herinrichtingsplan is gemaakt. In het onderstaande staatje is aangegeven, welke parkeerplaatsen uiteindelijk gerealiseerd moeten worden. Het ingediende bouwplan voldoet daaraan.

<i>p-capaciteit huidige inrichting straten</i>	<i>pp huidige situatie</i>	<i>nieuwe inrichting straten</i>	<i>pp nieuwe situatie</i>
Ekensteinstraat	22	gedeelte van het parkeren vervalt door herinrichting	6
Erasmusweg	47	straat wordt gehandhaafd/ uitgangspunt eenzijdig langsparkeren *)	47
Erasmusplein	14	straat wordt gehandhaafd	14
Suiderasstraat	7	door herinrichting aan 2 zijden langsparkeren	16
Geysterenweg	41	straat wordt gehandhaafd	41
Grovestinsstraat	41	door herinrichting aan 2 zijden langsparkeren	75
Middachtenweg	28	door herinrichting aan 2 zijden langsparkeren	46
Nienoordstraat	14	door herinrichting aan 2 zijden langsparkeren	25
Raaphorstlaan	38	nieuwe inrichting 1 zijdig langsparkeren	41
		parkeren op eigen terrein nieuwbouw	1
Totale parkeercapaciteit, huidige situatie	252	Totale parkeercapaciteit, nieuwe situatie	312

conclusies:		opmerking:
huidige parkeerintensiteit vastgesteld door telling op drukste moment ('s nachts)	142	bezettingsgraad 56%
parkeernorm nieuwbouw 118 eengezinswoningen/ norm 1,4 pp/woning	165	De nieuwbouw kan van de bestaande parkeergelegenheid in de omgeving gebruik maken, omdat de bezetting van de bestaande plaatsen minder is dan 80%
parkeereis oud- en nieuwbouw, minimaal aantal plaatsen	307	De loopafstanden zijn zodanig, dat er voor het gehele gebied tussen Middachtenweg-Geysterenweg-Raaphorstlaan-Erasmusweg een totaal parkeerbalans opgesteld kan worden.
beschikbaar aantal plaatsen na herinrichting straten *	312	*) in de praktijk is er extra parkeercapaciteit doordat langs de Erasmusweg en Raaphorstlaan aan twee zijden wordt geparkeerd

5. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

Geluid:

Toetsingskader

De Wet geluidhinder geeft toetsingscriteria voor geluidsbelasting. Er zijn normen neergelegd voor geluid van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai. Voor het onderhavige plan zijn alleen de normen voor wegverkeer van belang.

Iedere weg, met uitzondering van wegen binnen een 30 km/uur zone en woonerven, heeft een geluidzone. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen dergelijke geluidzones is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Uitgangspunt is dat de geluidsbelasting moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dan dient inzichtelijk te worden gemaakt welke maatregelen kunnen worden genomen om de geluidsbelasting te reduceren. Mochten dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn of onvoldoende doeltreffend zijn, dan kan het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen die overigens niet hoger mag zijn dan de wettelijk vastgelegde maximale ontheffingswaarde.

Naast toetsing van de Wet geluidhinder dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten allen tijde gezorgd te worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ongeacht of de Wet geluidhinder van toepassing is.

Onderzoek

Door bureau Nieman is een nader onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting aan de gevel van de woningen aan de Middachtenweg. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel boven de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder uitkomt. Op grond van de Wet geluidhinder is het wel mogelijk om ontheffing te verlenen voor deze situatie. Daarvoor moet dan wel aan de criteria voor ontheffing worden voldaan. De gemeente den Haag heeft beleid ontwikkeld voor de verlening van ontheffing. Doordat sprake is van een geluidluwe zijde is het mogelijk deze ontheffing ten behoeve van het bouwplan te verlenen.

Bij besluit van 19 februari 2014, met kenmerk ODH-2014-00014636, heeft de Omgevingsdienst Haaglanden ontheffing verleend van de Wet geluidhinder door vaststelling van hogere waarden voor fase 1 van het bouwplan 'Kloosterbuuren'.

Conclusie

Met de verleende ontheffing voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde aan de zijde van de Middachtenweg is voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder.

201312185/5347041

26-02-2014

15:58:53

Bodem:

Toetsingskader

Bij bouw en functiewijziging naar een gevoeligere functie moet een bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd. De analyseresultaten van dit onderzoek worden getoetst aan de meest recente versie van de Circulaire bodemsanering (de vigerende versie dateert van 1 juli 2013). De uitkomst van het onderzoek wordt getoetst aan de Wet bodembescherming. Indien daaruit volgt dat er sprake of vermoeden is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, is nader bodemonderzoek en/of een (deel)sanering noodzakelijk voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoek

Op 19 januari 2008 hebben BK ingenieurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de bouwlocatie. Vervolgens is door BK ingenieurs bv op 6 april 2009 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgesteld. Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt dat alleen licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat bij de herontwikkeling wel rekening moet worden gehouden met de sterke verontreiniging met barium, koper en lood in de gehele groenstrook tussen de op dat moment aanwezige flats.

In de beschikking 'ernst en spoedeisendheid' van 12 mei 2009 (kenmerk ENS 3120032) is vastgesteld dat het hier om een geval van ernstige bodemverontreiniging gaat in de zin van artikel 1 van de Wet bodembescherming, waarvoor een spoedige sanering niet noodzakelijk is.

Vervolgens is een saneringsplan opgesteld en heeft een melding op basis van het Besluit Uniforme Sanering (BUS) plaatsgevonden op 23 september 2009. Op 25 september 2009 is door de gemeente Den Haag bij brief met kenmerk 3120032/SB2009-15449 vastgesteld dat deze melding voldoet aan de daaraan gestelde eisen.

Vervolgens heeft de sanering feitelijk plaatsgevonden en is deze op 8 december 2009 beëindigd. Van de uitgevoerde werkzaamheden is een saneringsverslag opgesteld. Het saneringsverslag is beoordeeld en dit heeft geleid tot een besluit van burgemeester en wethouders van Den Haag van 31 maart 2010, kenmerk 3120032, op basis van artikel 13 en 14 van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Uit dit besluit blijkt dat de sanering is uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke eisen. Tevens blijkt hieruit dat een restverontreiniging is achtergebleven op een deel van de saneringslocatie. Over een oppervlakte van circa 120 m2 is nog een sterke verontreiniging aanwezig vanaf 1,6 m-maaiveld.

Het verkennend bodemonderzoek van IDDS met kenmerk 1311F931 /RKO/rapI / d.d. 14 januari 2014 heeft deze restverontreiniging ook verticaal in beeld gebracht. Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform de NEN 5740, maar geeft samen met de reeds bekende bodeminformatie voldoende inzicht in de bodemkwaliteit. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Er zijn daarom geen gronden om de opschortingsregeling van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen. Opgemerkt dient te worden dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

Conclusie

De bodemkwaliteit is ter plaatse van het plangebied voldoende in beeld gebracht en geschikt voor de beoogde bestemming.

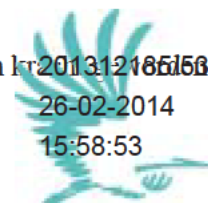
Luchtkwaliteit:

Toetsingskader

Eind 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer en de bijbehorende regelgeving van kr 201312185/5347041

26-02-2014

15:58:53



De kern van titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) bestaat uit luchtkwaliteitseisen, gebaseerd op de Europese richtlijnen. Een overzicht van deze luchtkwaliteitseisen is te vinden in het Compendium voor de Leefomgeving. Verder bevat titel 5.2 van de Wm basisverplichtingen op grond van Europese richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Titel 5.2 van de Wm regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De EU heeft Nederland in april 2009 derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Dat betekent dat de grenswaarden voor fijn stof sinds medio 2011 gelden (in plaats van 2005) en grenswaarden voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). Tot 2015 geldt voor NO₂ een tijdelijk verhoogde grenswaarde voor het jaargemiddelde van 60 microgram/m³ (in plaats van 40 microgram/m³.)

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- " er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- " een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- " een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- " een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan de AMvB Gevoelige bestemmingen relevant zijn.

In de Regeling Niet in betekende mate (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. Ook als het bevoegd gezag op andere wijze, bijvoorbeeld door het uitvoeren van berekeningen, aannemelijk kan maken dat het project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven. Om versnippering van "in betekende mate" projecten te voorkomen is een anticumulatieartikel opgenomen.

Onderzoek

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer en artikel 2 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: het Besluit nibm) draagt een project niet in betekende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Volgens artikel 4, eerste lid, van het Besluit nibm gelezen in samenhang met voorschrift 3A.2 in bijlage 3A van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: de Regeling nibm) geldt dat bij woningbouwprojecten de 3% toename pas bereikt wordt in geval van één ontsluitingsweg bij netto meer dan 1500 nieuwe woningen en in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling bij een woningbouwlocatie van netto meer dan 3000 woningen. Nu vast staat dat de woningbouwlocatie ruim onder de 1500 woningen blijft en het plan behoort tot een categorie gevallen die in het Besluit en de Regeling nibm is aangewezen als een geval dat in ieder geval niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor er een grenswaarde is opgenomen, behoeft in dit geval geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit te vinden. Dientengevolge heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat geen luchtkwaliteitsonderzoek is vereist.

201312185/5347041
26-02-2014
15:58:53

In het voorliggende plan is sprake van nieuwbouw na sloop van woningen. Er worden 118 nieuwe woningen gebouwd. Ook wordt in de wijk een aanzienlijk aantal woningen gesloopt. De Regeling Niet in betekende mate is dan ook van toepassing.

Conclusie

Vanwege het feit dat het voorliggende plan onder het toepassingsbereik van het Besluit en de Regeling Niet in betekende mate valt, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan. Ader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Bezonning:

Het plan voldoet aan de bezonningseisen die de gemeente Den Haag hanteert bij nieuwbouw situaties.

Windhinder:

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

Archeologie:

Toetsingskader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed 9 (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit Verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een belangrijk uitgangspunt van dit Verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Er bestaan geen normen in interventiewaarden in de Nederlandse archeologie en daarmee is zowel hetgeen wordt geadviseerd door de uitvoerder (selectieadvies) als wat wordt besloten door de bevoegde overheid (selectiebesluit) op en voor discussie.

Als bevoegde overheid inzake de archeologie treedt de gemeente Den Haag zelf op.

Onderzoek

Om vast te stellen of archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied Middachtenweg 67-245 / Grovestinsstraat 2-36 is door de Afdeling Archeologie van de Gemeente Den Haag d.d. maart 2009 een Bureauonderzoek in combinatie met een Inventariserend Veldonderzoek-boringen uitgevoerd. Bij het bureauonderzoek is vastgesteld dat het gebied voor de pre- en vroeghistorische tijd een archeologische verwachting kent. Voor de laatmiddeleeuwse periode en de nieuwe tijd heeft het gebied geen archeologische verwachting. De bekende geologie, zoals afgebeeld op de geologische kaart laat zien dat binnen het plangebied een duintje aanwezig is. Op dergelijke duintjes is bewoning in de prehistorie en vroege historie mogelijk. In Den Haag en Rijswijk is dergelijke bewoning ook meerdere malen aangetoond. Door de gering aanwezige bebouwing is het zeer waarschijnlijk dat de bodemopbouw slechts in geringe mate verstoord is. Een beperkende factor voor het archeologisch onderzoek op dat moment was de sterke verontreiniging op het perceel. Met name de groenstrook gelegen tussen de huisnummers 67 en 173 was sterk verontreinigd met barium, koper en lood. Dit betrof hoofdzakelijk het duin. In hier archeologisch onderzoek te verrichten waren aanvullende maatregelen noodzakelijk om de archeologische verwachting te toetsen is een Inventariserend Veldonderzoek boringen uit-

201312185/5347041
26-02-2014
15:58:53

booronderzoek heeft aangetoond dat in het gebied een duintje aanwezig is, maar dat dit in haar geheel is afgedekt met een laag klei, afkomstig vanuit het Gantel-systeem. Voorafgaand aan de afzetting van deze klei is een deel van het duin geërodeerd. De bodem op het duin, met daarin eventuele archeologische resten is hierbij over een vrij groot oppervlak verdwenen. Op de dieper gelegen flanken van het duin zijn restanten van een bodem bewaard gebleven in de vorm van humeuze inspoeling en restjes doorworteling maar archeologische indicatoren ontbreken. In het noordelijke deel van het onderzochte gebied zijn verschillende aanwijzingen voor archeologie in de top van de Gantel-klei gevonden. Het gaat hierbij om twee boringen (boringen 4 en 6) met daarin een vlekkerige bodemopbouw die wijzen op (antropogene) sporen. Daarnaast is een fragment aardewerk gevonden, van vermoedelijk Romeinse ouderdom. Het fragment aardewerk is overigens in verstoorde context aangetroffen; het is echter aannemelijk dat deze niet van ver is aangevoerd.

Op grond van bovenstaande wordt geadviseerd om het onderzochte gebied door middel van proefsleuven nader te onderzoeken om de aard van de heterogene bodemopbouw onder de oude bouwvoor vast te stellen en de archeologische waarde te bepalen.

Vervolgens heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden, afgestemd op de bodemsanering ter plaatse. Dit is neergelegd in de rapportage Inventariserend Veldonderzoekproefsleuven d.d. januari 2010., opgesteld door de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Uit het rapport blijkt 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.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande is de conclusie dat er geen belemmeringen zijn voor realisering van het bouwplan.

Water:

Toetsingskader

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Delfland heeft de Handreiking Watertoets voor gemeenten opgesteld. De actuele versie hiervan is te vinden in het watertoetsportaal op de website van Delfland: <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/watertoetsportaal>. In de handreiking worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een plan per thema toegelicht.

Om te voorkomen dat de bouwplannen een negatief effect hebben op het watersysteem in het gebied is het wettelijk verplicht om een watertoets uit te voeren. De watertoets is een proces waarbij vanaf het begin van de planvorming de verschillende wateraspecten worden beoordeeld. Het doel van de watertoets is een betere en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (zowel kwaliteit als kwantiteit) en ruimtelijke plannen. Wanneer knelpunten wordenesignaleerd, moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Onderzoek

Door Waterpas Civiel Adviesbureau is op 21 maart 2013 een watertoets uitgevoerd. Over de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Delfland. De conclusie is dat met de watertoets kan worden ingestemd. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlakte en er is geen compensatie behoeft plaats te vinden. Daarnaast zijn ook geen belemmeringen te vinden voor de grondwaterhuishouding, danwel de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater ter plaatse.

201312185/5347041
26-02-2014
15:58:53

Veiligheid en waterkering

Bij het plan Kloosterbuuren loopt de regionale waterkering met nummer 195 van het Hoogheemraadschap van Delfland. Uit de huidige legger van de regionale waterkeringen blijkt dat het project buiten de profiel van vrije ruimte van deze waterkering ligt. Het project bevindt zich dan ook buiten de keurzone van het Hoogheemraadschap. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn geen aanvullende vergunningen nodig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In het projectgebied is geen watergang aanwezig en in de nieuwe situatie worden ook geen watergangen gegraven. Daarnaast zijn er tot heden geen plannen bekend met het aanleggen van een duurzame energie opwekking of warm/koude opslag. Er is geen aanleiding dat leidt tot een verslechtering of verbetering van de watersysteemkwaliteit en ecologie van de omgeving Kloosterbuuren.

Afvalwaterketen

In de thema “Afvalwaterketen” zijn de volgende onderwerpen van belang:

- Afvalwaterafvoer;
- Hemelwaterafvoer.

Het waterafvoer systeem bestaat op dit moment uit een gemengd stelsel. De keuze voor de nieuwe waterafvoersysteem is afhankelijk van de ontwikkeling van de nieuwe woningen. Het vervangen van het gemengde stelsel door de gescheiden stelsel in een aantal straten heeft positieve gevolgen voor het gehele watersysteem. Daarnaast wordt er minder water afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie.

De totale hoeveelheid afvalwater neemt toe met ca. 0,2 m3 per uur. In combinatie met de afname van de afvoer van het hemelwater, blijft de gevolgen voor de waterzuiveringsinstallatie nog steeds positief.

Het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel zorgt voor een ontlasting van het afvalwatersysteem. Het hemelwater van de verharding, daken en erven worden direct afgevoerd via hemelwaterafvoer leiding naar de dichtstbijzijnde oppervlakte water. Dit zorgt op zijn beurt voor een extra afvoer op het oppervlaktewater. Er wordt onderzocht of het toepassen van regentonnen in de achtertuinen om het regenwater langer vast te houden mogelijk is.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

Bedrijven en milieuzonering:

Toetsingskader

Uitgangspunt bij het bepalen van de milieucirkel van inrichtingen is de VNG-bochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze afstanden zijn richtafstanden maar zijn wel belangrijke toetsingscriteria, zoals blijkt uit de jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onderzoek

Ten aanzien van de milieuzonering heeft nader onderzoek plaatsgevonden door Geofox Lexmond. Het onderzoeksrapport dateert van 8 maart 2013. In het vigerende bestemmingsplan zijn uitsluitend buurtwinkels aan de Raaphorstlaan relevant voor de beoordeling van een eventuele beperking voor het bouwplan.

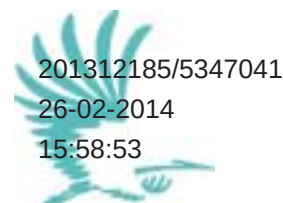
Rekening houdend met de normstelling uit voornoemde Brochure zijn in planologische of milieuhygiënische zin geen beperkingen te verwachten.

Conclusie

De richtafstanden uit de Brochure milieuzonering vormen geen belemmering voor het realiseren van het voorliggende plan.

Flora en fauna:

Toetsingskader



De natuurbescherming is onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming vindt plaats via de Natuurbeschermingswet. Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing.

De Natuurbeschermingswet regelt de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen die voorzien in een bescherming van vogel-, planten- en diersoorten en hun leefomgeving. Deze wet heeft niet alleen als doel de zeldzame plant- en diersoorten, maar alle in het wild voorkomende soorten in stand te houden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden: de soort beschermen, de leefomgeving beschermen en schadelijke handelingen verbieden.

De Flora- en faunawet is een raamwet en werkt volgens het "nee-tenzij" principe. Alle flora en fauna is in beginsel beschermd. Bij algemene maatregel van bestuur worden beschermde planten- en diersoorten aangewezen. De wet geeft aan dat het verboden is beschermde inheemse planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op een andere manier van hun groeiplaats te verwijderen. Tevens is het verboden om de beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, weg te nemen of te verstoren. De wet maakt daarbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

De mogelijkheid bestaat van de verbodsbepalingen een ontheffing te krijgen van de rijksoverheid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de flora- en faunawet voorkomen te worden aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing verleend kan worden.

Onderzoek

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is door Aquaterra geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving liggen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet in (of vlakbij) een beschermd natuurgebied ligt. Wat betreft de ontheffingsplichtige soorten is een gerede kans dat er verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebied aanwezig zijn.

Op 8 september 2008 heeft een rapportage plaatsgevonden inzake het voorkomen van vleermuizen. De conclusie van dit onderzoek zijn de volgende:

- " In het plangebied komen twee soorten vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis en in de omgeving is daarnaast de watervleermuis waargenomen.
- " Er zijn in het plangebied geen zomerverblijven of kraamkolonies aangetroffen: niet in de gebouwen en niet in de bomen.
- " Rond de gebouwen en bomen zijn geen baltskwartieren aangetroffen.
- " Er worden in het plangebied geen winterverblijven verwacht, omdat er in de zomer en tijdens het baltsseizoen relatief weinig vleermuizen zijn waargenomen en er geen verblijfplekken of sporen van vleermuizen zijn gevonden.
- " Het plangebied vormt geen vast foerageergebied of vaste vliegroute voor vleermuizen.

Aangezien het project geen negatieve effecten op de vleermuizen heeft, is het niet nodig een ontheffing van de Flora aan te vragen.

Aangezien het project geen negatieve effecten op de vleermuizen heeft, zal de gunstige staat van instandhouding van de in Den Haag aanwezige vleermuizen als gevolg van dit project niet in gevaar komen.

Van der Helm milieubeheer heeft op 18 maart 2013 een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een ecologische scan. Uit deze ecologische scan blijkt dat nader onderzoek vereist is naar de aanwezigheid van vleermuizen op het moment dat sloopactiviteiten ten behoeve van de tweede fase worden verricht. Deze aanbeveling geldt voor de tweede fase van het plangebied. Ten behoeve van het bouwplan van 57 woningen (fase 1) zijn geen beperkingen vanuit de Flora- en faunawet aanwezig. Aangezien het project geen negatieve effecten op de vleermuizen heeft, is het niet nodig om aanvullende maatregelen te treffen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt naar verwachting geen belemmering voor planrealisatie.

Externe veiligheid:

Toetsingskader

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad de Nota externe veiligheid vastgesteld. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of het transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

De norm voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het groepsrisico toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze circulaire is bij besluit van 10 juli 2012 voor het laatst gewijzigd (Stcrt. 2012, 14687). Deze wijziging is op 31 juli 2012 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Onderzoek

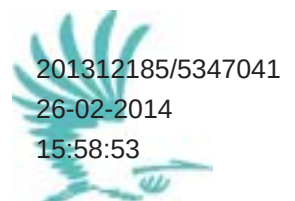
Weg

De locatie bevindt zich op substantiële afstand van de rijkswegen, waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Rijksweg A4 bevindt zich op circa 2,5 km van de planlocatie en de Rijksweg A12 ligt op circa 4 km afstand. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A4, tussen knooppunt Ypenburg en knooppunt Prins Clausplein. Vanwege het vervoer van giftige stoffen behorende tot categorie LT3 over dit traject, geldt er een invloedsgebied van 4 km.

Water

Er bevinden zich geen vaarwegen in de buurt van het plangebied.

Spoor



Het dichtstbijzijnde spoor bevindt zich op circa 600 meter van het plangebied. In de Nota vervoer gevaarlijke stoffen is vastgelegd dat infrastructuur op een afstand groter dan 200 meter niet beschouwd hoeft te worden. Er is op dit punt dan ook geen knelpunt te verwachten

Buisleidingen

Op 150 meter van het voorliggende plan ligt parallel in de Erasmusweg een hoge druk aardgasleiding van de Gasunie. De effectafstand 1%-letaliteit bedraagt 140 m. Daarmee ligt de planontwikkeling buiten het invloedsgebied van de buisleiding en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat net betrekking tot externe veiligheid voor de planontwikkeling geen belemmering te verwachten is.

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Niet van toepassing.

Privaatrecht:

Niet van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of afwijkingsbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Tussen de gemeente Den Haag en ERA Contour wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten inzake de ontwikkeling van het gebied Kloosterbuuren zodat geen aanvullende overeenkomst of exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

8. Motivatie vrijstelling.

In massa, positie en functie voldoet het bouwplan aan de hierboven omschreven stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het bouwplan is een voortzetting van reeds ingezet bouwbeleid ten aanzien van woonbebouwing.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

-

10. Zienswijzen.

Door het Hoogheemraadschap van Delfland is een zienswijze ingediend. De zienswijze hebben wij gewogen en gegrond verklaard. Op basis van deze zienswijze is de tekst van de watertoets in de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de gemaakte afweging en inhoudelijke beoordeling van het bouwplan.