



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201404990/5472524
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie waarmerk

Onderwerp
verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Begoniastraat ter plaatse van 45

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 maart 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 25 eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen school Begoniastraat 45 alsmede het plaatsen van erfafscheidingen, het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit.

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

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten kan worden verleend.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 29 juli 2014, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. Deze zienswijze heeft ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage(n) waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e, 2.1, lid 1, onder a en c jo. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

[Geanonimiseerd]

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

201404990/A5472524
27-10-2014
10:41:29

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) 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 op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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

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 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.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN **(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)**

Beoordeling activiteit: ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 30, sectie AN, nr(s) 05012 .

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het moeten het gebruiksdoel Onderwijs worden vastgesteld.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het uitbreidingsplanplan ‘Bloemenbuurt’, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming Maatschappelijk (M) zijn opgenomen,
- de Welstandsnota.

De bestemming van de grond is Maatschappelijk, het realiseren van 24 woningen is dus qua gebruik strijdig met het bestemmingsplan.

De voetprint van het bouwplan komt niet meer overeen met wat er in het bestemmingsplan staat. Hierdoor wordt er buiten het bouwvlak gebouwd en wordt het bebouwingspercentage overschreden.

Het bestemmingsplan biedt geen ontheffingsmogelijkheid

Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex: artikel 2.1, lid 1 sub c juncto 2.12 , lid 1 sub a onder 3 WABO (buitenplanse ontheffing).

Ruimtelijke ordening

Zie ruimtelijke onderbouwing

Overweging

Het bouwplan is een voortzetting van reeds ingezet bouwbeleid en past in de eerdere overeengekomen afspraken tussen het Mondriaan-bestuur en de gemeente Den Haag.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen 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’

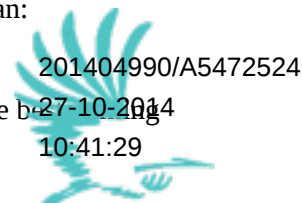
Beoordeling activiteit ‘Bouwen’

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage 30, sectie AN, nr(s) 05012 .

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het moeten het gebruiksdoel Onderwijs worden vastgesteld.

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

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het uitbreidingsplanplan ‘Bloemenbuurt’, waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemming Maatschappelijk (M) zijn opgenomen,
- de Welstandsnota.



De bestemming van de grond is Maatschappelijk, het realiseren van 24 woningen is dus qua gebruik strijdig met het bestemmingsplan.

De voetprint van het bouwplan komt niet meer overeen met wat er in het bestemmingsplan staat. Hierdoor wordt er buiten het bouwvlak gebouwd en wordt het bebouwingspercentage overschreden.

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

Welstand

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 26 juni 2014 getoetst aan het onderdeel onderdeel 'Karaktergebied Groengebieden' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Planmatige vroeg twintigste-eeuwse stadsuitbreidingen (1920-1940)' van de Welstandsnota.

Op 16 april 2014 kon de commissie niet instemmen met de toen voorliggende uitwerking van beginselplan naar bouwplan. Zij achtte de entree naar het binnengebied onvoldoende hoogwaardig vormgegeven. De commissie pleitte voor gemetselde erfscheidingen op deze plek. Tevens miste de commissie gevels, materiaal en kleurstelling van de meeontworpen bergingen, zij achtte het van belang dat de binnenstraat een uniforme uitstraling krijgt. De commissie was van mening dat de kleur RAL 9010 voor zowel kozijnen, boeidelen en dakoverstekken te hard is voor gebruik in het exterieur. Met de toepassing van ventilatieroosters in het vaste glas kon de commissie niet instemmen.

De commissie kan instemmen van het nu voorliggende bouwplan. De entree van het binnengebied is voorzien van metselwerk erfscheidingen. Tevens kan zij instemmen met de positie, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de bergingen. Samen met de erfscheidingen in de vorm van stalen hekwerken met klimop resulteert dit in een uniforme uitstraling van het binnengebied. De commissie is van mening dat de kleur RAL 9001 voor zowel kozijnen, boeidelen en dakoverstekken beter past bij de voorgestelde architectuur."

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

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 bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Regeling omgevingsrecht (MOR)

201404990/A5472524
27-10-2014
10:41:29

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende constructieve tekeningen, berekeningen en/of rapporten geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe en over de uitgangspunten voor een bouwveiligheidsplan.

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer **201404990**:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - 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 voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekening van de brandwerendheid van de constructie; bij reductie van de brandwerendheid op bezwijken op basis van een lage permanente vuurbelasting dient dit door berekening te worden aangetoond;
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De stalen draagconstructies en 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, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit

Afdeling 8.1

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

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen door trillingen" beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vastgestelde 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;

201404990/5472524
27-10-2014
10:41:29

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Bouwfysica

Luchtverversing

De ventilatietoevoorziening (roosters) is niet in de details uitgewerkt. Op de geveltekening zijn roosters op het glas aangegeven. Dergelijke inbouwwijze is akkoord.

Brandweer

Afdeling 2.10 - Beperking van uitbreiding van brand

Artikel 2.84 lid 1: De volgens [NEN 6068](#) bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten.

Op tekening zijn de woningscheidende wanden uitgevoerd als prefab beton. Deze voldoen ongetwijfeld als brandwerende scheiding (WBDBO 60 minuten) tussen de verschillende woonfuncties. Deze brandwerende scheidingen dienen echter als zodanig op tekening te worden aangegeven.

Artikel 2.84 lid 8: Bij het bepalen van de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Het zijraam/achterdeur in bouwnummer 10 dient gezien de afstand tot de erfgrans brandwerend te worden uitgevoerd. Dit dient op tekening te worden aangegeven. Het is tevens mogelijk middels een brandoverslag berekening conform NEN 6068:2008+C1:2011 aan te tonen dat brandoverslag niet mogelijk is.

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. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

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

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

201404990/A5472524
27-10-2014
10:41:29



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.

Voorschriften op basis van het Bouwverordening**Bodem**

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 28 juli 2014 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de Den Haag.

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

Overige aanwijzingen**Peilhoogtetekening.**

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

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Beoordeling activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'**Ingewonnen adviezen:****Op 14 april 2014 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Segbroek ontvangen**

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van een in-/uitrit ten behoeve van het perceel Begoniastraat 45. Ter plaatse van de uitrit staat een lichtmast in de openbare ruimte. Het is aan te bevelen de lichtmast niet direct naast de uitrit te handhaven i.v.m. aanrijdschade. Verplaatsing van de lichtmast 201404990/A5472524 besproken worden met

27-10-2014

10:41:29

DSB afdeling VM/OVL (openbare verlichting)

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg dan niet nadelig beïnvloed.

Op 08 april 2014 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen:

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen de gevraagde voorziening verzetten.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed.

Eindoordeel activiteit uitweg:

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de in-/uitrit.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Segbroek van de Dienst Publiekszaken gekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-3539901.

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.

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van 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.

Wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Ruimtelijke onderbouwing

project: t.p.v. Begoniastraat

korte omschrijving: het bouwen van 24 eengezinswoningen ter plaatse van de te slopen school Begoniastraat 45 alsmede het plaatsen van erfafscheidingen, het aanleggen van een parkeerterrein en een inrit

1. Inleiding.

Bouw een aannemersbedrijf Schouten B.V. heeft op 24 maart 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regel ruimtelijke ordening' en 'Uitrit aanleggen of veranderen' ontvangen voor het oprichten van 24 eengezinswoningen, 24 parkeerplaatsen op het binnen terrein alsmede het aanleggen van een uitweg aan de Begoniastraat .

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Het bouwplan strookt met eerdere overeengekomen afspraken tussen het Mondriaan-bestuur en de gemeente Den Haag.

.

Het plan betreft de bouw van:

24 eengezinswoningen in 3 bouwlagen. De parkeervoorzieningen zijn gesitueerd op het binnen terrein tussen de bouwblokken in.

Het plan is ontworpen door architectenbureau J.J van Vliet.

Initiatiefnemer:

Bouw- En Aannemersbedrijf Schouten B.V.

Postbus 1175

2260 BD LEIDSCHENDAM

3. Vigerend beleid.

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Bloemenbuurt'.

Het realiseren van 24 woningen is qua gebruik strijdig met het bestemmingsplan omdat op dit perceel de bestemming Maatschappelijke doeleinden rust.

De voetprint van het bouwplan komt niet overeen met het bouwvlak die in het bestemmingsplan staat. waardoor er dus buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Ook wordt het maximaal toegestane bebouwingspercentage overschreden, het bouwplan is dus ook in strijd met de bebouwingsvoorschriften uit het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplanplan biedt hiervoor geen vrijstellingsmogelijkheid. Medewerking is alleen mogelijk met een procedure ex: artikel 2.1, lid 1 sub c juncto 2.12 , lid 1 sub a onder 3 WABO (buitenplanse ontheffing).

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Ruimte voor eventuele toelichting op het advies.

Dit plan met 24 woningen en een lokatie voor een Ziggostation is aangepast na overleg met de afdeling stedenbouw.

Stedenbouw nu gaat akkoord met het ingediende plan situatietekening pagina 3 dat is aangevraagd op 27-10-2014 opmerkingen over en afwijzing van het eerder ingediende plan.

201404990/A5472524

10:41:29

Rooilijnen stroken goed met de bestaande rooilijnen.

Het parkeren voor de 24 woningen vindt 1 op 1 plaats op het binnen terrein middels gestoken parkeren.

Er worden enkele bomen op gemeenschappelijk terrein tussen dit parkeren gesitueerd ter compensatie van te kappen bomen en verfraaiing van het binnengebied.

Dit is gevraagd omdat bewoners in de tuinen meestal geen grote bomen planten.

De toegang naar dit parkeerterrein wordt visueel nabij het trottoir versmald om duidelijk te maken dat het hier een privé terrein betreft.

De getoonde geveltekening pag 6 is een tekening van een tussenfase die in het overleg met opdrachtgever en architect aan de orde is geweest. Deze pagina moet worden vervangen door een tekening die past bij de situatie tekening waarbij de toegang naar het parkeren is verplaatst naar de zijde van het bestaande appartementenblok aan de Begoniastraat.

Door de nieuwbouw aan de andere zijde te situeren tegen de gevel van de overgebleven alleenstaande woning wordt tevens deze blinde gevel, voorzien van een raaplaag en op zijn plek gehouden met stalen binten op een nette manier ingepast. De hoogte van de nieuwbouw, nu als 3 laags met plat dak, sluit aan op de bestaande hoogtes van de naastgelegen woningen.

Voortuinen zorgen voor een goede inpassing in de omgeving.

Het project P2500 kan worden uitgevoerd als gepland, waardoor er extra parkeerplaatsen voor de wijk beschikbaar komen.

Het plan leent zich er ook voor dat toekomstige bewoners met een andere situering van bergingen mogelijk nog extra plekken in eigen tuin/ in een eigen carport kunnen realiseren voor een 2^e auto, danwel extra parkeerruimte achter de dubbele bergingen te situeren. Stedenbouwkundig is op het achterterrein dus meer maatwerk mogelijk.

Ook de bestaande woning zou zo, in overleg met de ontwikkelaar, een parkeerplek in de eigen tuin kunnen realiseren en kan in ieder geval de mogelijkheid krijgen om via een achterom de tuin te ontsluiten.

Het beschikbaar stellen voor ruimte om een ziggo staiton te realiseren betekent dat op een andere lokatie in de wijk het bestaande groen/bomen niet hoeft te worden aangetast.

In theorie is het mogelijk om vooruitlopend op de sloop van de school en de woningbouw het ziggo-station te realiseren.

Er dient wel overeenstemming te komen over het onderhoud van de toegang en de toegankelijkheid van de kabels en leidingen.

n.a.v. aangepast bouwplan

Plan is een aanpassing van eerder ingediend bouwplan. De aanpassing betreft het laten vervallen van een woning ter plekke naast de achtertuinten Rozenstraat en daar een éénlaagse aanbouw te realiseren.

Hiermede is ingegaan op het bezwaar van omwonenden dat de zijgevel wel erg dicht staat op de achtergevels van deze woningen.

5. Milieu-/Bouw fysische-aspecten.

Archeologie:

.Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Bloemenbuurt dubbelbestemming Waarde - Archeologie. In het bestemmingsplan is bepaald dat bij bouwplannen waarbij een bodemverstoring optreedt een rapport moet worden overlegd waar de archeologische waarde van het terrein, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied is al eerder archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, waarvan het rapport in ons bezit is. Daarom was het in dit geval niet noodzakelijk een rapport in te dienen. Uit het eerder uitgevoerde onderzoek is gebleken dat zich ter plaatse van het plangebied naar alle waarschijnlijkheid geen archeologische waarden bevinden. Daarom is ook voor deze ontwikkeling geen verder onderzoek benodigd.

201404990/A5472524
27-10-2014
10:41:29

Flora en Fauna wet:

Ten behoeve voor dit bouwplan heeft advies bureau Mertens het onderzoek 'quickscan ten behoeve van de Flora- en faunawet Begoniastraat' (nr. 2014.1709) opgesteld. De quickscan is weliswaar volledig. Desondanks dient de aanvrager zoals is aangegeven in het rapport aanvullende onderzoeken te laten uitvoeren naar vleermuizen en gierzwaluwen. Gelet dit onderzoek kan dit gezien het benodigde tijdspad vertraging opleveren. Daarnaast kan afhankelijk van de resultaten van deze onderzoeken een aanvraag van een ontheffing en/of maken van een mitigatieplan noodzakelijk zijn. Hiervoor is door de aanvrager al opdracht gegeven. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat dit aspect akkoord is.

Geluid:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft aangegeven dat het Het geluidsrapport '143633 Begoniastraat te Den Haag, Geluidsbelasting wegverkeerslawaaï', d.d. 12 maart 2014 met kenmerk 2140190 van S&W Consultancy is getoetst en akkoord bevonden.

Een procedure hogere waarden is niet aan de orde omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Bodem:

Het bij de aanvraag bijgevoegde verkennend bodemonderzoek Begoniastraat 45 (perceel AN 5012) te Den Haag (opgesteld door Adverbo, met kenmerk 13.10.3707.2628 van 30-10-2013) is onvolledig. Het historisch (voor)onderzoek die bij het verkennend onderzoek hoort, voldoet niet en dient te worden aangevuld. Een nieuw verkennend onderzoek wordt op dit moment inhoudelijk beoordeeld. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat dit aspect akkoord is.

Luchtkwaliteit:

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

Voor het voorliggende plan is geen (ontwerp)besluit in het kader van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht is vastgesteld. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer is daarmee onverkort van toepassing.

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

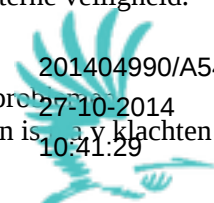
Een woningbouwlocatie behoort tot een van de categorieën genoemd in artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Het plan omvat de bouw van 34 appartementen. Gelet op artikel 4, lid 2, van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijbehorende bijlage 3B wordt de tijdelijke 1% grens niet overschreden. Conform de bovenstaande systematiek draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de concentraties NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden vindt daardoor niet plaats.

Externe veiligheid

De Quickscan externe veiligheid van Search Ingenieursbureau BV, d.d. 12 februari 2014 geeft geen aanleiding tot opmerkingen en voldoet als ruimtelijke onderbouwing voor het thema externe veiligheid.

Bezonning:

Gezien de afstanden tussen de bebouwing en de beperkte bouwhoogte worden er geen problemen verwacht voor de bezonning van de woningen en omliggende bebouwing. Het bouwplan is van direct omwonende aangepast.



201404990/A5472524

27-10-2014
10:41:29
by klachten

Daglichttoetreding:

Het plan voldoet aan de eisen aangaande daglichttoetreding als gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Windhinder:

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

Watertoets:

Het bij de aanvraag bijgevoegde Watertoets (opgesteld door ingenieursbureau Search, met kenmerk 25.14.00009.1 van 27 februari 2014) is onvolledig, de watertoets wordt op dit moment aangepast. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat dit aspect akkoord is.

6. Belemmeringen.*Privaatrecht:*

Er wordt aangesloten op bestaande bebouwing

7. Motivatie vrijstelling.

Het bouwplan is een voortzetting van reeds ingezet bouwbeleid en past in de eerdere overeengekomen afspraak tussen het Mondriaan-bestuur en de gemeente Den Haag.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

-

9. Bedenkingen/zienswijzen.

Op 5 september 2014 heeft HH Delfland zienswijze ingediend. De opmerkingen in deze zienswijze zijn verwerkt in een nieuwe watertoets (09-10-2014) met aanvullende maatregelen m.b.t de waterberging.

Het aangepaste rapport zal dan ook een onderdeel gaan uitmaken van de vergunningsset.

In het dossier zijn inmiddels ook een goedgekeurd bodemrapport en flora en fauna onderzoek aanwezig.

23 oktober 2014