



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201416453/5635538
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
div.

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Haverkamp ter plaatse van nummer 250

Geachte heer,

Op 2 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 28 grondgebonden woningen (Garantiewoningen) met 22 parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen school Haverkamp 250.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' 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.

Als gevolg van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 17 maart 2015, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, juncto artikel 3.10, van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[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

201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

Op uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' is artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat u heeft verklaard een grondgebonden woning onder het keurmerk Garantiewoningen te gaan bouwen. Dit betekent dat u met het waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning garandeert met het opgeleverde bouwwerk aan het Bouwbesluit te voldoen en dat wij uw aanvraag, gelet op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, uitsluitend aan ruimtelijke aspecten, welstandseisen en omgevingsveiligheid toetsen.

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Voorts treedt op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht deze omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag tevens de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

Wij wijzen u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

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

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 met uw DigiD via www.rechtspraak.nl.

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) en vermelding dat de Crisis en herstelwet van toepassing is;
- d. vermelding van alle 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.

Wij wijzen u erop dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden kunnen worden aangevoerd.

BEOORDELING ACTIVITEITEN

(Bijlage bij beschikking aanvraag omgevingsvergunning)

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Mariahoeve', waarin ter plaatse van uw initiatief de gronden zijn aangewezen voor 'Maatschappelijk' en bestemd voor jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, onderwijs, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen, speelvoorzieningen, welzijnsinstellingen en gezondheidszorgwonen, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Tevens is ter plaatse de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het realiseren van 28 grondgebonden woningen met 22 parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen school Haverkamp 250.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, voor wat betreft het overschrijden van de maximale bebouwingsvoorschriften en het gebruik, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen:

Op basis van artikel 12a, lid 1, onder a, van de Woningwet is het bouwwerk beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Op 21 januari 2015 heeft de welstands- en monumentencommissie als volgt geadviseerd:

Akkoord

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota.

"In juli 2014 heeft de commissie ingestemd met het beginselplan voor de voorgestelde woningen, zij constateert dat de gemaakte opmerkingen op het plan verwerkt zijn in het voorliggende ontwerp. Het ontwerp bestaat uit 4 blokken met eengezinswoningen, de kopwoningen worden voorgesteld in een bruinige steen en de daar tussengelegen woningen in een wit gekeimde steen. De commissie acht de voorgestelde architectuur van de woningen passend in deze omgeving en hoogwaardig. De kopwoningen vormen in combinatie met de gemetselde tuinmuren en bergingen een eenduidig beeld.

De ruimtes voor de woningen worden groen ingericht, tussen de openbare stoep en het pad langs de woningen komen blokhagen. Achter op de kavel ligt de centrale parkeerplaats met daarachter een buurttuin. De commissie acht de inrichting van het omliggende terrein zorgvuldig en toont waardering voor het idee van de buurttuin.

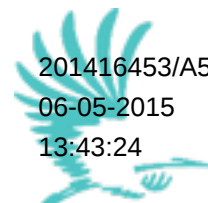
Bemonstering van de toe te passen stenen dient nog ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd aan de commissie."

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

201416453/A5635538

06-05-2015

13:43:24



Op basis van het gestelde in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het bodemonderzoek beoordeeld en op 26 januari 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Het bouwen waarop deze aanvraag betrekking heeft moet gebeuren volgens de wettelijke bepalingen van het Bouwbesluit 2012, de regeling Bouwbesluit en de Bouwverordening. Bovendien moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat een verklaring is overgelegd dat uw bouwplan is geaccepteerd door de betreffende waarborginstelling. Uit deze verklaring moet blijken dat uw plan preventief is getoetst en voldoet aan het Bouwbesluit.

Voorschriften op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden in drievoud te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie Postbus 12655, 2500 DP Den Haag o.v.v. referentienummer **201416453**.

U kunt de onderstaande gegevens ook 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een bouwplaatsinrichtingstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;
 - vermelding van de werktijden;
 - een rapportageplan inzake de trillingen en de monitoring daarvan (hierbij verwijzen wij naar afdeling 8.1 van het Bouwbesluit);

201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Indien de hiervoor omschreven eisen 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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Voorschriften op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

- dit niet gereed is gemeld, en
- voor het betreffende bouwplan geen waarborgcertificaat van de Stichting Garantiewoning is afgegeven en een afschrift daarvan aan de dienst Stedelijke Ontwikkeling is verstrekt.

Nadere aanwijzingen

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.

Peilhoogtetekening

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

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

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties ‘aanbouw 2400’ en ‘aanbouw 2400 type C’ zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd indien dit vergunningplichtig is op basis van de geldende regelgeving.

Wet samenhangende besluiten

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in het kader van deze wet in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Kappen’ indien sprake is van het kappen van bomen.

Bouwbesluit 2012

- Het slopen van onderdelen indien er meer dan 10 m3 afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd (sloopmelding).

Wet Flora en fauna

- Een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen indien dit geconcludeerd wordt in de Quickscan natuurtoets.

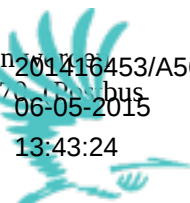
Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag digitaal in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen u aanvraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 1407 2500 (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via onderstaande link:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>



Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Mariahoeve', waarin ter plaatse van uw initiatief de gronden zijn aangewezen voor 'Maatschappelijk' en bestemd voor jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, onderwijs, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen, speelvoorzieningen, welzijnsinstellingen en gezondheidszorgwonen, (on)gebouwde parkeervoorzieningen, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Tevens is ter plaatse de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-straalpad' opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan op grond van artikel 10, voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RI 176693).

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

(Bijlage bij omgevingsvergunning)

ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Op 2 oktober 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door Bouw- en aannemersbedrijf Schouten BV voor het realiseren van 28 grondgebonden woningen met 22 parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen school Haverkamp 250.

Het betreft een project onder het keurmerk 'GarantieWoningen'

1.2 Ligging plangebied

De locatie waarop de onderhavige aanvraag betrekking heeft is gelegen in de wijk Mariahoeve te Den Haag, ter plaatse van de te slopen Mondriaanschool aan de Haverkamp 250.



1.3 Beschrijving van het project

Ter plaatse van de te slopen school zullen 28 woningen worden gerealiseerd, elk bestaande uit 3 bouwlagen (met plat dak) met een bouwhoogte van zo'n 9,4 m boven het aansluitend terrein, en met een bruto vloeroppervlak variërend van zo'n 155 m² tot 184 m². Elke woning is voorzien van een buitenberging.

De kopwoningen, gelegen aan de straatzijde (niet aan de achterpaden) hebben aan de zijgevel ook een stenen erfafscheiding die loopt tot aan de buitenberging, gelegen op het achtererfgebied.

Voorts wordt nabij de woningen een besloten parkeergelegenheid gerealiseerd. De ontsluiting van het parkeerterrein geschiedt via de bestaande weg, gelegen naast de woningen Haverkamp 216 t/m 244.

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het bouwplan ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Mariahoeve' van toepassing is.

Op het perceel is volgens het bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' van toepassing. De aanvraag is hiermee in strijd aangezien het realiseren van woningen en de daaraan gerelateerde parkeergelegenheid binnen deze bestemming niet is toegestaan en de situering van de woningen deels is gelegen buiten het toegestane bouwvlak. Voorts wordt het maximaal toegestane bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte overschreden.

201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

Het bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om van de voorschriften af te wijken. Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet daardoor overwogen worden.

De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen. Hierin wordt het voorgenomen gebruik eerst afgezet tegen het relevante, geldende beleidskader. Daarna wordt de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan afgewogen.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

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

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

Het initiatief vormt geen tegenstrijdig belang in relatie tot bovengenoemd beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

Beleid ten aanzien van wonen in de binnenstad

De Haagse woonvisie 2009-2020 vormt de leidraad voor het gehele gemeentelijke woonbeleid. In de Woonvisie wordt als uitgangspunt gesteld om het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Een groot deel daarvan zal in de bestaande stad moeten worden gebouwd of verbouwd. Daarbij wordt ingezet op differentiatie in woningtypen en architectuur.

Dit bouwplan draagt bij aan het behoud van de kwaliteit van dit groenstedelijk deel van de stad waar variatie, kwantiteit en kwaliteit via transformatie en/of vernieuwing van woningen gestimuleerd wordt.

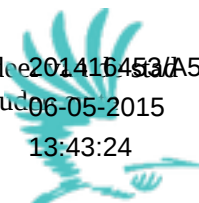
3 STEDENBOUWKUNDIG en/of PLANOLOGISCHE KADER

3.1 Beoordeling strijdigheid

3.1.1 Het gebruik

Zoals uit de voorgaande paragrafen is gebleken is het aangevraagde bouwplan voor wat betreft de functies in strijd met het vigerende bestemmingsplan, maar past het initiatief wel binnen de beleidsdoelstellingen van de verschillende schaalniveaus.

Het realiseren van nieuwe woningen op deze plek draagt bij aan de revitalisatie van dit deel van de stad om daarmee tevens het draagvlak voor het stedelijke voorzieningenniveau in stand te houden en te vergroten.



201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

Wij hebben beoordeeld of het te wijzigen gebruik en de daaraan gerelateerde bouw voldoet aan aanverwante ruimtelijke aspecten. Hieronder worden de ruimtelijke aspecten parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, bodem, archeologie, natuur en externe veiligheid beschreven.

3.2.1 Parkeren

Het parkeren en stallen van auto's is een belangrijke sleutel in het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente. Hoge stedelijke bebouwingsdichtheden leiden zonder adequate voorzieningen tot een vaak te zware belasting van de openbare ruimte. Dat geldt zowel voor woon- als werkfuncties.

Het parkeerbeleid is er op gericht om via een stelsel van parkeernormen, voldoende parkeergelegenheid te creëren. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen in een (ver-)bouwplan in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd. Het parkeeraspect wordt bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst en beoordeeld aan de hand van de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormen.

Dit deel van Mariahoeve valt aan de hand van de gestelde parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage van het bestemmingsplan en de 'Nota Parkeernormen Den Haag', binnen de zone 'Stad'. In het onderhavige geval worden op eigen terrein 22 parkeerplaatsen gerealiseerd, terwijl de parkeerbehoefte voor de 28 woningen 39,6 parkeerplaatsen bedraagt ($26 \times 1,1$ en $2 \times 1,3$ + bezoek $0,3 \times 28$).

Dit betekent dat er 18 parkeerplaatsen ($39,6 - 22$) aan de openbare straat toebedeeld moeten worden. Volgens het bouwplan kunnen er op grond van het huidige straatprofiel 21 parkeerplaatsen toebedeeld worden aan de openbare straat, direct grenzend aan het bouwplan.

Op grond van de nota parkeernormen is het mogelijk om een deel van de parkeerbehoefte ten laste te laten komen aan de openbare straat, mits er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Uitgangspunt hierbij is dat de toename van de parkeerdruk op de openbare straat als gevolg dit bouwplan niet boven de 80% uit komt. Om de parkeerdruk te kunnen bepalen is er in Mariahoeve een parkeeronderzoek gehouden. Uit de telgegevens blijkt dat de parkeerdruk binnen een straal van 400 m op de openbare straat ten gevolge van de 18 parkeerplaatsen beperkt hoger wordt en niet boven de 80% grens uit komt.

3.2.2 Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Voor de planlocatie, welke is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Delfland, zijn met name kwaliteitsnormen die voortkomen uit de provinciale waterverordening, van belang. Op grond hiervan heeft de gemeente Den Haag samen met Delfland de 'Waterbergingsvisie' opgesteld.

Uit de Waterbergingsvisie volgt met name voor de onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dat de kans op wateroverlast niet mag toenemen en de structuur van het watersysteem niet mag verslechteren.

Een beperking van de wateroverlast houdt in dat er een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied, zal moeten worden gerealiseerd. De berging en afvoercapaciteit van het , al dan niet gezuiverde, hemelwater moet op een degelijke wijze geschieden, dan wel behouden blijven.

Vanwege de aard van deze aanvraag is geen sprake van nadelige gevolgen met betrekking tot de kwantiteitsnormen (veiligheid, waterkering, waterkwaliteit, watersysteemkwaliteit, ecologie en waterkwantiteit). De verharde , op grond van de Wabo vergunningsplichtige, oppervlakte neemt niet toe waardoor er geen extra eisen behoeven te worden gesteld tot alternatieve waterberging.

3.2.3 Geluid

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. De ha v 201416453/A5635538

06-05-2015

13:43:24

3.2.4 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, Wabo een luchtonderzoek uitgevoerd dient te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aan te merken.

Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekenende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van een toename van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit initiatief.

3.2.5 Bodem

De plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4, van de Regeling omgevingsrecht, juncto artikel 2.1.5 van de Bouwverordening, is nodig aangezien er woonfuncties worden gerealiseerd.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Dit houdt in dat de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt opgeschort totdat is het bevoegd gezag haar goedkeuring heeft gegeven of de nader te treffen voorzieningen hieromtrent.

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

Het bouwplan is niet gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied en komt daardoor niet in aanmerking voor vereist een archeologisch onderzoek.

3.2.8 Natuur

Groen

De nota 'Groen kleurt de stad' - beleidsplan voor het Haagse groen 2005-2015 verwoordt het groenbeleid van Den Haag. Op grond van de aanwezige waarden zijn grote delen van het groen in Den Haag van bijzonder belang voor de kwaliteit, de identiteit en de belevingswaarde van de stad alsmede voor de kwaliteit en de verspreidingsmogelijkheden van planten en dieren. Deze vormen gezamenlijk de Stedelijke Groene Hoofdstructuur. Inzet is deze stedelijke groenstructuur duurzaam in stand te houden en waar mogelijk te versterken.

Het bouwplan leidt per saldo niet tot een vergroting van het bestaande oppervlak, is voorzien van buitenruimten bij de woningen en is niet gelegen in of nabij een ecologische verbindingzone waardoor het plan geen negatieve invloed heeft op de natuurontwikkeling in het stedelijk gebied. Bovendien wordt er nog openbaar groen gecreëerd naast het bij het bouwplan behorende parkeerterrein.

Flora en fauna

Op grond van de Flora en faunawet (Ffw) gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Op grond hiervan is een 'Quickscan natuurtoets' gedaan. Hieruit is gebleken, dat op onderhavige locatie geen beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen die door de beoogde werkzaamheden kunnen worden bedreigd. Het bestaande schoolgebouw is echter potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

Als gevolg hiervan heeft de aanvrager schriftelijk verklaard een aanvullend onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van vleermuizen en dat er niet zal worden gesloopt alvorens uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen effecten zijn op de flora- en fauna, danwel de ontheffing in het kader van Ffw, is verleend.

3.2.9 Externe veiligheid

De projectlocatie ligt binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie.

De kwantitatieve risicoanalyse geeft geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen aangezien het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. De onderdelen 'vervoer gevaarlijke stoffen over de weg', 'vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor', alsmede 'inrichtingen' zijn voor het project niet van toepassing (buiten de invloedsfeer). Het bouwplan voldoet derhalve aan het onderdeel externe veiligheid.

4 BELEMMERINGEN

4.1 Beoordeling belemmeringen

Wij hebben beoordeeld of de omgevingsaanvraag onevenredige belemmeringen oplevert ten aanzien van het gebruik voor de direct aangrenzende percelen en hun gebruikers. Hieronder worden deze belemmeringen beschreven.

4.1.1 bezonning en windhinder

Bezonning

De Haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

De schaduwhinder dient te worden beperkt tot de door de Gemeenteraad vastgestelde richtlijnen (minimaal 2 uur mogelijke bezonning op 21 februari / 19 oktober).

In het onderhavige bouwplan is er wel strijdigheid met de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan maar betreft het geen hoogbouw. Bovendien zijn de afstanden tussen de omringende bouwing dermate groot dat gesteld kan worden dat het initiatief geen onevenredige schaduwhinder voor de direct aangrenzende percelen op de begane grond met zich meebrengt.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name van toepassing in geval van hoogbouw (hoger dan 25m) . gezien de beperkte bouwhoogte van de woningen wordt geen windhinder verwacht.

4.1.2 Kabels en leidingen

Voor zover bekend lopen er geen kabels en leidingen vanuit het perceel naar of via de aangrenzende percelen die van invloed zijn op het bouwplan. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk, anders dan te adviseren naar een KLIC-melding.

4.1.3 Privaatrecht

De ontsluiting van de parkeergelegenheid vindt plaats via perceel nr. 1915, sectie AS, behorende bij de woningen aan de Haverkamp 216 t/ 244. Door middel van een intentieverklaring van de aankoop van een deel van dit perceel (ca. 500m²) wordt de daarop liggende ontsluitingsweg eigendom van Bouw- en aannemersbedrijf Schouten BV. Hierdoor is er geen sprake meer van een evident privaatrechtelijke belemmering.

201416453/A5635538
06-05-2015
13:43:24

4.1.4 Onttrekking van grondwater

Er vinden geen activiteiten plaats bij het bouwplan waarbij grondwater dient te worden onttrokken dat ook van invloed is op de belendende percelen. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk

5 UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het verbouwplan betreft een plan waarop de gestelde criteria in artikel 6.2.1 van het Besluit omgevingsrecht van toepassing zijn. Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is het kostenverhaal verzekerd middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

5.2. Planschade

Als gevolg van mogelijke planschade aan derden door de realisatie van het bouwplan is door de aanvrager een risicoanalyse gemaakt die een indruk geeft of mogelijke planschade aan de orde is.

De taxateur komt in de analyse tot de conclusie dat er als gevolg van de (voorgenomen) wijziging van de vigerende planologische bestemming, waarbij de realisering van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, naar zijn oordeel geen risico's aanwezig zijn op voor vergoeding in aanmerking komende planschade, ex artikel 6.1 Wro.

Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente, na overweging, de mogelijkheid om mogelijke schade aan derden als gevolg van het bouwplan geheel of gedeeltelijk te verhalen op degene die de bestemmingsplanafwijking heeft aangevraagd.

6 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan doet geen afbreuk aan de intentie van het geldende bestemmingsplan en is ons inziens ruimtelijk inpasbaar. Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten en overige belemmeringen geen reden om niet over te gaan tot het verlenen van dit bouwplan.

Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen en kan medewerking worden verleend aan een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, Wabo.

7 WEERLEGGING ZIENSWIJZEN

Tijdens de tervisielegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Provincie, Rijk en Waterschap zijn op de hoogte gesteld en hebben eveneens geen zienswijze ingediend.