

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201417745/5782653
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail

Aantal bijlagen
3
Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Nieuwlandstraat 6 - 8 en Oudaenstraat 7

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 24 oktober 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van twaalf eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen verenigings- /wijkgebouw Nieuwlandstraat 6 - 8 en Oudaenstraat 7, het plaatsen van erfafscheiding en het aanleggen van een uitrit (experiment garantiewoningen) .

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.

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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 23 oktober 2015, 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 zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 3. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage 1 waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Internetadres: www.denhaag.nl

wabo978

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10, artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c en 2.2 eerste lid onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
[Geanonimiseerd]

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.

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.

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 (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- d. in het beroepschrift moeten alle beroepsgronden worden aangevoerd;
- e. na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd;
- f. vermeld in uw beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- g. 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.

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, nummer 4463 en gedeeltelijk nummer 4464.

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Moerwijk', waar in het onderhavige geval de bestemming 'maatschappelijk-1' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, waardoor de aanvraag mede wordt gezien als een verzoek tot het afwijken van deze voorschriften. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

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 op 24 juni 2015 het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie adviseert positief over het uiterlijk en de inpassing van de twee blokken van elk zes woningen. De voorgestelde gevels maken een in zichzelf samenhangend geheel dat aansluit bij de kenmerken van de omgeving.

Het toevoegen van een venster aan de kopgevels naar het park maakt deze gevels transparanter en trekt de voorgevels de hoek om. Hierdoor is de nieuwbouw nu voldoende gericht en representatief naar de drie open zijden: de beide straten en het park. Het gewijzigde dakranddetail - een trim met de hoogte en de kleur van de onderliggende stenen - past goed bij de architectuur van de woningen.

Door het vervallen van twee parkeerplaatsen tussen de nieuwbouw en kerk blijft het parkeren tussen de voorgevelrooilijnen van de nieuwbouw, waardoor de profielen van de Nieuwlandstraat en de Oudaenstraat behouden blijven.

De definitieve keuze van de donkere steen dient nog ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd. Bovendien vraagt de commissie bemonstering van beide stenen, de gele basissteen en de donkere plintsteen."

Op 22 juli 2015 is de steenkeuze voor het project aan de Nieuwlandstraat nogmaals besproken met de welstandscommissie. Nu met aanvullende informatie. Het voorstel is akkoord. Het gaat hierbij om een combinatie van gele gladde stenen en een bruine ruwe.

Bodem

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 april 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde grond als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Wij nemen de adviezen van de welstandscommissie en de omgevingsdienst Haaglanden over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' 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. Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**Nader in te dienen gegevens en bescheiden (2.2 lid 6, 2.3 onder i / 2.4 / 2.5 juncto 2.7 Mor)**

De gegevens en bescheiden 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 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 201417745.

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;

Met de uitvoering van de desbetreffende handeling mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

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.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden**

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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 gezag:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

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

Afdeling 8.1

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 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;

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 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

1. hiervoor geen waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning is afgegeven, en
2. dit niet gereed is gemeld, en
3. bij de gereedmelding geen verklaring van de waarborginstelling is afgegeven dat het bouwwerk aan relevante wet- en regelgeving voldoet, en
4. geen as-built dossier is overgelegd dat door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling als compleet is beoordeeld.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de vergunningplicht op grond van:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor het kappen van bomen meerdere bomen op het bouwterrein is een omgevingsvergunning nodig.

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

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988

Uit uitgevoerd archeologisch onderzoek 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 toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommegaande gemeld worden bij de afdeling archeologie (ex art. 53 MW1988). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl.

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 begane grondvloer 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.

Grondverzet

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.

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 desbetreffende nutsvoorzieningen.

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 telefoonnummer 0182 623 368.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Moerwijk’, waar in het onderhavige geval de bestemming ‘Maatschappelijk-1’ en de dubbelbestemming ‘waarde - archeologie’ zijn opgenomen;

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft:

- Het gebruik als woningen, op grond van artikel 8.1.
- De toegestaan bouwhoogte van maximaal 4 meter, op grond van artikel 8.2.1 lid c.
- Onvoldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein, op grond van artikel 27 lid b.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter 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, opgenomen in bijlage 2, onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Met het raadsbesluit van 17 september 2015 (rv 81, RIS 285278) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Kostenverhaal

Dit plan betreft de bouw van één of meer woningen. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro van toepassing is.

Kostenverhaal anderszins verzekerd

Het bouwplan vindt plaats op kadastraal perceel (GVH28 Den Haag, sectie AL, 04463) welke door de gemeente Den Haag in erfpacht is uitgegeven. Bij aanpassing van de erfpachtvoorwaarden ten behoeve van het nieuwe bouwplan wordt door de afdeling Erfpacht suppletie in rekening gebracht. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en stellen wij geen exploitatieplan vast.

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 verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit ‘Uitweg’

Ingewonnen adviezen:

Op 01 mei 2015 is het advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp ontvangen

Er bestaat geen bezwaar tegen het aanleggen van een uitweg.

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

Op 17 maart 2015 is het advies van de Politie Haaglanden ontvangen:

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen het aanleggen van een uitweg verzetten.

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

Het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling afdeling Verkeer is ontvangen:

Voor de afdeling Verkeer zijn er op het moment geen zwaarwegende bezwaren om deze uitweg vergunning te weigeren.

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 uitweg.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

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

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als al 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 [Geanonimiseerd] in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Escamp en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De verplaatsing van de straatkolk of plaatsing van een platte kolk kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met [Geanonimiseerd].

Ruimtelijke onderbouwing

project:

Nieuwlandstraat 6 - 8 en Oudaenstraat 7

korte omschrijving:

het bouwen van twaalf eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen verenigings- /wijkgebouw Nieuwlandstraat 6 - 8 en Oudaenstraat 7, het plaatsen van een erfafscheiding en het aanleggen van een uitrit

1. Inleiding

Initiatiefnemer [Geanonimiseerd] heeft op 24 oktober 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van twaalf eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen verenigings- /wijkgebouw Nieuwlandstraat 6 - 8 en Oudaenstraat 7, het plaatsen van een erfafscheiding en het aanleggen van een uitrit.

2. Omschrijving van het project

Voorliggend plan betreft een aanpassing op een eerder initiatief. De beoogde ontwikkeling bleek maatschappelijk gezien niet uitvoerbaar, omdat omwonenden bedenkingen hadden bij het oorspronkelijke plan. Het oorspronkelijke plan betrof realisatie van een appartementengebouw met kinderdagverblijf. Mede naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden op basis van de ontwerp-omgevingsvergunning, is het plan aangepast en dient een planologische procedure doorlopen te worden voor realisatie van de 12 grondgebonden eengezinswoningen. Op deze manier beoogt initiatiefnemer de maatschappelijke uitvoerbaarheid te waarborgen.

De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing waarin het project zowel ruimtelijk als milieutechnisch gemotiveerd wordt.

2.1. Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in de woonwijk Moerwijk. Deze is gelegen in het zuidoostelijke deel van Den Haag en ligt tegen het Zuiderpark aan. Het projectgebied ligt ten noordwesten van Rijswijk en ten zuidoosten van Scheveningen.

De projectlocatie is gelegen aan de Nieuwlandstraat en Oudaenstraat in Den Haag. Deze straten behoren tot de woonwijk Moerwijk en liggen parallel tussen de Bellamystraat in het zuidwesten en de Schermerstraat in het noordoosten. Haaks op deze straten wordt het gebied begrensd door de Rhijnvis Feithlaan ten noordwesten en de Pieter Langedijkstraat ten zuidoosten van de projectlocatie.

Ten noordwesten van de beoogde woningen is parallel aan de Rhijnvis Feithlaan een kerk gesitueerd. Ten zuidoosten ligt een sportveld. De rest van de omgeving bestaat uit woningen.

luchtfoto projectlocatie**Kadastrale ligging projectlocatie**

De projectlocatie is gelegen in de kadastrale gemeente 's-Gravenhage, sectie AL, perceelnummer 4463.

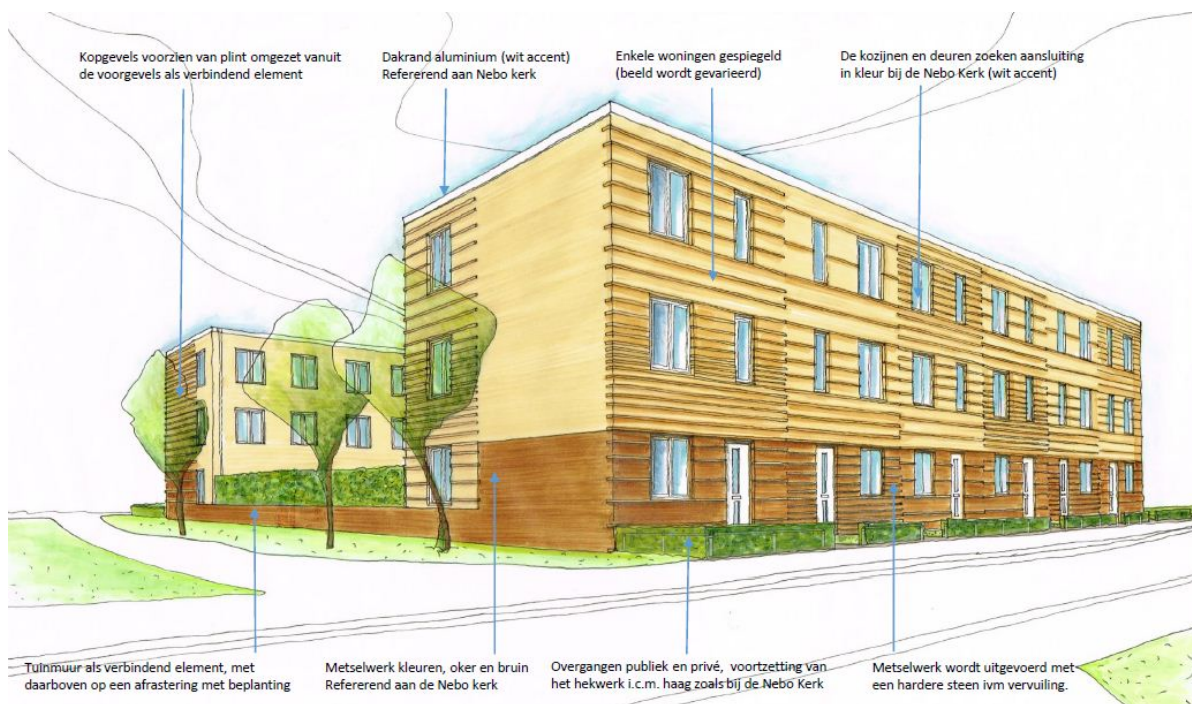
2.2. Projectplan

Onderhavig plan betreft een aanpassing op het oorspronkelijke initiatief. In eerste instantie werd een appartementengebouw met kinderdagverblijf beoogd. Mede naar aanleiding van inspraak vanuit de omgeving is dit plan aangepast. De bedoeling is om nu 12 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren.

De woningen bestaan uit drie volgebouwde bouwlagen met plat dak. Er wordt een overgang van de openbare straat naar de woningen gecreëerd door voortuinen. Daarnaast wordt bij elke woning een achtertuin gerealiseerd. De voorzijde van de woningen is naar de straat toe gericht. De toekomstige bebouwing sluit aan op de bebouwing uit de omgeving, met een rechte voorgevel.

Plattegrondtekening toekomstige situatie bovenaanzicht



Schets toekomstige situatie**2.3. Vigerend bestemmingsplan**

De projectlocatie maakt onderdeel uit van vigerend bestemmingsplan 'Moerwijk', vastgesteld door de gemeenteraad van Den Haag op 27 november 2014. De huidige bestemming ter plaatse van de te realiseren woningen is 'maatschappelijk - 1'. Tevens kent de locatie de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'.

Ten aanzien van maatvoering wordt bepaald dat het perceel maximaal tot 47% bebouwd mag worden en dat als maximumbouwhoogte 4 meter wordt aangehouden.

uitsnede bestemmingsplankaart**2.3.1. Maatschappelijk – 1**

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bibliotheek;
- gezondheidszorg;
- jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang;
- levensbeschouwelijke voorzieningen
- peuterspeelzalen
- onderwijs;
- dienstverlening;

- parkeren;
- speelvoorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- verenigingsleven;
- welzijnsvoorzieningen,

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

De bestemming kent tevens een Besluitvlak Ontwerp-omgevingsvergunning Nieuwlandstraat 6 en 8/ Oudaenstraat 7. Dit besluitvlak is destijds aangebracht ten behoeve van het eerder beoogde appartementengebouw. Deze is nooit vastgesteld omdat er veel reacties vanuit de omgeving op kwamen. De geldende bestemming is derhalve nog steeds 'maatschappelijk'.

2.3.2. Waarde – archeologie

De voor 'Waarde – archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het bouwen binnen deze bestemming geldt dat, indien sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Tevens is het verboden op of in de voor deze bestemming aangewezen gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

2.3.3. Toetsing

Voorliggend plan is in strijd met vigerend bestemmingsplan op een tweetal punten. In de eerste instantie is het plan in strijd met de geldende bestemming. Daarnaast voldoet het plan niet aan de geldende maximum bouwhoogte van 4 meter. Een planologische procedure is benodigd om de realisatie van de beoogde 12 eengezinswoningen mogelijk te maken. In dit geval is gekozen voor een omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet omdat voldaan wordt aan één van de criteria uit deze wet (projecten die geheel of hoofdzakelijk voorzien in de bouw van ten minste 12 woningen).

Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' geldt dat schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Tevens is een aanlegvergunning vereist voor werkzaamheden of werken geen gebouwen zijnde wanneer ondergrondse transport- energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies worden gerealiseerd die dieper reiken dan 0,5 meter. Op het aspect archeologie zal in hoofdstuk 4 verder behandeld worden.

3. Ruimtelijk beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwgomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijks-verantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins en;

indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: “Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Visie Ruimte en Mobiliteit

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Thema's

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden, te weten:

1. Beter benutten en opwaarderen, welke in gaat op de groei van de bevolking en de daarbij komende woningbehoefte;
2. Versterken stedelijk gebied, welke in gaat op versterking van de kennis- en bedrijvencentra op Europees gebied;
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit, welke in gaat op het al dan niet realiseren van ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied;
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In onderhavig project zijn met name het eerste en, wellicht in wat mindere mate, het derde thema van belang. Hieronder worden beide thema's nader toegelicht.

Thema 1: Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.

Thema 3: Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads – en dorpsgebied te realiseren.

De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Bestaand stads- en dorpsgebied

De provincie wil de bestaand stads- en dorpsgebieden beter benutten. Hieronder wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van bestaand stads- en dorpsgezicht te verbeteren. De projectlocatie is op de kaart rood omlijnd aangegeven. Het gehele projectgebied bevindt zich binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Bestaand stads- en dorpsgebied (bron: staatvan.zuid-holland.nl)

Bestaand stads- en dorpsgebied (09-12-2014)



3.2.2. Programma Ruimte

Daarnaast kent de VRM het programma ruimte, welke de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma Ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen. Gemeente Den Haag is gelegen binnen de regio Haaglanden. Daarbinnen is volgens het Programma tot 2030 behoefte aan 100.368 nieuwe woningen en in de periode tussen 2030 en 2039 nog eens behoefte aan 47.072 extra woningen. Dit betekent dat in de regio Haaglanden behoefte bestaan aan gewenste ontwikkeling.

Woningbehoefteraming (WBR) Programma Ruimte

Regio/subregio	WBR 2012-2019	WBR 2020-2024	WBR 2025-2029	WBR 2012-2029	WBR 2030-2039
Haaglanden	46.288	27.678	26.412	100.368	47.072

Bevolkingsprognose (BP) Programma Ruimte

Regio/subregio	BP 2012-2019	BP 2020-2024	BP 2025-2029	BP 2012-2029	BP 2030-2039
Haaglanden	46.391	24.860	21.859	93.110	38.597

De provincie wil het bestaand stads- en dorpsgezicht beter benutten. Daarnaast is gebleken dat tot 2030 behoefte is aan nieuwe woningen binnen de regio Haaglanden. Dat betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd aan voorgenomen ontwikkeling. De realisatie van de 12 eengezinswoningen is in lijn met de VRM en het Programma Ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Wêreldstad aan Zee, Structuurvisie Den Haag 2020

De 'Structuurvisie Den Haag 2020', vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2005, is de toekomstvisie van Den Haag op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in regionaal perspectief tot het jaar 2020. De ambitie is om van Den Haag een 'Wereldstad aan Zee' te maken door de sterke kwaliteiten van Den Haag: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie, te benutten.

Den Haag is volop in ontwikkeling. Meer inwoners kiezen voor de stad, er komen meer bedrijven en daarmee groeit de werkgelegenheid. Ook maken mensen meer gebruik van voorzieningen. In de Structuurvisie komt ten aanzien van wonen naar voren dat enerzijds een grote vraag naar betaalbare woningen voor starters op de woningmarkt is. Anderzijds bestaat de vraag naar ruime woningen, naar bouwen-op-maat (volgens individuele wensen), naar een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Gemeente Den Haag wil dat de stad een brede groep mensen aanspreekt en ruimte biedt: mensen met een smalle beurs en met een midden- of hoog inkomen. Dat betekent dat extra woningen gebouwd moeten worden.

Voor 2020 wordt uitgegaan van een doorgroei naar 515.000 inwoners. Den Haag telt nu 470.000 inwoners. Een flink deel van de toename is de autonome bevolkingsgroei: de bevolking groeit autonoom door naar ongeveer 504.000 inwoners. Om nieuwe groepen aan te kunnen trekken, wordt ingezet op extra woonruimte voor 10.000 inwoners. De toename van de bevolking (van 470.000 naar 515.000) en afname van de gemiddelde huishoudensgrootte (van 2,04 naar 1,9) leiden samen tot een behoefte aan 41.000 extra woningen. Een deel van die woningen zat ten tijde van de vaststelling van de Structuurvisie al in de pijplijn. Realisatie van 8.500 woningen stond op het programma, onder andere in de Vinexwijken Ypenburg, Leidschenveen en Wateringseveld. Aan de andere kant waren ook herstructureringsgebieden waar ca. 5.000 woningen verdwenen. In totaal is in de stad nog voor 37.500 woningen ($41.000 - 8.500 + 5.000 = 37.500$) ruimte nodig.

Beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte aan extra woningen binnen gemeente Den Haag. Hierdoor ligt het initiatief in lijn met de Structuurvisie Den Haag 2020.

3.3.2. Woonvisie Den Haag 2009 - 2020

De Haagse Woonvisie is het nieuwe beleid voor wonen in Den Haag. Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad dit beleid vastgesteld.

Het uitgangspunt van de Woonvisie is om tot en met 2020 de groei van het aantal inwoners vast te houden door genoeg geschikte woningen te blijven bouwen. Om dit te bereiken zet de gemeente in op meer variatie van woningtypen en meer milieubewust bouwen. Daarbij richt de gemeente zich op de stedeling: mensen die bewust kiezen voor de stad met de daarbij behorende goede voorzieningen en diverse woonsferen.

De Woonvisie heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma voor 25.000 woningen. De productie op de Vinex-locaties is ten tijde van de vaststelling van deze Woonvisie bijna afgerond. Het merendeel van de benodigde woningen zal daarom in de bestaande stad moeten worden gebouwd.

De discrepantie in het aantal benodigde extra woningen aangegeven in de Structuurvisie Den Haag 2020 en de Woonvisie Den Haag 2009 – 2020 is gelegen in de afronding van woningbouw op de Vinex-locaties en overige realisatie van nieuwbouw in de periode tussen 2005 (vaststelling Structuurvisie) en 2009 (vaststelling Woonvisie). Tot 2020 is conform de Woonvisie echter nog behoefte aan 25.000 woningen, waardoor beoogde ontwikkeling in lijn is met dit vigerende beleid.

3.4. Conclusie beleid

Met voorgenomen ontwikkeling worden geen Rijksbelangen zoals benoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geschaad. Met andere restricties vanuit de overheid, zoals de Ladder van duurzame verstedelijking, is rekening gehouden. Daarnaast blijkt uit provinciaal beleid dat behoefte is aan extra woningen binnen de provincie Zuid Holland. Daarbij is ook aangegeven dat niet alleen behoefte bestaat aan extra woningen, maar ook dat deze woningen zo veel mogelijk gerealiseerd dienen te worden binnen bestaand stads- of dorpsgezicht. Deze zelfde doelstellingen zijn terug te vinden in gemeentelijk

beleid van Den Haag. Aangetoond is dat behoefte is aan 25.000 extra woningen en dat deze binnen de bestaande stad gerealiseerd dienen te worden. Met realisatie van de 12 grondgebonden woningen in een bestaande woonwijk in Den Haag wordt invulling gegeven aan deze doelstellingen. Voorgenomen initiatief is derhalve in lijn met Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1. Planologie

Beoogde ontwikkeling betreft realisatie van 12 eengezinswoningen binnen bestaand stads- of dorpsgebied. Hierdoor dient met name de eerste trede van de Ladder van duurzame verstedelijking gemotiveerd te worden, waarin de actuele regionale behoefte naar extra woningen dient te worden aangetoond.

4.1.1. Actuele regionale behoefte

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet provincie Zuid Holland in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Bij het bepalen van de regionale behoefte aan woningen gelden de gegevens van de actuele behoefte-ramingstotalen per gebied die worden beschreven in het Programma Ruimte 2014. Kijkend naar de woningbehoefte-raming voor Haaglanden, het gebied waarbinnen de projectlocatie valt, wordt duidelijk dat er behoefte is aan meer woningen. In onderhavig project gaat het om de realisatie van 12 nieuwe eengezinswoningen, waardoor in deze behoefte wordt voorzien. Tevens wordt voorzien in de behoefte van gemeente Den Haag, die in haar meest recente beleidsstuk (uit 2009) met betrekking tot wonen heeft aangegeven tot 2020 25.000 extra woningen te willen realiseren. Bovendien geeft zij aan dat deze nieuwe woningen binnen de bestaande stad gerealiseerd dienen te worden omdat de woningbouwproductie op de Vinex-locaties reeds gerealiseerd is. Aangezien de projectlocatie gelegen is binnen de bestaande stad, namelijk woonwijk Moerwijk, beantwoordt deze ontwikkeling de vraag van gemeente Den Haag.

4.1.2. Voorzien behoefte binnen het bestaand stads- en dorpsgebied

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zie hiervoor paragraaf 3.2). Door de realisatie van de woningen wordt derhalve voorzien in de behoefte naar nieuwe woningen binnen bestaand stads- of dorpsgebied.

4.1.3. Passende ontsluiting

Omdat de projectlocatie gelegen is binnen bestaand stads- en dorpsgebied is het niet nodig passende ontsluiting nader te motiveren. Dit onderwerp wordt daarnaast nog behandeld bij het aspect verkeer en parkeren. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

4.2. Ruimtelijke inpassing

4.2.1. Welstand

Gemeente Den Haag heeft een Welstandsnota vastgesteld waarin criteria worden gegeven waar bouwplannen aan dienen te voldoen. Dit is ten behoeve van de ruimtelijke uitstraling van de omgeving waarin ontwikkeld wordt. In deze Welstandsnota is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden of 'karaktergebieden'. Voor elk karaktergebied gelden andere regels met betrekking tot de gewenste uitstraling van gebouwen.

Aanduiding karaktergebied

(bron: Algemeen toetsingskader Welstandsnota karaktergebied 'wederopbouw')



De projectlocatie valt onder karaktergebied 'wederopbouw'. Sleutelwoorden in dit gebied zijn 'collectief' en 'middenschaal'. In de architectuur ligt het accent niet op het niveau van het detail, maar op een middenschaal die de individuele woning als onderdeel van een blok symboliseert. Hoofdvorm en bouwmassa's van gebouwen, alsmede de kleur of de textuur, dient in lijn te zijn met deze architectuur. In het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met deze restricties uit de Welstandsnota.

4.2.2. Stedenbouwkundige afweging

Ten aanzien van stedenbouwkundige indeling kan eveneens de Welstandsnota geraadpleegd worden. De ordening van gebouwen is een belangrijk thema in karaktergebied 'wederopbouw', resulterend in een sterke vormgeving. Het stedenbouwkundige uitgangspunt is het best te omschrijven als de plaatsing van blokken op een veld. De blokken hebben verschillende vormen, maar zijn allen in hoofdopzet orthogonaal en eenduidig van vorm (dus niet samengesteld).

Ook het nieuwe blok woningen dat gerealiseerd wordt met dit project sluit hierbij aan. Het stedenbouwkundige patroon wordt voortgezet en de woningen liggen parallel aan de overige rijen woningen. De twee blokken passen in de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Ze eerbiedigen de rooilijnen van de bestaande verkavelingsstructuur. Ten aanzien van stedenbouwkunde zijn geen belemmeringen voor beoogde woningen.

4.3. Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Parkeren

Berekening van de parkeercijfers geschiedt conform de Parkeernota van gemeente Den Haag. In deze Nota wordt onderscheid gemaakt tussen gebied, oppervlakte van de woning en het soort woningen.

Voor het plan zijn 20 parkeerplaatsen benodigd, waarvan 4 parkeerplaatsen voor bezoek. Op eigen terrein is rekening gehouden met 15 parkeerplaatsen. Aangezien de parkeerdruk in de omgeving laag is, mogen de overige 5 parkeerplaatsen op straat worden opgelost.

Verkeersgeneratie

Berekening van de verkeersgeneratie vindt plaats op basis van de CROW-rekentool. Hierbij zijn op 18 februari 2015 de volgende gegevens ingevoerd: functie 'wonen', type 'koop tussen/hoek', 12 woningen in de gemeente Den Haag schil centrum. De verkeersgeneratie bedraagt op een gemiddelde weekdag ca. 69 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage 1).

Om te bepalen of een verslechtering of verbetering optreedt ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden is gekeken naar de verkeersgeneratie van een kinderdagverblijf. Een kinderdagverblijf is mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en daarnaast is het te slopen pand in het verleden gebruikt als kleuterschool. De verkeersgeneratie behorende bij een kinderdagverblijf in zeer sterk stedelijk gebied in de omgeving schilcentrum is maximaal 26.7 motorvoertuigen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. De omvang van de bestaande opstallen bedraagt ca. 780 m². Hierdoor komt de verkeersgeneratie uit op 208.2 motorvoertuigen per etmaal.

Het huidige pand wordt tijdelijk gebruikt als kerkgebouw. Uit reacties uit de omgeving blijkt dat de omgeving hinder ondervindt van dit gebruik. Het pand wordt vrij intensief gebruikt waardoor veel verkeeroverlast ondervonden wordt in de straat. Ook parkeren is een probleem met het huidige gebruik.

Gelet op de verkeersgeneratie van de gebruiksmogelijkheden (huidig planologisch regime), het huidige gebruik (tijdelijk kerkgebouw) en de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie kan geconcludeerd worden dat een verbetering optreedt.

Ontsluiting

De projectlocatie is gelegen binnen de bestaande woonwijk 'Moerwijk'. Ontsluitingswegen zijn reeds aanwezig. De woningen worden rechtstreeks ontsloten door de Nieuwlandstraat en de Oudaenstraat.

Conclusie

Met realisatie van onderhavig plan worden 15 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de parkeerdruk en de verkeersgeneratie af waardoor een verbetering optreedt. Tot slot wordt rechtstreeks op de bestaande Nieuwlandstraat en Oudaenstraat ontsloten. Gelet hierop vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor dit project.

4.4. Archeologie

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'.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Situatie plangebied archeologie

Ten behoeve van de eerder voorgenomen ontwikkeling van appartementengebouw met kinderdagverblijf is destijds (in 2012) archeologisch bureau- en verkennend onderzoek uitgevoerd door de afdeling Archeologie Dienst Stadbeheer van gemeente Den Haag (zie bijlage 2).

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er in het plangebied een kans is op het aantreffen van archeologische sporen en resten van bewoning vanaf de bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen, toen het gebied waarschijnlijk voldoende droog was om bewoning mogelijk te maken. De kans bestaat dat de eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord door de ontwikkelingsplannen. Om te

toetsen of er daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, is een inventariserend onderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd.

Bij het booronderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen. De aangetoonde bodemopbouw wijst op natte omstandigheden in het gebied tot aan het moment dat het gebied wordt ingepolderd. Menselijk gebruik zal zich hebben beperkt tot extensief gebruik, zoals beweiding en het verzamelen van planten.

Op basis van bovenstaande worden geen betekenisvolle archeologische sporen verwacht. Geadviseerd wordt geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren en aan het voorgestelde bouwplan geen voorwaarden met betrekking tot archeologische waarden te verbinden.

4.5. Waterhuishoudkundige situatie (watertoets)

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. Hierbij wordt gekeken naar waterkwantiteit, waterkwaliteit, riolering en beschermde zones.

Waterkwantiteit

Extra verharding vindt niet plaats ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment is het perceel voor ongeveer 1300 m² verhard. Aannemelijk is dat in de toekomstige situatie minder verharding aanwezig is in verband met voor- en achtertuinen. Momenteel is het perceel voor ongeveer 910m² bebouwd. Met het bouwplan worden 2 blokken van 6 woningen van 300,5m² en 12 bergingen van 7,5m² gebouwd. Totaal wordt het perceel voor 691 m² bebouwd. Het bebouwd oppervlak neemt daarmee af ten opzichte van de bestaande situatie.

Omdat geen extra verharding en bebouwing plaatsvindt, is watercompensatie niet nodig.

Waterkwaliteit

Realisatie van de 12 woningen heeft geen invloed op de waterkwaliteit. De projectlocatie is niet gelegen aan oppervlaktewater. Tevens worden geen uitlopende materialen gebruikt die met het hemelwater in aanraking kunnen komen, waardoor het project eveneens geen negatieve invloed heeft op de grondwaterkwaliteit.

Riolering

Bij realisatie van de woningen wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd om het vuilwaterriool niet te belasten met schoon hemelwater.

Beschermde zones

De projectlocatie ligt in de nabijheid van een secundaire waterkering. De locatie ligt echter niet binnen de invloeds-zone van deze kering, waardoor geen belemmeringen optreden voor het project.

Conclusie

Met realisatie van beoogde ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1. Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie. De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk.

De projectlocatie is gelegen in een rustige woonwijk. De meest voorkomende bestemmingen in het gebied zijn derhalve 'wonen'. Direct naast de projectlocatie is een kerk gesitueerd en op een afstand van ca. 92 meter ligt de dichtstbijzijnde winkelstraat.

Een kerk (SBI-2008: 9491) valt onder milieucategorie 2 en kent als bijbehorende richtafstand ten hoogste 30 meter in verband met het aspect geluid. De woningen worden op een kortere afstand gerealiseerd, waardoor niet voldaan wordt aan de geldende richtafstand. In de huidige situatie staan echter ook woningen op een kortere afstand dan 30 meter gesitueerd. Hierdoor wordt er vanuit gegaan dat de afstand tussen de kerk en de bestaande woningen voldoende wordt geacht. De nieuwe eengezinswoningen worden op een vergelijkbare afstand van de kerk gesitueerd.

Ten aanzien van de winkelstraat kan gesteld worden dat deze op ruime afstand van de nieuwe woningen gelegen is. Tevens zijn tussen de projectlocatie en de winkelstraat woningen op een kortere afstand aanwezig.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt om bovenstaande redenen geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

5.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een verantwoordingsplicht, kan afwijken. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Risico-inventarisatie

Het voorgenomen initiatief zelf is geen risicovolle activiteit. Wel blijkt uit het vigerende bestemmingsplan dat enkele risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van de projectlocatie. Deze worden achtereenvolgens besproken.

Buisleidingen

Op een afstand van ca. 165 meter (dichtstbijzijnde punt) ligt ten zuidoosten van de projectlocatie een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. Het invloedsgebied van deze gasleiding is 140 meter, waardoor deze op voldoende afstand ligt van de projectlocatie en geen belemmering vormt voor realisatie van beoogde ontwikkeling.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De Rijkswegen A4 en A13 zijn transportroutes gevaarlijke stoffen. Het kruispunt van de Rijksweg A4 met de Rijksweg A13 (knooppunt Ypenburg) ligt op ongeveer 4 kilometer van het projectgebied. Over het knooppunt Ypenburg worden naast brandbare vloeistoffen en brandbare gassen, met een invloedsgebied van respectievelijk 45 en 325 meter, ook giftige vloeistoffen en giftige gassen vervoerd. Het invloedsgebied als gevolg van het transport van giftige vloeistoffen en -gassen bedraagt ter plaatste meer dan 4000 meter. Het projectgebied ligt in zijn geheel in het invloedsgebied van giftige vloeistoffen en -gassen. In vergelijking met wat planologisch mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn gevoeliger functies te realiseren (kleuterschool, peuterspeelzaal, kinderopvang et cetera), waarbij tevens de personendichtheid binnen het projectgebied hogere ligt. De zelfredzaamheid neemt toe en het groepsrisico daalt licht (significant gezien is de verwachting dat het groepsrisico gelijk blijft omdat het een zeer groot invloedsgebied betreft) binnen het projectgebied. Door de woningen in het projectgebied op een juiste manier in te richten, ventilatie openingen afsluitbaar en mechanische ventilatie uitzetbaar te maken, wordt binnen schuilen mogelijk gemaakt en de zelfredzaamheid verder vergroot.

Het projectgebied ligt niet binnen 200 meter van de thans geldende Route gevaarlijke stoffen (RIS258608/260481, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013). Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Direct ten oosten van het plangebied ligt de spoorverbinding Leiden - Rotterdam. Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 31 juli 2012 heeft, voor de niet in bijlage 4 van die Circulaire genoemde spoorwegen, het groepsrisico niet beoordeeld en verantwoord te worden. Dit is omdat de hoeveelheden gevaarlijke stoffen die over deze spoorwegen worden vervoerd, niet of nauwelijks van invloed zijn op het groepsrisico. Geen van de spoorbanen gelegen op Haags grondgebied komen voor in bijlage 4. Een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

Inrichtingen

Het projectgebied ligt niet binnen de risicocontour van nabijgelegen inrichtingen.

Conclusie

De projectlocatie ligt in de nabijheid van enkele risicobronnen. Groepsrisico's nemen door realisatie van dit plan echter niet toe, waardoor met een beperkte verantwoording kan worden volstaan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor beoogde 12 woningen.

5.3. Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 23 april 2015 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 gemeente Den Haag.

5.4. Geluid

In het kader van de planontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezonde wegen onderzocht moeten worden. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Ten behoeve van beoogde ontwikkeling heeft moBius Consult op 12 februari 2015 akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek is gebleken dat de projectlocatie gelegen is binnen de geluidszone van de 50 km/uur wegen Erasmusweg en de Loevesteinlaan. Vanwege de aanvraag omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' zijn daarom voor deze wegen berekeningen uitgevoerd in het kader van de Wet Geluidhinder. Er is getoetst of de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw, ten gevolge van deze wegen, binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Uit de berekeningen blijkt dat dit op alle waarneempunten het geval is.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn aanvullende berekeningen gemaakt voor de omliggende 30 km/uur wegen. Uit deze berekeningen blijkt eveneens dat op alle waarneempunten de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Hierdoor wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Aangezien er geen overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde, zijn bron- of overdrachtsmaatregelen niet nodig. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor realisatie van beoogde ontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen. Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (lucht-kwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke

voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Voorliggend plan betreft realisatie van 12 grondgebonden eengezinswoningen. Gelet op bovenstaande voorbeelden overschrijdt dit project daarom de 3%-grens niet. Daarnaast neemt het aantal verkeersbewegingen af ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan met 139 af van 208 naar 69 motorvoertuigen per etmaal. Hierdoor treedt een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie en draagt dit project niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Met behulp van atlasleefomgeving.nl is op 18 februari 2015 vastgesteld wat de huidige achtergrondconcentraties zijn ter plaatse van het plangebied. Dit om te bepalen of het realiseren van deze functie op deze specifieke plek in het kader van een goed leefklimaat te motiveren is.

Uit de resultaten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de achtergrondconcentratie zowel voor NO₂ als voor PM₁₀ onder de grenswaarden, namelijk 40 µg/m³ voor NO₂ en 31,2 µg/m³ voor PM₁₀ blijft. Aangezien het aantal vervoersbewegingen af neemt kan geconcludeerd worden dat deze achtergrondconcentraties niet toe nemen bij realisatie van het project en dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)
2013	26.6	21.6

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Gelet op de achtergrondconcentraties en het aandeel extra verkeer na realisatie van het project wordt tevens een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6. Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebieds-bescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Koenders & Partners op 19 juni 2012 een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

De voorgenen herontwikkeling van het gebied valt onder 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor de (vermoedelijk) aanwezige zoogdier- en amfibieënsoorten (allen tabel 1) is een algehele vrijstelling op het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet. Er zijn geen beschermde planten-, vissen- of insectensoorten in het plangebied waargenomen en deze worden ook niet verwacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Vogelrichtlijngebied (VR), Habitatrichtlijngebied (HR), Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of ecologische verbindingszone binnen de EHS. Gezien de afstand en het verschil in biotoop zijn effecten op de dichtstbijzijnde EHS niet aannemelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor realisatie van de woningen.

5.7. Bezonnin

Er zijn geen wettelijke vastgestelde eisen voor de bezonnin van openbare ruimten, woningen en dergelijke. In het Bouwbesluit zijn wel eisen opgenomen ten aanzien van het benodigde equivalente daglichtoppervlak. Hierbij wordt echter beoogd de toetreding van daglicht (en niet van direct zonlicht) te reguleren. Daarbij wordt echter geen rekening gehouden met de invloed van belemmeringen en dergelijke welke zijn gelegen op andere percelen.

De commissie woningwaardering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteert een beoordelingssysteem wat in grote lijnen neerkomt op:

- De bezonnin in een vertrek is als 'matig' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren.
- De bezonnin in een vertrek is als 'goed' te karakteriseren indien er gedurende 11 maanden van het jaar sprake is van ten minste drie mogelijke bezonningsuren.

Voor zover van toepassing is voor deze periode van 11 maanden uitgegaan van de dagen tussen 5 januari en 5 december.

Het is mogelijk dat gemeenten hieraan gerelateerde normen hanteren. In de gemeente Den Haag wordt bijvoorbeeld bij de beoordeling van de bestemming- en bouwplannen veelal gebruik gemaakt van een vergelijkbare norm. Hierbij wordt uitgegaan van het criterium van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag voor de gevels van woningen gedurende de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De uren dat de zon minder dan 10° boven de horizon staat mogen hierbij niet worden meegerekend.

Door [Geanonimiseerd] is in 2015 een bezonningsstudie (zie bijlage 4) uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling van 12 eengezinswoningen aan de Nieuwlandstraat (onder projectnummer R810075acA0 en rapportagedatum 27 februari 2015). Maatgevend voor de beoordeling van de beschaduwning van de bestaande woningen is de voorgevel van de woningen aan de Oudaenstraat (ten oosten van het bouwplan gesitueerd). De beschaduwning vindt voornamelijk plaats ten gevolge van:

- De Nebokerk en de bijbehorende kerktoren ten noordwesten van het bouwplan op ca. 27 meter afstand.
- Het beoogde bouwplan van 12 eengezinswoningen.

Uitkomst van het onderzoek is dat hoewel de beoogde ontwikkeling weliswaar een negatieve invloed heeft op de mogelijke bezonningsduur van de omliggende bebouwing, maar dat alle woningen aan de Haagse norm blijven voldoen: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren in de periode tussen 19 februari tot en met 21 oktober en een afname van maximaal de helft van het aantal mogelijke bezonningsuren in de bestaande situatie. Bezonnin vormt hiermee geen belemmering voor de doorgang van het project.

5.8. Mer-beoordeling

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een ontwikkelingsproject als de realisatie van 12 woningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van 12 grondgebonden woningen. Hiervoor dient de bestaande bebouwing, die dienst deed als kleuterschool en in de huidige situatie in gebruik is door een kerkgemeenschap, te worden gesloopt.

2. Plaats van het project

De realisatie van het project vindt plaats in bestaand stedelijk gebied in de woonwijk Moerwijk in het zuidoostelijke deel van Den Haag. In de nabijheid zijn geen gevoelige (natuur)gebieden aanwezig.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse. De extra verkeersaantrekkende werking die van het project uitgaat is minder dan in vergelijking met de voormalige bestemming als kleuterschool. Het gebied is op grote afstand van gevoelige natuurgebieden gelegen en binnen het projectgebied is geen zwaar beschermde flora en fauna aanwezig, waardoor het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor natuurwaarden.

6. Beschrijving economische uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek te worden ingesteld naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van de gemeente, waarbij ook de uitvoerbaarheid in beeld dient te komen.

Exploitatieplan

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. In deze wet is onder meer geregeld dat gemeenten via een exploitatieplan de gemeentelijke exploitatiekosten voor de openbare ruimte kunnen verhalen op particuliere ontwikkelaars. Daarnaast voorziet de wet in uitzonderingen voor gevallen waarin het niet nodig is een exploitatieplan vast te stellen. Eén van deze uitzonderingen doet zich voor als het verhaal van de met het project gepaard gaande gemeentelijke kosten anderszins is verzekerd.

Het bouwplan vindt plaats op kadastraal perceel (GVH28 Den Haag, sectie AL, 04463) welke door de gemeente Den Haag in erfpacht is uitgegeven. Bij aanpassing van de erfpachtvoorwaarden ten behoeve van het nieuwe bouwplan wordt door de afdeling Erfpacht suppletie in rekening gebracht. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het mogelijk een besluit te nemen geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid/Zienswijzen

Voorafgaand aan voorliggend plan werd een andere ontwikkeling beoogd. Deze ontwikkeling van appartementengebouw met kinderdagverblijf hield geen stand. De procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is ten behoeve van dat plan doorlopen, maar het plan liep tijdens de mogelijkheid tot inspraak tegen bezwaren van de omgeving aan. Reacties hadden onder andere betrekking op de hoogte van het appartementengebouw (in het kader van bezonning), de functie kinderdagverblijf en de afstand van de gevels van bestaande woningen tot de gevel van het appartementengebouw. Hierdoor was het plan maatschappelijk gezien moeilijk uitvoerbaar.

Om die reden heeft initiatiefnemer een nieuw plan ontworpen. De nu beoogde 12 grondgebonden eengezinswoningen worden positiever ontvangen door de omgeving. Ook de gemeente kan instemmen met dit initiatief. De maatschappelijke functie ‘kinderdagverblijf’ is geschrapt en er zullen maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd worden. Dit komt de bezonning van overig aanwezige woningen ten goede.

Ten aanzien van dit plan zal eveneens de procedure worden gevolgd zoals die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarbij de beroepsprocedure wordt verkort door de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken middels een projectuitvoeringsbesluit. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij behorende zienswijzen- en beroepsprocedure, wordt de maatschappij wederom betrokken bij het plan.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 3

Na het nemen van een besluit op de aanvraag bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden in beroep te gaan en / of om een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Raad van State ten tijde van de ter inzagelegging van het vastgestelde besluit. De bestuursrechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd. Daarnaast is rekening gehouden met bezwaren van bewoners uit de directe omgeving om de maatschappelijke uitvoerbaarheid vergroten.

Beantwoording zienswijzen

Tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn gedurende de ter inzage legging van de ontwerpbesluiting vijf zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. Verkeersveiligheid
2. Parkeren
3. Woongenot
4. Bomen, groenvoorzieningen en kapvergunning
5. Stedenbouwkundige situatie en uiterlijk

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het nieuwbouwplan omvat 12 woningen. Dit zal een zeer geringe toename betekenen van de intensiteit van het verkeer. De wegen rond het complex zijn geschikt voor deze toename. Het kan uiteraard incidenteel voorkomen dat er even met de auto moet worden gewacht als er een ORAC wordt geleegd. Aangezien de ORAC's doorgaans 1 á 2 maal per week worden geleegd, blijft het bij incidenten. De uitbreiding met 12 woningen zal daar geen invloed op hebben.

De wegen in Den Haag worden ontworpen op basis van het Haagse Handboek openbare ruimte (RIS 268741). Het huidige straatprofiel van de Oudaenstraat en de Nieuwlandstraat (trottoir, rijbaan, trottoir) wordt niet versmald of gewijzigd maar wordt gehandhaafd conform de huidige situatie en voldoet aan het handboek openbare ruimte.

- ad 2. In het plan is rekening gehouden met een parkeernorm die gebruikelijk is voor dit type huis (conform het bestemmingsplan Moerwijk dat op 20 februari 2015 onherroepelijk is geworden). In de parkeernorm is het aantal benodigde parkeerplaatsen verwerkt voor bezoek en bewoners. De parkeernorm is een gemiddelde waarbij rekening wordt gehouden met huishoudens met meerdere auto's. Voor de 12 nieuwbouwwoningen bedraagt de parkeereis 17 parkeerplaatsen waarvan 4 voor bezoekers en 13 voor bewoners. Van de 17 parkeerplaatsen worden er 15 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Volgens het Haagse parkeerbeleid mogen de laatste 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen indien het niet mogelijk is om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren en de parkeerdruk binnen een loopafstand van 500 meter tijdens het maatgevende moment lager is dan 80%. Aangezien de ontwikkeling zich in een woonwijk afspeelt, is het maatgevende moment de nachtperiode omdat aangenomen wordt dat alle bewoners dan thuis zijn, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een zaterdagmiddag of overdag. Aangezien uit een telling van oktober 2014 blijkt dat de parkeerdruk tijdens het maatgevende moment ('s nachts) 57% bedraagt, mogen de laatste 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen. De parkeerdruk zal hierdoor niet merkbaar stijgen.

In de berekening voor de parkeerbehoefte van het bouwplan is geen rekening gehouden met het parkeren door buurtbewoners op het terrein van de Victory Outreach kerk, feitelijk het terrein waar de nieuwbouw van de 12 woningen zal plaatsvinden. Het gaat hierbij, om ongeveer 10 parkeerplaatsen. Als we deze plaatsen wel mee laten wegen in het bepalen van de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan, dan komt de parkeerdruk op het maatgevende moment ('s nachts) uit op 58%. Hiermee blijft de parkeerdruk ook ruimschoots onder de 80%. Dit bevestigt dat de resterende 2 parkeerplaatsen die voor bezoekersparkeren bestemd zijn, aan de openbare straat kunnen worden toegerekend.

De 15 parkeerplaatsen die behoren bij het nieuwbouwproject zijn gelegen op een afzonderlijk, privé parkeerterrein. De gemeente Den Haag kan niet afdwingen dat parkeerplaatsen op eigen terrein daadwerkelijk worden gebruikt. De parkeerplaatsen worden mee verkocht bij de woningen. Onze ervaring is echter dat privé parkeerterreinen goed worden gebruikt.

ad 3. In de verschillende zienswijzen is aangegeven dat het woongenot afneemt door smaller straten, verminderde lichtinval, toename van geluidsoverlast, verminderde privacy en een verder versteende stad.

- Smallere straten.

Over een lengte van ongeveer 33 meter, ter plaatse van de twee nieuwbouwblokken met elk 6 woningen, wordt het dwarsprofiel (van voorgevel tot voorgevel) smaller, dit zowel in de Nieuwlandstraat als in de Oudaenstraat. Voor de overige lengte van de ongeveer 140 meter lange straten verandert er niets aan het dwarsprofiel.

De maatvoering van de toekomstige dwarsprofielen van de Nieuwland- en de Oudaenstraat (dus na realisatie van het bouwplan) bedraagt ruim 15 meter, voor Haagse begrippen riant. De toekomstige straatprofielen passen helemaal in de systematiek van Zuidwest, waarin de meeste buurtstraten zijn aangelegd met voortuinen van zo'n 3 meter bij eengezinswoningen en 3-10 meter bij de (collectieve) voortuinen van appartementen.

De hoogte-breedte verhouding is zo'n 2:3, wat zeker acceptabel is in Zuidwest. De bredere straten zijn met name de straten met appartementen, terwijl er ook enkele echt smallere woonstraten zijn met eengezinswoningen.

- Verminderde lichtinval.

Dat de lichtinval voor de omliggende woning gevoelsmatig afneemt stellen wij niet ter discussie. Wettelijk echter kunnen er geen eisen gesteld worden aan lichtinval (of daglichttoetreding zoals het Bouwbesluit dit noemt) en de invloed op de daglichttoetreding door een gebouw dat op een ander perceel staat. Rekentechnisch verandert er met het bouwplan niets aan de lichtinval.

Wel hebben we in Den Haag beleid over de bezonning op een woning. Bij bezonning wordt gekeken naar de invloed van een bouwplan op de bezonning van bestaande omliggende bebouwing. Met een bezonningsonderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan het Haagse bezonningsbeleid. Op de maatgevende dagen, 19 februari en 19 oktober, is de bezonning op de tegenoverliggende woningen in de Oudaenstraat 6 uur. Dit is ruimschoots meer dan de norm van minimaal 2 uur bezonning. De afname in bezonning bedraagt daarmee 45%, waar in het Haagse bezonningsbeleid een maximale afname van 50% is toegestaan. Ook al is er een flinke afnamen in bezonning, gezien het beleid is hier geen sprake van een exces.

- Toename van geluidsoverlast.

Op deze locatie maakt het bestemmingsplan meerdere functies mogelijk, waaronder scholen, kerkgebouwen, kinderopvang of een bibliotheek. Wij zijn van mening dat het gebruik van 12 eengezinswoningen op deze locatie niet meer geluid veroorzaakt dan de nu toegestane functies zouden doen.

- Verminderde privacy.

De bestaande bebouwing aan de Nieuwland en Oudaenstraat is ontworpen als traditionele eengezinswoningen met (privacygevoelige) woonkamers en tuinen aan de binnenkant van het bouwblok. Aan de buitenkant van het bouwblok en in direct contact met de omgeving zijn op de begane grond entree's en keukens gesitueerd. Met het bouwplan verandert dit niet. Kamers op de bovengelegen verdiepingen zijn in de huidige situatie zichtbaar vanaf de tegenoverliggende bebouwing. Met het bouwplan verandert de afstand van een mogelijke 'inkijk' substantieel, maar de mogelijkheid voor inkijk verandert niet. De afstand van meer dan 15 meter tussen de tegen over elkaar liggende woningen met daartussen de openbare straat, voldoet daarbij ruimschoots aan regels die gelden voor uitzicht, waaronder inkijk kan vallen, op aangrenzende percelen.

Het Burgerlijk Wetboek stelt (boek 5, artikel 50) dat er pas inbreuk is op het burendrecht als er binnen 2 meter van de perceelgrenzen direct uitzicht is op aangrenzende percelen.

- Een verder versteende stad.
In de huidige situatie is het overgrote deel van het terrein van de Victory Outreachkerk versteend. Deels door bebouwing, deels door de bestraatte buitenruimte (verharding). In de nieuwe situatie is er minder bebouwing en met het parkeerterrein en de aangeduide paden geen toename in de verharding. De overige ruimte is bestemd als tuin. Hiermee wordt aangesloten op het groene karakter van de omgeving. Toekomstige bewoners kunnen uiteraard zelf beslissen hoe zij hun eigen voortuin en achtertuin inrichten. Onze ervaring daarbij is dat bij het merendeel van eengezinswoningen ook een deel van de buitenruimte groen wordt aangekleed. Overigens kunnen er pas beperkingen aan de hoeveelheid verharding gesteld worden als daarvoor een vergunningsstelsel voor 'uitvoering van werk- of werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) is opgenomen in het bestemmingsplan. Op de bouwlocatie geldt een dergelijk stelsel niet.

- ad 4. Het kappen van bomen maakt geen onderdeel uit van deze vergunningsaanvraag. Hiervoor is met een aparte aanvraag een vergunning aangevraagd. Tegen het besluit op de aanvraag voor het kappen van bomen en de daarin opgenomen voorwaarden geldt een eigen bezwaar-traject. Ingediende zienswijzen tegen het onderdeel van het kappen van bomen worden dan ook niet meegenomen in de aanvraag voor het bouwen van de 12 woningen.

Dit neemt niet weg dat er aandacht is voor het groen en de bomen rond dit bouwplan. Om aan te sluiten bij het stedenbouwkundige beeld en deels ter compensatie van het huidige snippergroen tussen de Nebo kerk aan de Rhijnvis Feithlaan en de ontwikkellocatie, wordt het hele nieuwbouw complex omzoomd met een groenblijvende haag. Daarnaast is de ontwikkelaar in overleg met de groenbeheerder over de herplant van de bomen. In de kapvergunning zijn namelijk eisen gesteld aan herplant en compensatie.

Waar mogelijk blijven bomen behouden. Voor bomen die niet gehandhaafd kunnen blijven, wordt de verplichting opgelegd tot herplant bij het bouwplan en/of tot compensatie in het bomenfonds voor herplant in de wijk.

- ad 5. Stedenbouwkundige situatie en uiterlijk
Dit gedeelte van Moerwijk wordt gekenmerkt door een strakke verkaveling in stroken in een orthogonaal stelsel van straten en singels. Het plan sluit hierop aan door de woningen evenwijdig aan de straat te situeren. Van het buurtje waar dit plan midden in ligt, bestaan de randen nog uit de oorspronkelijke bebouwing van drie- en vierlaagse portiek-etagewoningen. Daarbinnen is een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing vervangen door drielaagse eengezinswoningen met een voorgevel van drie bouwlagen met een extra bovenlicht. Het plan met 12 woningen, met een voorgevel in 3 bouwlagen, sluit vanuit de beleving op straat aan op de aanwezige eengezinswoningen. Het platte dak sluit aan bij het karakter van de wederopbouw architectuur.

Het bouwplan is qua uiterlijk beoordeeld door de welstandscommissie. Deze commissie adviseert positief over het uiterlijk en de inpassing van de twee blokken van elk zes woningen. De voorgestelde gevels maken een in zichzelf samenhangend geheel dat aansluit bij de kenmerken van de omgeving.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten. Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.