



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201420394/5710050
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie waarmerk

Onderwerp
omgevingsvergunning Wapserveenstraat ongenummerd, t.h.v. Tinaarlostraat 8-132 (Garantiewoningen)

Geachte heer,

Op 9 december 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 30 woningen Wapserveenstraat ongenummerd, t.h.v. Tinaarlostraat 8-132, alsmede het aanleggen van parkeervoorzieningen en uitritten (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 16 april 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 zienswijze is op 16 juli 2015 ingetrokken.

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

Besluit:

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a (activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening') en in artikel 2.1, eerste lid, onder c (activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening') en in artikel 2.1, eerste lid, onder e (activiteit 'Uitweg') van de wet, te verlenen.

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

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

17-07-2015
13:33:08

[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, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

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

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

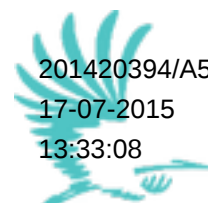
Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

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

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

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



201420394/A5710050
17-07-2015
13:33:08

Bijlage: Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

De aanvraag houdt in:

het bouwen van 30 woningen Wapserveenstraat ongenummerd, t.h.v. Tinaarlostraat 8-132, alsmede het aanleggen van parkeervoorzieningen en uitritten.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Van toepassing is het bestemmingsplan ‘Winkelcentrum Leyweg 1999’. Ter plaatse geldt de bestemming ‘wonen met bijbehorend erf (Wo)’. Het bouwplan betreft een andere stedenbouwkundige invulling van dit bestemmingsplangebied met parkeerplaatsen op het binnenterrein en het openbaar gebied.

De bebouwingsvlakken van het bestemmingsplan worden hierdoor overschreden. Het bouwplan is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan alleen worden verleend met toepassing van de ontheffing volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn van mening dat het bouwplan past in deze stedenbouwkundige omgeving. Voor de motivering verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing van 17 juli 2015, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

De stedenbouwkundige invulling van dit bouwplan past eveneens in het ontwerp-bestemmingsplan ‘Morgenstond’. Dit ontwerp-bestemmingsplan ligt met ingang van 27 maart 2015 voor een termijn van 6 weken ter visie. Gelet op de datum van de in behandeling zijnde bouwplan en de datum van de ter visie ligging van het ontwerp-bestemmingsplan is de aanhoudingstermijn, als bepaald in artikel 3.3, tweede lid Wabo, niet van toepassing.

Het ontwerp van dit besluit met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, tekeningen en rapporten hebben met ingang van 16 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage leggingstermijn is een zienswijze ingekomen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De zienswijze heeft betrekking op een toename van verharding, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterhuishouding. Vervolgens heeft er overleg plaats gevonden tussen aanvrager en Delfland over de uitwerking van een maatregel om het negatieve effect te compenseren. Het ontwerp is hierop aangepast en is vastgelegd in het bericht van Arcadis dd. 13 juli 2015: ‘Waterberging Tinaarlostraat en Wapserveenstraat’ en het aanvullend mailbericht van Arcadis dd. 13 juli 2015 met de tekst: ‘onder het lavapakket wordt een drain aangelegd en via een opstroomput geleid naar het oppervlaktewater.’ Op basis hiervan heeft Delfland op 16 juli 2015 haar zienswijze schriftelijk ingetrokken.

Met het raadsbesluit van 2 juli 2015 (RV 62, RIS 283363) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

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.

Bijlage: activiteit 'Bouwen'.

De aanvraag houdt in:

het bouwen van 30 woningen Wapserveenstraat ongenummerd, t.h.v. Tinaarlostraat 8-132, alsmede het aanleggen van parkeervoorzieningen en uitritten.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Leyweg 1999';
- het ontwerp-bestemmingsplan 'Morgenstond';
- de Welstandsnota.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Winkelcentrum Leyweg 1999' en is in overeenstemming met het ontwerp-bestemmingsplan 'Morgenstond'. Wij zijn van mening dat het bouwplan past in deze stedenbouwkundige omgeving. Voor de motivering verwijzen wij naar de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen

De Welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het gewijzigde ontwerp van 18 mei 2015 getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota en op 10 juni 2015 geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: 'Eerder kon de commissie instemmen met de positie en volumeopbouw van de voorgestelde twee blokken eengezinswoningen maar maakte zij bezwaar tegen de detaillering van het ontwerp. In het aangepaste ontwerp zijn de kaders en de dakrand nu uitgevoerd in composietsteen. De commissie acht de kaders en de dakrand, uitgevoerd in een steenachtig materiaal, zorgvuldig in het gevelontwerp gedetailleerd en daarom nu passend in dit karaktergebied Wederopbouw. De commissie kan instemmen met de ventilatieroosters, die nu verholten in het gevelbeeld zijn gedetailleerd.' Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'.

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffing voor de activiteit 'Bouwen' en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen', mits wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand, als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet.

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.

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

Artikel 2.2, zesde lid; artikel 2.5 en artikel 2.7.

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 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 201420394:

201420394/A5710050
17-07-2015

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;
 - een rapportageplan inzake de meetresultaten;
- noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.*

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.

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

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23).

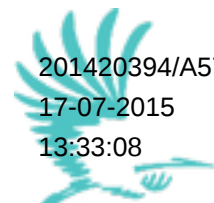
Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- 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.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24).

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.



201420394/A5710050

17-07-2015

13:33:08

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25).

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.

Afdeling 8.1

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

- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling

Indien de hiervoor omschreven 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:

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

Nadere aanwijzingen.**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.

Peilhoogtetekening.

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

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

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool.

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaans, telefoon 14 070.

201420394/A5710050
17-07-2015
13:33:08

Bijlage: activiteit 'Uitweg'.**De aanvraag houdt in:**

het bouwen van 30 woningen Wapserveenstraat ongenummerd, t.h.v. Tinaarlostraat 8-132, alsmede het aanleggen van parkeervoorzieningen en uitritten.

Ingewonnen adviezen:**Advies wegbeheerder stadsdeel Escamp dd. 3 februari 2015.**

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van twee nieuwe in-/uitritten ten behoeve van het bouwplan aan de Wapserveenstraat.

Advies Politie Haaglanden dd. 20 februari 2013.

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen de aanleg van beide in-/uitwegen verzetten. De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de in-/uitwegen niet nadelig beïnvloed. Wel wordt er door de maatregel meerdere parkeerplaatsen aan het publiek domein onttrokken.

Advies Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Verkeer dd. 23 februari 2015.

Dit is een nieuwbouwplan waarvoor al goedkeuring is afgegeven.

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 aanleggen van de twee nieuwe in-/uitritten.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:**In-/uitritten aanleggen conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den Haag**

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Escamp van de Dienst Publiekszaken gekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070 - 353 9901.

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

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

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.