

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201420899/5615269
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail

Aantal bijlagen

Datum
Zie waarmerk

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Goudsmidsgaarde ongenummerd (project Goudsmidshof)

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 15 december 2014 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 12 grondgebonden woningen met bijbehorende bergingen Goudsmidsgaarde ongenummerd tussen Goudsmidsgaarde 1 en 9, project Goudsmidshof (experiment garantiewoningen).

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

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.

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 28 april 2015, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

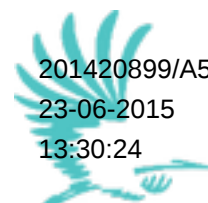
Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door het Hoogheemraadschap Delfland. In overleg met het Hoogheemraadschap is de inhoud van de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing aangepast. De ingediende zienswijzen komen hiermee te vervallen.

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

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

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

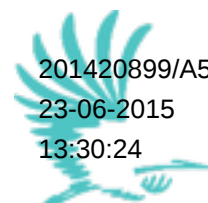


wabo978

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 eerste lid onder a sub 3 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 van deze wet te verlenen met de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen en rapporten.

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



201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na overhandiging aan de belanghebbende) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag 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 via https://formulieren.rechtspraak.nl/Formulier.aspx?scenario=BeroepschriftRb_031_1 en met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (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 activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

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

'Maatschappelijk'

Voor het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Vrederust" dat in 2012 is vastgesteld. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk". De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen waaronder gezondheidszorg, onderwijs, religie en zorginstellingen (zoals verzorgingscentra, aanleunwoningen en woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten).

Het plan past derhalve niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn ook geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden die de bouw van woningen mogelijk maken.

'Waarde - archeologie'

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan Vrederust een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. In het bestemmingsplan is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Bij de aanvraag is een rapport ingediend waarin de waarde in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

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 onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Met het raadsbesluit van 9 september 2009 (rv 104, RIS 166191) en het raadsbesluit van 20 januari 2011 (rv 171, RIS 176693) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

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.

De grond (perceel GVB37 AW 01697) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. Alle gemeentelijke kosten in verband met het mogelijk maken van de planologische wijziging kunnen worden verhaald via de uitgifteprijs van de gronden. Het kostenverhaal is daarmee anderszins 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 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

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.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- aan het bestemmingsplan 'Vrederust', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' 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 1 april 2015 het bouwplan getoetst aan het onderdeel Karaktergebied 'Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota en positief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Eerder kon de commissie in grote lijnen instemmen met het toen voorliggende ontwerp voor de 12 woningen, zij maakte echter bezwaar tegen de voorgestelde terreininrichting en detaillering.

De commissie kan instemmen met het aangepaste ontwerp voor de 12 woningen. Als erfafscheiding aan de voorzijde wordt er nu een gemetselde tuinmuur voorgesteld, deze muur wordt in dezelfde steen gemetseld als de kopwoningen. De commissie acht het ontwerp van de erfafscheiding zorgvuldig en voldoende gerelateerd aan de architectonische vormgeving van de kopwoningen. Ook kan zij instemmen met de aangepaste detaillering van de kopwoning.

De inrichting van het terrein is versoberd, de straat van het hof en de rijweg van de parkeerplaats worden nu uitgevoerd in hetzelfde materiaal. Ook zijn er nu een aantal lantarenpalen ingetekend. De commissie kan instemmen met het aangepaste terreininrichting."

Bodem

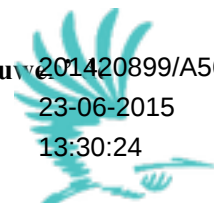
De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 24 februari 2015 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde grond als bedoeld in artikel 2.4.1 van de bouwverordening.

Wij nemen de beide adviezen 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:



201420899/A5683049

23-06-2015

13:30:24

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 volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201420899, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- Het bouwveiligheidsplan

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

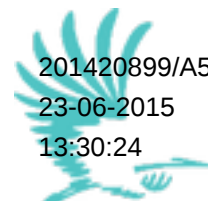
Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- 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.

201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24



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:

- 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

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.

201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

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.

INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doel.....	2
1.2	Plangebied.....	2
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	Toekomstige situatie.....	5
3	BELEIDSKADER.....	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	7
3.3	Regionaal beleid.....	9
3.4	Gemeentelijk beleid.....	9
4	OMGEVINGSASPECTEN.....	11
4.1	Bodem.....	11
4.2	Water.....	11
4.3	Flora en fauna.....	12
4.4	Akoestiek.....	13
4.5	Luchtkwaliteit.....	14
4.6	Externe veiligheid.....	14
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.9	M.e.r.-beoordeling.....	17
5	UITVOERBAARHEID.....	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18

SEPARATE BIJLAGEN

- 1 Verkennd bodemonderzoek, Buro S/L, Goudsmidsgaarde 5, 2012044/RAP02, 8 oktober 2012
- 2 Waterparagraaf Goudsmidsgaarde 5, Agel adviseurs, 11 december 2014
- 3 Quicksan flora en fauna, Aqua-Terra Nova, 19 augustus 2014;
- 4 Akoestisch onderzoek, Greten raadgevende ingenieurs, 9 oktober 2014.
- 5 Archeologie, Afdeling Archeologie Dienst Stadsbeheer, Bureau- en veldonderzoek Goudsmidsgaarde, 2012

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

WeBuildHomes is een samenwerking tussen ontwikkelaar en stedenbouwkundigen en biedt kopers een online catalogus gevuld met onder architectuur ontworpen huizen aan. Toekomstige kopers kiezen uit die catalogus een uniek huis dat past bij hun smaak, woonwensen en budget. Hierdoor ontstaan straten en bouwblokjes met een eigen identiteit.

Om de stagnerende woningbouwproductie in Den Haag te stimuleren, heeft de gemeente private partijen uitgenodigd om te ontwikkelen in de stad. In reactie hierop heeft WeBuildHomes een planinitiatief ingediend voor de bouw van 12 rijwoningen op de locatie Goudsmidsgaarde 5. Op dit nu braakliggende terrein stond een schoolgebouw dat in 2008 is gesloopt. Het terrein is daarna beschikbaar gekomen voor herontwikkeling.

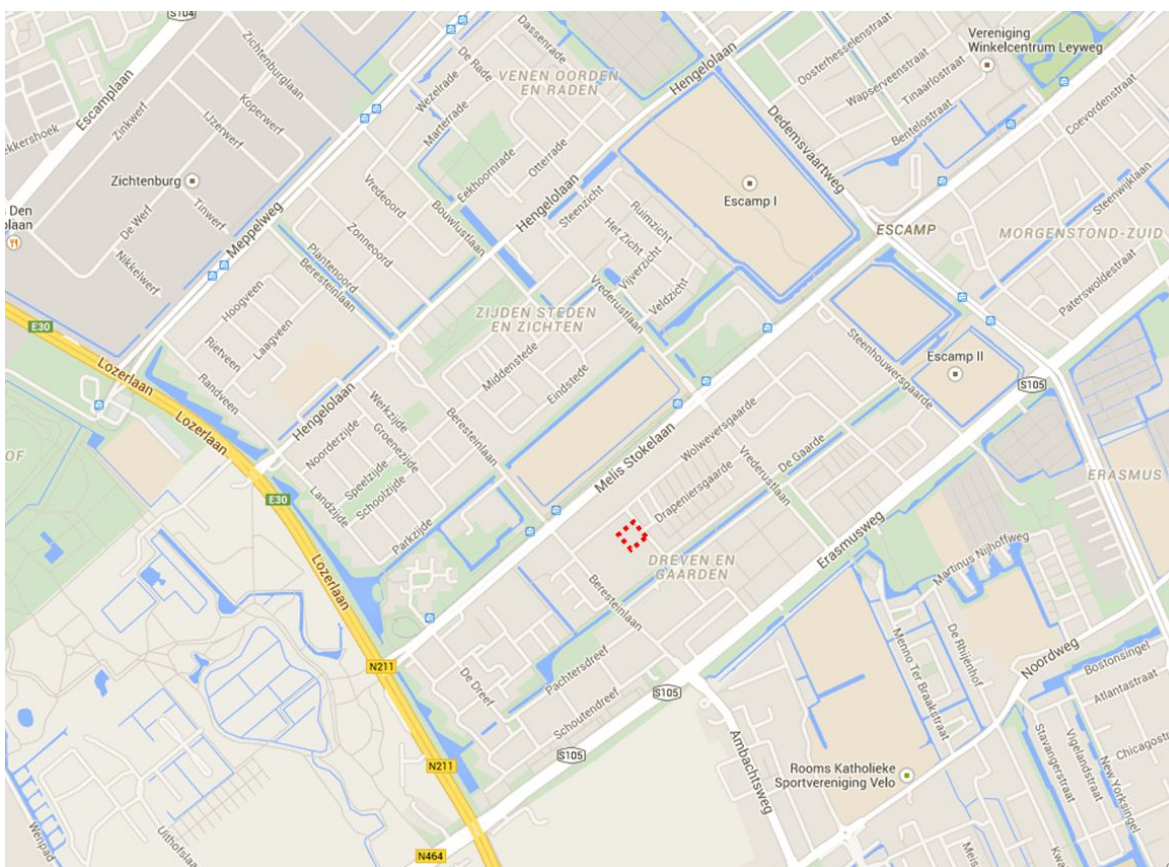
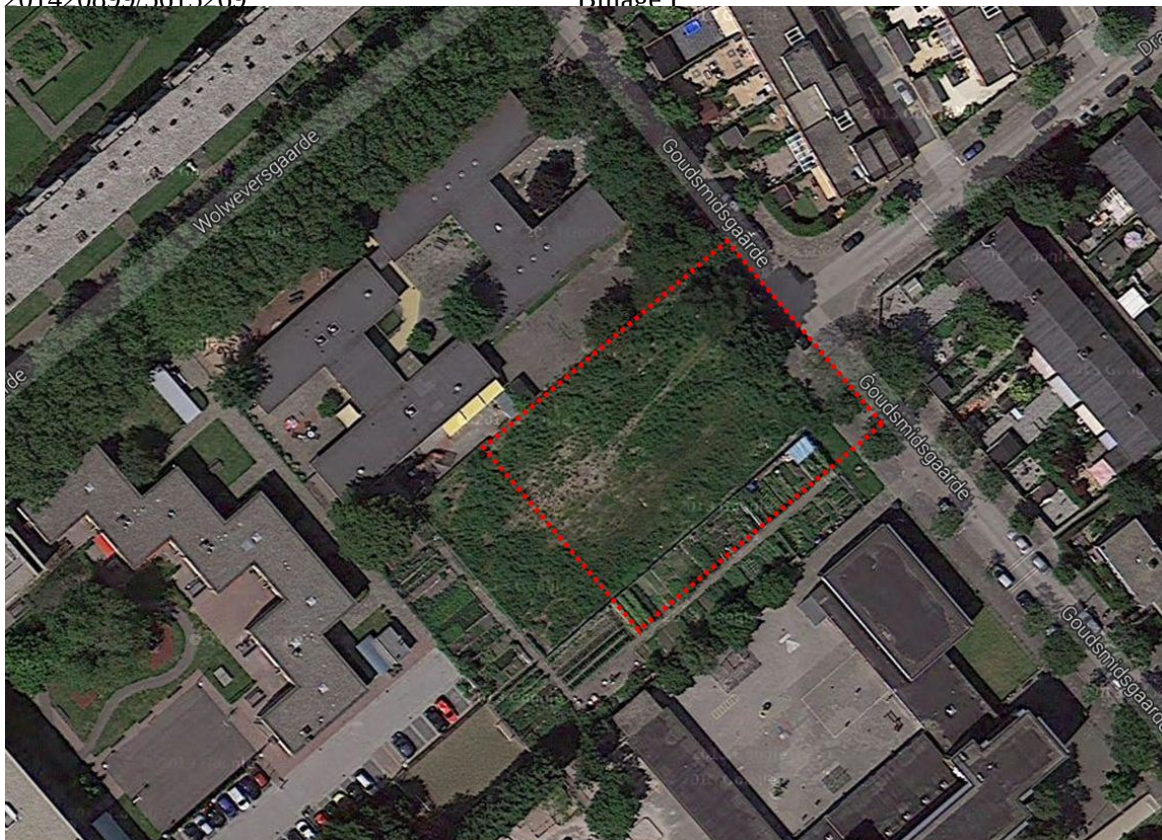
Een gedeelte van het terrein wordt benut voor de uitbreiding van het schoolterrein van de nieuw te ontwikkelen Brede Buurtschool Vrederust. Het doet dienst als verbindingsstrook en educatietuin. Het restant van het terrein wordt ontwikkeld voor woningbouw. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft enkel de gronden voor de ontwikkeling van woningbouw.

De ontwikkeling van de woningen past niet binnen het geldende planologische kader. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt de ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Conform de huidige wetgeving is in het kader van de omgevingsvergunning voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan 'een goede ruimtelijke onderbouwing' vereist. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing (planafwijkingsbesluit) is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling passend is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

1.2 Plangebied

De locatie Goudsmidsgaarde 5 is gelegen in de wijk Vrederust (stadsdeel Escamp) aan de zuidzijde van Den Haag. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr. 3768. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.300 m². Het bevindt zich aan de straat Goudsmidsgaarde ter hoogte van de Drapeniersgaarde. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

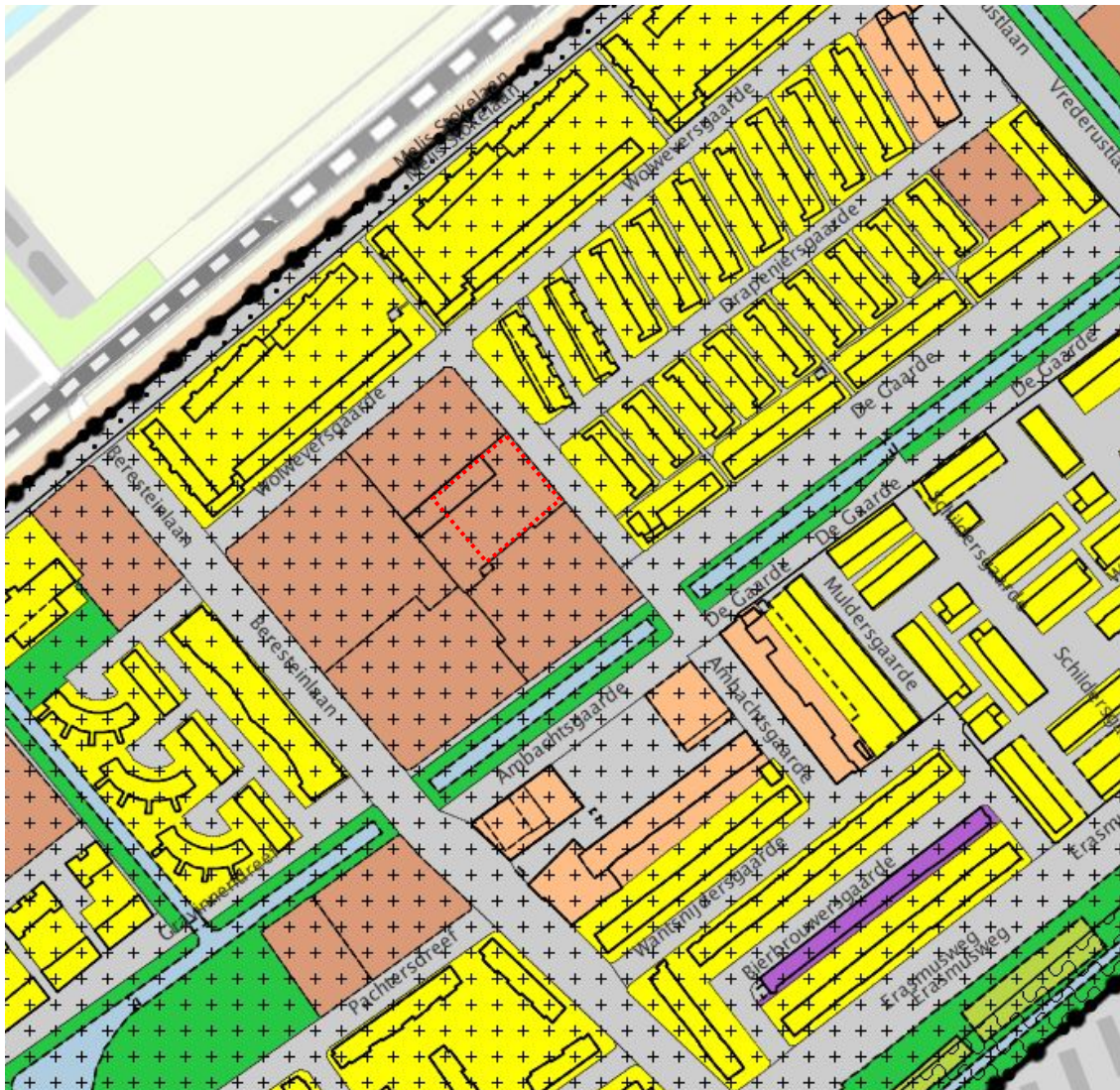
Het plangebied maakt deel uit van het blok begrensd door de Goudsmidsgaarde, Wolweversgaarde, Beresteinlaan en Ambachtsgaarde, waar veel maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen gevestigd zijn. Ten zuiden van het plangebied is basisschool Erasmus gelegen. Ten westen van het plangebied is Femke Dak Wolweversgaarde (kinderopvang) gesitueerd. Ten noorden van het plangebied is Jeugdformaat (jeugdzorg) gevestigd. Ten oosten van het plangebied zijn de straat Goudsmidsgaarde en grondgebonden woningen gelegen.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto van het plangebied (rood) en haar omgeving

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Vrederust" dat in 2012 is vastgesteld. De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk". De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen waaronder gezondheidszorg, onderwijs, religie en zorginstellingen (zoals verzorgingscentra, aanleunwoningen en woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten).



Afbeelding 1.2: Uitsnede www.ruimtelijkeplannen.nl

Het plan past derhalve niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn ook geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden die de bouw van woningen mogelijk maken. De bouw van woningen is derhalve niet mogelijk. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

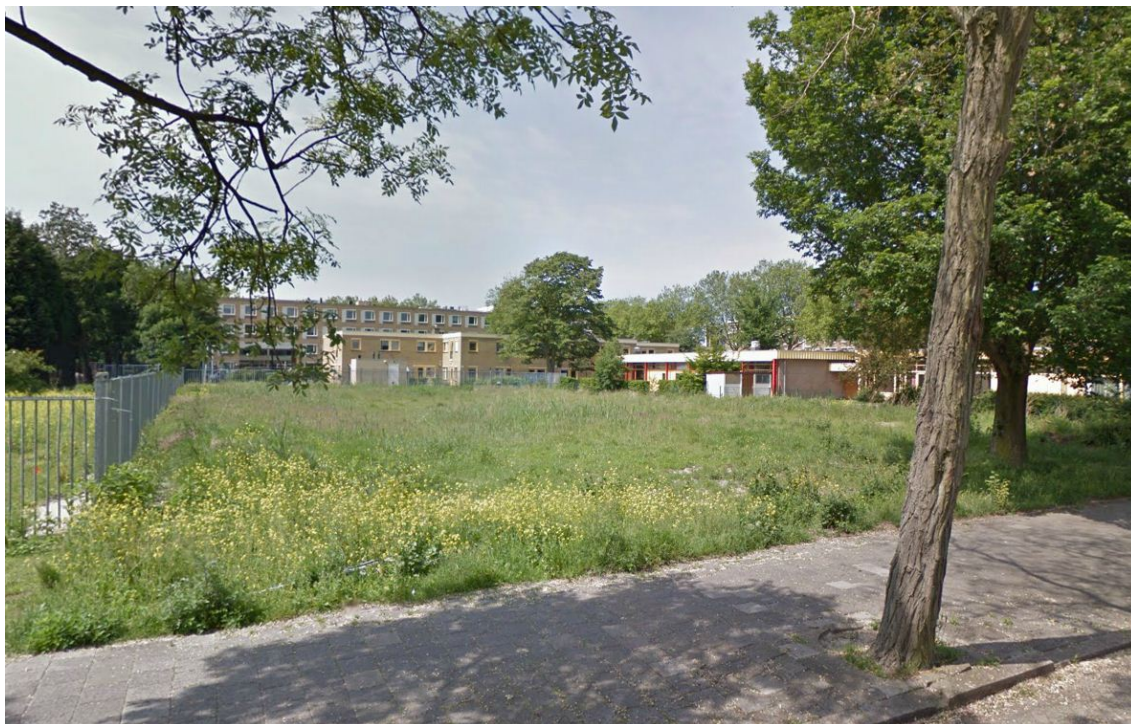
In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige situatie beschreven en wordt uitgebreider in gegaan op het initiatief. De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 3 en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de diverse omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt tot slot aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van de plannen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het perceel is momenteel braakliggend. Op het terrein heeft een school gestaan, die in 2008 is gesloopt. Een deel van het terrein is tijdelijk in gebruik geweest als hobbytuinen. Dit gebruik is met ingang van 2014 beëindigd.

Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich enkele bomen.



Afbeelding 2.1 Foto huidige situatie (bron: Google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op 12 eengezinswoningen die bestaan uit twee en drie bouwlagen. Daarnaast is ruimte gereserveerd voor een parkeervoorziening met circa 16 parkeerplaatsen op het eigen terrein. De woningen hebben een oppervlak van respectievelijk ongeveer 105 m² en 155 m². De woningen worden ontwikkeld in het goedkope- en middeldure koopsegment.

De verkaveling omvat 2 blokken van 6 woningen aan weersijden van een ontsluitingspad. Het parkeren vindt plaats op de oostzijde van het perceel op eigen terrein achter een doorlopende groenstrook. Het ontsluitingspad is privé en autoluw. In afbeelding 2.2. is een situatieschets opgenomen.



Afbeelding 2.2: Situatieschets

Stedenbouwkundige aspecten

Het plan past stedenbouwkundig goed in de omgeving. De woningen worden in rijen gebouwd, welke dwars op de (hoofd)ontsluiting worden gesitueerd. De kopwoningen worden gebouwd in 3 lagen, met platte daken, waarbij de voorgevelrooilijn achter de gevellijn van bestaande (maatschappelijke) gebouwen wordt geprojecteerd.

Voor de tussen- en eindwoningen wordt een hoogte van 2 lagen of 2 lagen met terugliggende dakopbouw voorzien. Tevens worden platte daken voorzien met vaste voorgevelrooilijn.

Daarmee komt het plan qua bouwvorm overeen met het omgevingsbeeld, welke gekenmerkt wordt door 2 á 3 bouwlagen en platte daken.

Verkeer en parkeren

De locatie is bereikbaar vanaf de Goudsmidsgaarde. Een algemene planologische aanname is dat een grondgebonden woning circa 6 motorvoertuigbewegingen per etmaal aantrekt. Het initiatief zal daarmee resulteren in een toename van circa 72 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze geringe toename in verkeerstoename die de woningbouw genereert, levert geen extra druk op voor het omringende openbaar vervoer en stratenstelsel.

Op het planinitiatief zijn de parkeernormen van de gemeente Den Haag van toepassing. De gemeente Den Haag heeft eigen parkeernormen vastgesteld. Voor eengezinswoningen met een oppervlakte van 100-160 m² in de stad wordt een parkeernorm van 1,1 per woning aangehouden. Met de realisatie van 12 woningen dienen dus 13,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het plan worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de Goudsmidsgaarde. In het openbaar gebied is voldoende parkeerruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van eventuele bezoekers.

Daarmee voldoet het plan aan de benodigde parkeerbehoefte.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid doet geen uitspraken over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is in deze ruimtelijke onderbouwing verder geen aandacht besteed aan de diverse beleidskaders op rijksniveau. In de volgende paragrafen wordt wel in gegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

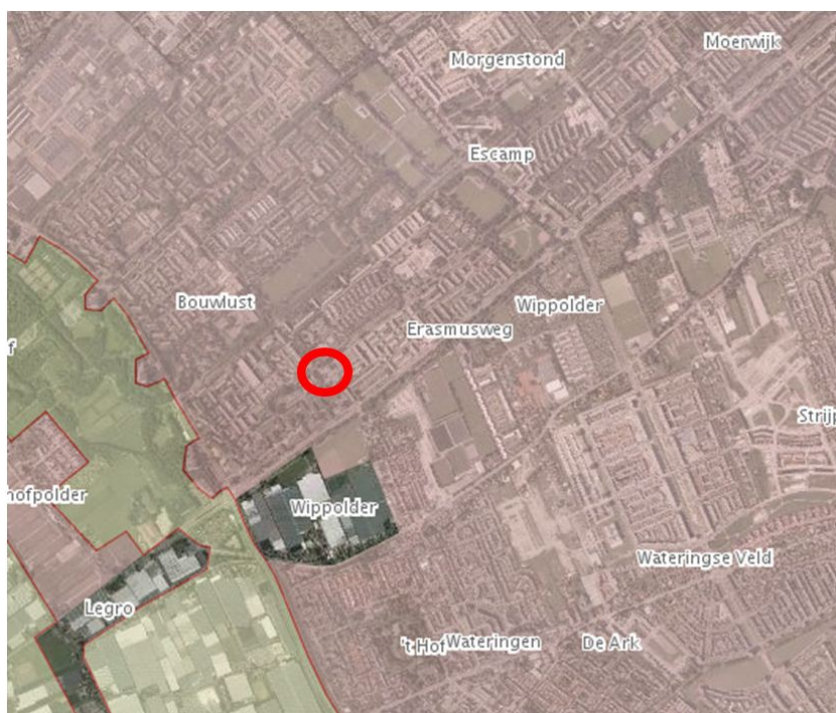
3.2.1 Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – actualisering 2012, 30 januari 2013

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Provinciale Staten stelden op 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader. Bij de vaststelling is evenwel geconstateerd dat het voor een aantal onderwerpen en dossiers nog niet mogelijk was een passende oplossing op te nemen. Daarom zijn een eerste (23 februari 2011), tweede herziening (29 februari 2012) en derde herziening (30 januari 2013) van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte opgesteld welke werden vastgesteld door Provinciale Staten.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit. Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten.

Op de functiekaart heeft de provincie de gewenste functies vastgelegd (zie volgende afbeelding). Het plangebied heeft de functie 'Stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer'. Het betreft een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen en in de nabijheid en invloedssfeer van haltes van hoogwaardig openbaar vervoer van het Zuidvleugelnet zijn gelegen.



Afbeelding 3.1: Uitsnede functiekaart Provinciale Structuurvisie

Binnen het bestaand stads- en dorpsgebied streeft de provincie naar het intensiveren van bestaand gebruik. Gedifferentieerd ruimtegebruik maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Intensiveren betekent in de praktijk vaak het combineren en mengen van verschillende functies. Dit kan door stapeling of bestaande bebouwing voor meerdere of andere functies geschikt te maken.

3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten), en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie heeft de

Tevens zijn de nationale belangen ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren, die zijn opgenomen in kaart 1 van de verordening. Buiten de bebouwingscontouren is de nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet toegestaan. Binnen de bebouwingscontour wel. De provincie heeft verder geen eisen gesteld aan de wijze waarop dit dient te gebeuren.

3.2.3 Conclusie

De provinciale beleidsstukken doen geen concrete uitspraken over de bouw mogelijkheden van woningen binnen het bestaan stads- en dorpsgebied. Wel is duidelijk dat stedelijke functies binnen de bebouwingscontouren dienen te worden gerealiseerd. Daar voldoet voorliggend plan aan, waardoor er vanuit provinciaal beleid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

In 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2020 vastgesteld. Dit is een plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden tot 2020 (met eventueel een doorkijk tot 2030).

In het RSP staan de grote lijnen voor de ambities en de ontwikkelingen van verkeer, wonen, werken, water en groen. Op basis hiervan bepaalt het Stadsgewest het regionale beleid. Ten aanzien van woningen geldt de ambitie dat er geen grote woonwijken mogen worden gebouwd in groengebieden. In 2008 is echter geconcludeerd dat tot 2020 nog 55.000 nieuwe woningen nodig zijn. Om toch aan die woningbehoefte te kunnen voldoen wil Haaglanden de nieuwe woningen zoveel mogelijk bouwen binnen het bestaande stedelijke gebied, dichtbij stations of andere halteplaatsen waar veel en goed openbaar vervoer voorhanden is. Als algemene kwaliteitsambities worden verder geformuleerd:

- De dagelijkse woon- en leefomgeving moet schoon, stil en veilig zijn en ruimte bieden om te spelen en elkaar te ontmoeten;
- Woonbuurten moeten van elkaar verschillen. Elke buurt heeft een eigen identiteit en die moet bij toekomstige ingrepen worden behouden of versterkt;
- Er ligt een opgave om elk jaar 1.500 tot 2.000 woningen in verouderde wijken te vernieuwen en opgeknapt.

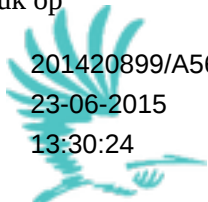
Het plan levert een bijdrage aan de extra woningbehoefte van de regio. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, op circa 300 meter van het tramstation, dat in verbinding staat met Den Haag Hollands Spoor. Derhalve is het plan in lijn met het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2010-2020

Op 17 november 2005 heeft de gemeenteraad van Den Haag de Structuurvisie Den Haag 2020 vastgesteld: 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 te benutten: een internationale stad, een stad aan zee, een multiculturele stad en een monumentale residentie.

De structuurvisie gaat uit van een ontwikkeling naar 505.000 inwoners in 2020. Daarvoor is een extra toevoeging van 37.000 woningen nodig bovenop de in uitvoering zijnde plannen voor de Vinexlocaties, de Westlandse Zoom en de herstructureringswijken. In die extra toevoeging ligt de nadruk op appartementen in bestaand bebouwd gebied.



201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

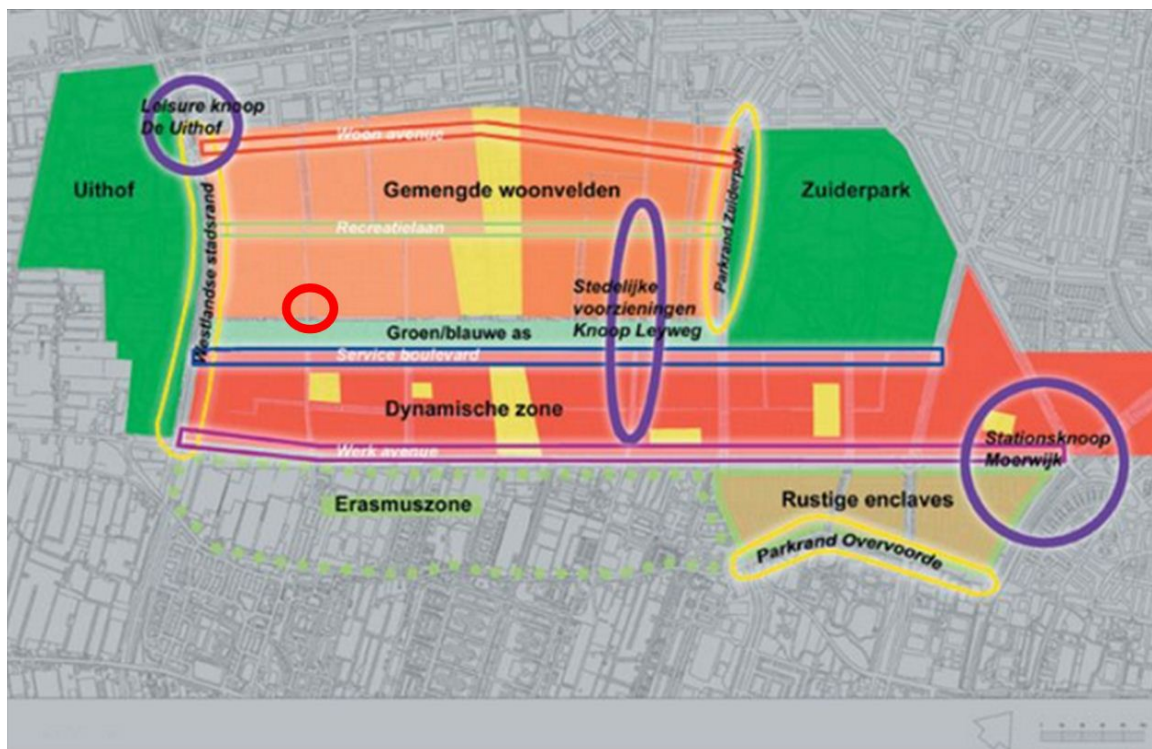
De Wêreldstad aan Zee krijgt vorm door ontwikkelingen in vijf kansenzones (het Centrum, de Lijn 11-zone, de Internationale Kustzone, de Vliet/A4-zone en de Schakelzone Lozerlaan). In de kansenzones liggen ontwikkelingsgebieden waarin de ambitie van de structuurvisie het sterkst tot haar recht komt. De kansenzones en ontwikkelingsgebieden worden uitgewerkt in masterplannen. Het plangebied ligt in de kansenzone Centrum. Voor deze zone ligt voor het thema “wonen” het accent op het toevoegen van 12.600 woningen.

3.4.2 Structuurvisie Den Haag-Zuidwest

Op 16 december 2004 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Den Haag-Zuidwest vastgesteld. In deze structuurvisie worden voor de lange termijn de ruimtelijke hoofdstructuur en programmatische hoofdthema's als samenhangend kader voor de ontwikkeling van deelgebieden en projecten vastgelegd. In de structuurvisie wordt Zuidwest in verschillende zones verdeeld. De zonering moet de realisatie van gedifferentieerde woonmilieus en het benutten van specifieke kansen en kenmerken per zone mogelijk maken. Elke zone kent zijn eigen programma, terugbouwpercentage en mate van vernieuwing.

Het plangebied ligt in de Dynamische zone. Deze zone tussen de Melis Stokelaan en de Erasmuslijn wordt gekenmerkt door (een ontwikkeling naar) een grotere mate van menging van wonen met voorzieningen en economische functies en door een grotere mate van stedelijkheid, onder andere door hogere gemiddelde dichtheden.

De belangrijkste kwaliteit van deze zone is de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto zowel voor de regio als voor de stad Den Haag. Deze zone is daarom de aangewezen locatie voor woningbouw in hogere dichtheid en meer afwisseling, intensiever grondgebruik en functiemenging. Naast het wonen worden voorzieningen voor onderwijs, zorg en sport en recreatie in deze zone geconcentreerd.



Afbeelding 3.2: Structuurvisie Den-Haag West

3.4.3 Agenda voor de Haagse Verdichting

De 'Agenda voor de Haagse Verdichting' is op 28 mei 2009 door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. De agenda is een thematische uitwerking van de Structuurvisie en dient als leidraad voor de binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. Door middel van verdichting kan de bestaande stedelijke gebied opgevangen worden. Daarnaast kan verdichting worden aangegrepen om de stedelijke kwaliteit van Den Haag te versterken.

201420899/5683049
23-06-2015
13:30:24

Om dit in goede banen te leiden is in de nota inzichtelijk gemaakt op welke wijze verdichting bijdraagt aan de kwaliteit van wonen, werken en leven in Den Haag. Daarbij is bekeken in hoeverre Haagse sectorale beleidsambities samenvallen met verdichtingskansen in de stad.

Het plan wordt gerekend tot de categorie kleinschalige verdichtingen onder de 50 meter in bestaand stedelijk weefsel.

3.4.4 Conclusie

Het plan past binnen de gemeentelijke beleidsstukken. Het plan levert met 12 woningen een bijdrage aan de woningbehoefte die voor het gebied geldt binnen bestaand stedelijk gebied.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Inleiding

Bij elke functiewijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Bovendien dient elke omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen vergezeld te gaan van een actueel bodemonderzoek.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Buro S/L is in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het onderstaande wordt enkel ingegaan op de conclusies.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond plaatselijk in lichte mate verontreinigd is met zware metalen, PAK, minerale olie en/of PCB. In de zandige ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Een directe oorzaak voor de lichte verontreinigingen is niet te geven. Deze lichte verontreinigingen komen vaker voor in deze zone van Den Haag.

Het grondwater op de locatie is licht verontreinigd met barium. Verder zijn geen verontreinigingen vastgesteld in het grondwater.

4.1.3 Conclusie

Met het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) in het plangebied vastgesteld. Er zijn slechts lichte verontreinigingen in de grond vastgesteld, er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een nader onderzoek of sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.2 Water

4.2.1 Inleiding

Het doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Een aantal zaken in de werkwijze van het watertoetsproces zijn wettelijk geborgd: de waterparagraaf en het vooroverleg. Het is wettelijk verplicht (Besluit ruimtelijke ordening) om het watertoetsproces te doorlopen bij bestemmingsplannen of omgevingsvergunningsprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. In de bijlage is de opgestelde waterparagraaf integraal opgenomen. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

4.2.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat ligt in de Eshofpolder (waterpeil 1,75 m –N.A.P.). Na maatregelen die afgesproken zijn in de Waterbergingsvisie zal in de Eshofpolder 201420899/A5683049 maximaal toelaatbare peilstijging van 60 cm mogelijk zijn.

Eind 2014 is de nieuwe waterbergingsvisie vastgesteld "Toekomstbestendig Haags water! Visie op het voorkomen van wateroverlast". Uitgangspunt is hierbij is, dat nieuwe bouwplannen waterneutraal worden

23-06-2015

13:30:24

ontwikkeld (de waterhuishouding blijft minimaal even goed functioneren). Om de waterhuishouding toekomstbestendig te maken, wordt ingezet op gezamenlijk optrekken met bewoners, bedrijven en organisaties met als doel een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijke stad.

Daarbij is in het bestemmingsvlak van het bestemmingsplan aangegeven dat dit voor 40% bebouwd mag zijn. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlak van ongeveer 3200m², waardoor 1280m² bebouwd mag worden.

De woningen en de bergingen leveren een bebouwing op van ongeveer 680m² op het grondgebied van het bouwplan. Het gebied van het bestemmingsvlak dat buiten het bouwplangebied ligt, is nu niet bebouwd en wordt ook met deze aanvraag niet bebouwd. Het bestemmingsvlak van 3200m² wordt dus met 680m², voor net geen 22% bebouwd. Dit voldoet ruimschoots aan de planvoorschriften.

Voor de verharding van het terrein geldt vanuit het bestemmingsplan geen maximum. In de situatie met school heeft het bestemmingsvlak een verhard oppervlak van 1.890 m². Door het realiseren van dit woningbouwplan van 12 woningen met parkeervoorzieningen en verblijfstraat wordt 1.885 m², verhard. Dus ook de feitelijke verharding neemt ook af.

In dit geval is de bebouwing zelf niet in strijd met het bestemmingsplan. De afwijking van het bestemmingsplan betreft het afwijken van de bestemming 'maatschappelijk' om 'wonen' mogelijk te maken.

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel ingevoerd. Bij nieuwbouw zal het systeem gescheiden aangelegd worden, zodat het regenwater wordt ontkoppeld. Verder is er voldoende capaciteit in het bestaande gemeentelijk rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstorten vanuit de riolering op het oppervlaktewater. De gemeente heeft aangegeven dat er aangesloten kan worden op het GEM-stelsel ter plaatsen.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een kernzone of beschermzone van een waterkering. In dit kader worden er geen aanvullende eisen gesteld.

Nieuwe riolering dient gescheiden te worden aangelegd. Het afvalwater dient te worden afgevoerd naar de AWZI.

De ontwateringsdiepte in het gebied is voldoende (Gemeentelijke grondwaternota: >70 cm –mv.)

4.2.3 Conclusie

Vanuit de waterhuishouding worden er geen belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid van het plan.

4.3 Flora en fauna

Door Aqua-Terra Nova is in augustus 2014 een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. De quickscan betreft een beoordeling van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in het plangebied en de directe omgeving. Daarnaast worden de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten beoordeeld. In de voorkomende gevallen wordt beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op gebieden die bescherming genieten op grond van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet of op gebieden die liggen in de ecologische hoofdstructuur (EHS).

De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot de EHS bevindt zich op circa 1,5 km van het plangebied. Het betreffen de watergangen de Gantel, Hoge Watering en de Wennetjessloot. Effecten op gebieden in de EHS worden niet verwacht vanwege de beperkte reikwijdte van het plangebied en de voorgenomen activiteiten.

4.3.2 Soortenbescherming

201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied worden niet verwacht. Nader onderzoek of ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Mogelijk wordt het plangebied wel gebruikt als foerageergebied door vleermuizen uit de omliggende wijk, het betreft echter geen essentieel leefgebied. Om verstoring van foeragerende en migrerende dieren te voorkomen dient uitstraling van licht vanaf projectgebied naar omliggende gebieden zoveel mogelijk vermeden te worden.

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren.

Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden. Ter voorkoming van broedgevallen in het plangebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen. Verstoringssafstanden zijn per soort verschillend, hierdoor bestaat het risico dat werkzaamheden kunnen worden stilgelegd. Daarom geldt de volgende maatregel:

“De werkzaamheden t.b.v. de bouw van woningen moeten voorafgaand aan het broedseizoen (vóór half maart) worden gestart en continu worden doorgezet. Hierdoor wordt de omgeving ongeschikt voor vogels om te broeden zodat vogels het gebied mijden. Overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt zo voorkomen”.

Verder dienen de maatregelen te worden gevolgd zoals aangegeven in de Quickscan.

Alle maatregelen moeten worden verwerkt in een ecologisch werkprotocol, waarnaar moet worden gehandeld. Dit protocol moet tijdens de werkzaamheden altijd aanwezig zijn.

4.3.3 Conclusie

Vanuit flora en fauna gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4 Akoestiek

4.4.1 Inleiding

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek verplicht wanneer er via een ruimtelijk besluit nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd welke gelegen zijn binnen een door deze Wet vastgestelde zone. Woningen zijn geluidsgevoelige functies.

De locatie ligt zowel in een woongebied waarvoor de maximum snelheid 30 km/uur is als binnen de onderzoekszone van 200 meter van de Beresteinlaan en de Melis Stokelaan (50 km/uur).

4.4.2 Onderzoek

Een akoestisch onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, is uitgevoerd. In het onderstaande staan de belangrijkste resultaten.

De gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de Beresteinlaan bedraagt maximaal 37 dB L_{den} ter plaatse van de noordoostgevel van het gebouw. Deze waarde is inclusief correctie artikel 110g van de Wet geluidhinder. Deze belasting voldoet ruimschoots aan de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB.

Met betrekking tot wegverkeerslawaai geldt dat de maatgevende wegen, zijnde de Goudsmidsgaarde, Ambachtsgaarde, De Gaarde, Drapeniersgaarde en de Wolweversgaarde, vallen binnen het 30 km/uur regime. Toetsing aan het wettelijk kader is hier niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting in beeld gebracht.

201420899/A5683049

23-06-2015

13:30:24

De maximale geluidbelasting op het gebouw als gevolg van deze 30 km/uur wegen bedraagt 50 dB L_{den} . Op de voor- en achtergevel van de desbetreffende woningen bedraagt de geluidbelasting maximaal 46 dB L_{den} . Dergelijke geluidbelastingen zijn te scharen onder 'een goed woon- en leefklimaat'.

4.4.3 Conclusie

De geluidsbelasting op de woningen is dusdanig dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO_2 of PM_{10} van meer dan 3% ($1,2 \mu g/m^3$). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

4.5.2 Onderzoek

Sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, geldt dat een woonwijk van 1500 woningen de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert. Het is dus aannemelijk dat de invloed van het extra verkeer ten gevolge van dit project vele malen kleiner is dan is toegestaan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk en beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke op 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) van 1 januari 2011. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het (Ontwerp) Besluit externe veiligheid transportroutes.

4.6.2 Onderzoek

Op meer dan 600 meter liggen enkele risicobronnen. Het gaat om:

- Het transport van gevaarlijke stoffen over de Lozerlaan;
- Het LPG-tankstation Shell aan de Lozerlaan 1555;
- Twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie.

Transport over de Lozerlaan

De Lozerlaan is aangewezen als een route voor gevaarlijke stoffen en is gelegen op circa 650 meter. Daarmee is het plangebied ruimschoots gelegen buiten de $PR 10^{-6}$ contour. Voor het groepsrisico is de bepalende stofgroep bij transportroutes brandbare gassen (GF3). Het invloedsgebied van deze stofgroep bedraagt 355 meter. Het invloedsgebied van de bepalende stofgroep reikt daarmee niet tot het plangebied. Nader onderzoek of een verantwoording van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

LPG-tankstation Shell aan de Lozerlaan 1555

201420899/A5683049
23-06-2015
13:30:24

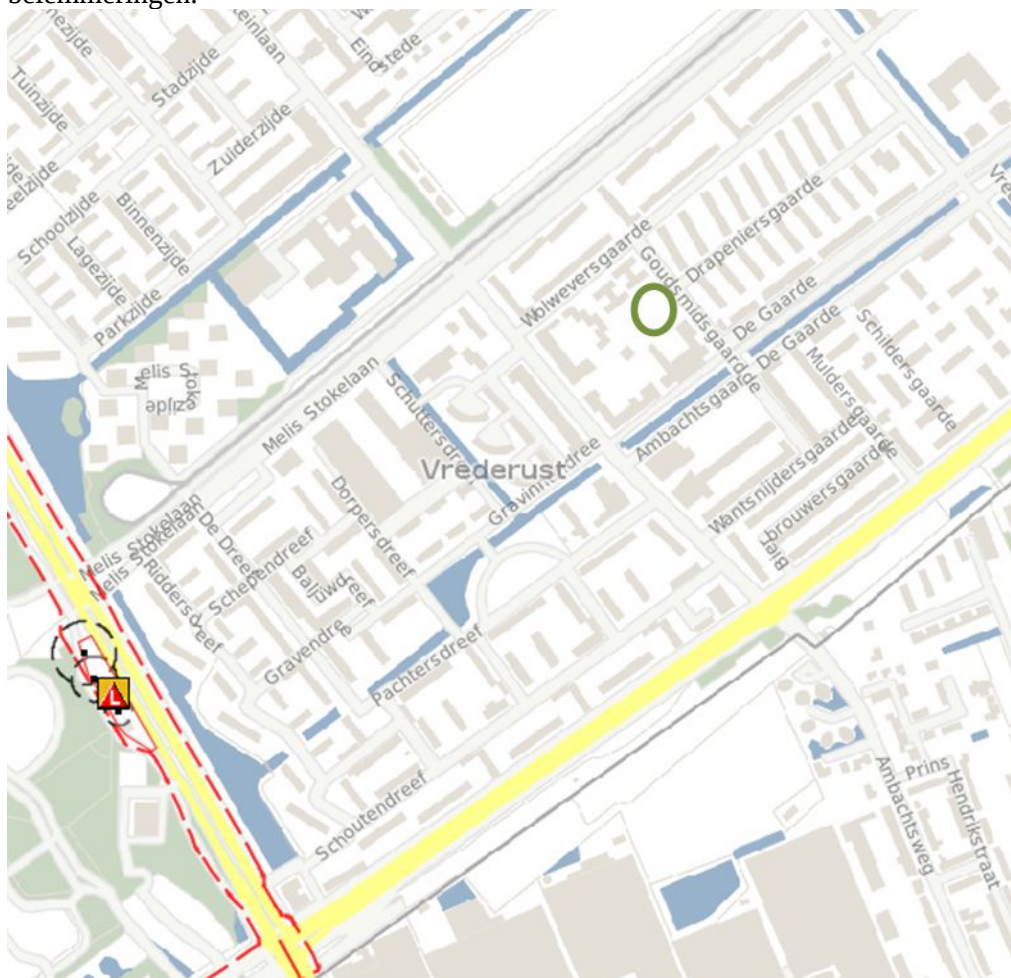
Dit tankstation heeft een maximaal vergunde jaardoorzet LPG van 999 m³. Derhalve geldt een PR 10⁻⁶ contour van 45 meter. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter. Beide contouren reiken niet tot het plangebied. Derhalve is nader onderzoek niet benodigd.

Twee hogedruk aardgasleidingen

Ter hoogte van de Lozerlaan bevinden zich twee aardgasleidingen met kenmerk W-509 en A-617. De leidingen hebben respectievelijk een werkdruk van 40 en 80 bar en diameter van 16 en 12 inch. De leidingen hebben geen PR 10⁻⁶ contour en het invloedsgebied bedraagt respectievelijk 170 en 180 meter. Omdat het invloedsgebied niet reikt tot het plangebied gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6.3 Conclusie

De dichtstbijzijnde risicobronnen bevinden zich op ruim 600 meter. Het invloedsgebied van geen van deze risicobronnen reikt tot het plangebied. Vanuit externe veiligheid gelden derhalve geen belemmeringen.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand t.o.v Rustige woonwijk	Richtafstand t.o.v gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2 Onderzoek

Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. Enerzijds dient daarom bepaald te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Anderzijds dient bepaald te worden omliggende bedrijven en voorzieningen beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

De omliggende gronden hebben de bestemming “Maatschappelijk”. Hier wordt mogelijk gemaakt:

- gezondheidszorg;
- levensbeschouwelijke voorzieningen;
- onderwijs;
- zorginstellingen, waaronder verzorgingshuizen, verzorgingscentra, woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten
- welzijnsvoorzieningen.

Het betreft functies in de milieucategorieën 1 en 2, en met name milieucategorie 1. Het plangebied kan worden gezien als een ‘gemengd gebied’, op basis van de brochure van de VNG. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen bij voornamelijk infrastructuur. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen in combinatie met maatschappelijke functies. Doordat er sprake is van een gemengd gebied, is sprake van een zekere verstoring van het gebied ten opzichte van een rustige woonwijk. Hierdoor kan een gereduceerde richtafstand gehanteerd worden.

Voor milieucategorie 2 inrichtingen geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter. De gevels van de woningen zijn op meer dan 10 meter afstand gelegen van de inrichtingsgrenzen van de maatschappelijke functies. Derhalve wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstanden.

4.7.3 Conclusie

Omdat voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstanden is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Daarnaast worden omliggende voorzieningen niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Inleiding

Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Op basis van deze dubbelbestemming dient voor werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² en een verstoringsdiepte van 0,5 m onder maaiveld of meer, een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Met het plan worden de vrijstellingscriteria overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom uitgevoerd. In het onderstaande worden de resultaten samengevat.

4.8.2 Onderbouwing

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er een kans bestaat op het aantreffen van archeologische sporen en resten van bewoning uit de late prehistorie tot aan de nieuwe tijd. Daarbij werd verwacht dat vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van een ophogingslaag uit het midden van de vorige eeuw, het onderliggende bodemarchief goed geconserveerd kon zijn. Om de bodemopbouw en intactheid van het bodemprofiel te toetsen is een inventariserend onderzoek in de vorm van archeologische grondboringen uitgevoerd.

De oorspronkelijke top van de Gantellaag is verstoord geraakt bij de bouw of inrichting van de wijk en vervolgens ook nog een keer bij de sloop van de eerder aanwezige bebouwing. Ook de top van het veenpakket is door erosie aangetast. De bodem die op het duin is aangetroffen ligt zo laag dat bewoning op dit niveau vrijwel kan worden uitgesloten. De kans dat binnen het plangebied nog archeologische resten aanwezig zijn is nagenoeg nihil.

Het plangebied kent daarnaast geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De bouw van 12 woningen doet daarom geen afbreuk aan eventuele cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Uit het onderzoek komt voort dat er geen vervolgonderzoek benodigd is.

4.9 M.e.r.-beoordeling

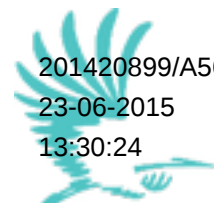
4.9.1 Wettelijk kader

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.



201420899/A5683049

23-06-2015

13:30:24

4.9.2 *Onderzoek*

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

4.9.3 *Conclusie*

Voor de ruimtelijke onderbouwing is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5 **UITVOERBAARHEID**

5.1 **Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer met een omgevingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt dit kostenverhaal anders verzekerd, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

De grond van de verbindingstrook wordt na de vaststelling van dit projectdocument aan de Haagse Scholen uitgegeven ten behoeve van de Brede Buurtschool.

Tussen de gemeente en WeBuildHomes wordt een grondreserveringsovereenkomst overeengekomen. Uitgangspunt is dat het terrein in de huidige staat wordt overgedragen en dat onder andere het maaiveld door de WeBuildHomes wordt ingericht. De uitgifte van de grond vindt in eeuwigdurende erfpacht plaats na het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

5.2 **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het Wijkberaad Vrederust is op 15 juli 2014 over het planinitiatief geïnformeerd. Omwonenden zijn tijdens een inloopbijeenkomst op 2 september 2014 door de initiatiefnemer en de gemeente over het planvoorstel geïnformeerd.