

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201500224/5573923
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
Zie waarmerk

Onderwerp
ontwerpbesluit Mient ter plaatse van 351

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 december 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 33 woningen ter plaatse van de te slopen school Mient 351 ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

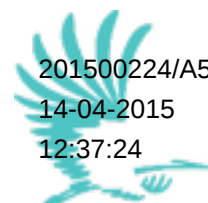
Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde 1^e fase omgevingsvergunning te verlenen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 20 april 2015 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

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



201500224/A5573923
14-04-2015
12:37:24

wabo978

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

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt - Mient', waar in het onderhavige geval de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijn de bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak op grond van artikel 6, lid 2, sub 1 onder a en artikel 5 omdat hier in het geheel geen bouwwerken (t.b.v wooncomplex) zijn toegestaan. Verder is het bouwplan strijdig met de bestemming 'verkeers verblijfsgebied'. Het gebied aan de rechterkant wordt vervangen door tuin en bijgebouwen. Hierdoor is het bouwplan ook in strijd met artikel 5, lid 1.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn gezien de geringe afwijking van de bouwmassa en het niet volledig benutten van de reeds aanwezige bebouwings-mogelijkheden uit het vigerend bestemmingsplan 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.

Ingewonnen adviezen

Ruimtelijke ordening

Akkoord

De plannen voor de Groene Mient kennen een lange voorgeschiedenis. Een eerder, vergevorderd plan, is gesneuveld na problemen bij Vestia, die als ontwikkelaar het project zouden bouwen. Hierna is de locatie door de Gemeente Den Haag, in overleg met de toekomstige woongroep de Groene Mient, uitgegeven als locatie voor kleinschalig opdrachtgeverschap. Bij de uitwerking is destijds rekening gehouden met de mogelijkheid dat een deel van de locatie als individuele kavels zouden kunnen worden verkocht in het geval de woongroep niet de hele locatie zou afnemen. Daarbij is de locatie stedenbouwkundig gekoppeld aan de structuur van gesloten bouwblokken van de Vruchtenbuurt, waarbij de Mient een strakke rooilijn kent en haaks daarop een hoek van 90 graden vormt met de toegang tot de rest van de locatie. De daarachter gelegen blokken zijn vanaf de Mient nauwelijks waar te nemen en kunnen een vrijere vorm hebben. In het bestemmingsplan is hiervoor een brede zone aangehouden waarbinnen veel mogelijk is. Er is echter geen rekening gehouden met een slingerend bouwblok, dat gedeeltelijk over de bestemming Verkeer-verblijfsgebied loopt. De hier gedachte doorgang naar het achterterrein is stedenbouwkundig niet noodzakelijk nu de woongroep de gehele locatie wil ontwikkelen. De overschrijding is daarom acceptabel.

De voorgestelde bergingen en het gemeenschapshuis zijn stedenbouwkundig eveneens geen probleem. De bergingen grenzen aan naastgelegen achtertuinen en staan daarmee op een plek waar normaal gesproken in een wijk als de Vruchtenbuurt bergingen worden geplaatst. Door de bijzondere vorm van de locatie en de gezamenlijke voorziening vallen de gebouwen niet onder het vergunningsvrije stelsel, maar passen wel in de logica achter de wet.

Akkoord

In de nieuwe situatie dienen alle parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. De buitenruimte wordt, inclusief parkeerplaatsen en ontsluitingsweg, in mandeligheid uitgegeven aan de kopers.

Voor de parkeerbalans is uitgegaan van de eerder overeengekomen norm voor Groene Mient van 0,8 per woning en 1,3 voor de reguliere KO-woningen. Bij bepaling van de parkeerbehoefte is een conservatieve aanname gedaan waarbij 1/3 van de 37 kavels door Groene Mient-leden worden afgenomen en 2/3 door middel van de reguliere KO verkoop op de markt wordt gezet. Uitgaande van de 37 kavels betekent dit een vraag van 42 parkeerplaatsen op eigen terrein. Als de woningenaantallen toenemen dient het parkeren ook op eigen terrein te worden opgelost.

Overweging

Gezien de kleine afwijking en dat er veel minder van de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerend bestemmingplan gebruik wordt gemaakt kan deze afwijking worden gezien als een positieve ontwikkeling.

Eindoordeel activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Op grond van de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3, Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening .

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening de volgende voorschriften:

project: Groene Mient

korte omschrijving:

1. Inleiding.

2. Omschrijving van het project.

Ruimtelijk en functioneel:

Het project betreft de nieuwbouw van ca. 33 grondgebonden woningen, maisonnettes en appartementen aan de Mient in de Vruchtenbuurt te Den Haag. De aanvrager is een collectief particulier opdrachtgeverschap Vereniging Groene Mient. Deze 1e fase wordt ingediend op basis van een DO dat ten tijde van de reguliere 2e fase verder zal zijn ontwikkeld.

Het ontwerp waarvoor nu de eerste fase aanvraag wordt ingediend bestaat uit 3 blokken, een Noordblok, een Slingerblok en een Mientblok. Het Noordblok en het Mientblok lijken op elkaar en zijn recht en het Slingerblok heeft een slingerende vorm die zich diagonaal richt naar de gemeenschappelijke binnentuin, op de zon en het zuiden. Daarnaast betreft het ontwerp de bouw van bijbehorende losse gegroepeerde bergingen/fietsenstalling.

De maximale binnenplanse ontheffing van 3 meter is echter ontoereikend om de voorgestelde doorgaande bebouwing tpv de 7 meter brede opening tussen blok 2 en 3 conform vigerend bestemmingsplan te kunnen realiseren. Daarom vraagt de CPO Groene Mient met deze eerste fase de ruimte aan om ook tussen blok 2 en 3 het doorgaande Slingerblok te kunnen realiseren.

Daarnaast vraagt de CPO aan om de vergunningsplichtige bergingen/fietsenstallingen op de vlakken V-VB te mogen plaatsen.

Het plan is ontworpen door architectenbureau Fillié Verhoeven

Initiatiefnemer:

Vereniging Groene Mient

3. Vigerend beleid.

Van toepassing is het vigerend bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt - Mient'.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

1.

Het Slingerblok ontwerp heeft een woningtypologie die zich pal zuid richt ivm met een betere ligging voor duurzaam en energiezuinig bouwen. Dit is een kernpunt uit het PvE van de CPO Groene Mient. Indien juist op de uitwendige hoek van de verkaveling midden in het terrein een doorgang moet worden gemaakt conform vigerend bestemmingsplan is de schuin op de zon en de diagonale verkaveling van het Slingerblok ongunstig voor het realiseren van het benodigde aantal woningen.

2.

In het ontwerp zijn de woningen in het Slingerblok diagonaal naar de tuin gericht. Naast de duurzame en energiezuinige aspecten speelt ook een ruimtelijk aspect mee. Immers de binnentuin in het voorgestelde ontwerp is zo voor alle huishoudens redelijk gelijkwaardig te beleven. De binnentuin wordt door de diagonale opstelling van het Slingerblok ook ruimtelijker beleefd. Dit is belangrijk omdat de binnentuin een waardevol kenmerk is van CPO Groene Mient. Deze maximaal te benutten is voor de hand liggend. De buitenplanse afwijking draagt daar belangrijk toe bij.

3.

Vanuit de uitgifte van kavels aan particulieren is een rechte in stroken en blokken verdeelde stedenbouwkundige verkaveling goed te begrijpen. De nieuwe situatie die nu speelt is een andere. De gehele kavel wordt overgenomen door één rechtspersoon de vereniging Groene Mient. Daardoor kan er beter en met een voor de CPO Groene Mient ontworpen woongebouw worden ingespeeld op het terrein met zijn ligging in de stad. Samen met de leden van CPO Groene Mient is er dan ook gekozen voor de veel mooiere vorm van het Slingerblok en de diagonaal op het zuiden gerichte oriëntatie van de afzonderlijke woningen in het Slingerblok. Deze slinger verbindt op poëtische wijze het Mientblok aan het Noordblok. Het is jammer dat het vigerend bestemmingsplan daar net geen ruimte voor biedt. De maximale afwijkingsbevoegdheid van 3 meter is net een halve meter te weinig om 7 meter te dichten en de voorgestelde bebouwing met een binnenplanse afwijking toe te staan. Vandaar deze 1e fase aanvraag om het plan toch toe te staan.

4.

Direct achter de geplande woningen binnen de bouwblokken blokkeren de bergingen het zicht op de gemeenschappelijke binnentuin. De bergingen zijn daarom ook gegroepeerd en op een minder prominente plek in de binnentuin en deels aan de Noordzijde van het terrein maar buiten de bouwblokken ontworpen. De bergingen zijn de fietsenstallingen voor de woningen. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor fietsenstallingen op G, V-VB en W vlakken. Deze fietsenstallingen zijn een gelijkwaardige oplossing voor de vergunningsplichtige bergingen die conform bouwbesluit als fietsenstalling worden bedoeld.

5. Verkeer en infra.

Voor de parkeerbalans is uitgegaan van de eerder overeengekomen norm voor Groene Mient van 0,8 per woning en 1,3 voor de reguliere KO-woningen. Bij bepaling van de parkeerbehoefte is een conservatieve aanname gedaan waarbij 1/3 van de 37 kavels door Groene Mient-leden worden afgenomen en 2/3 door middel van de reguliere KO verkoop op de markt wordt gezet. Uitgaande van de 37 kavels betekent dit een vraag van 42 parkeerplaatsen* op maaiveld, op eigen terrein. Als de woningaantallen toenemen dient het parkeren op eigen terrein te worden opgelost.

6. Milieu-/Bouw fysische aspecten.

Archeologie:

Op basis van het bestemmingsplan 'Paraplulherziening Archeologie' is de verwachting dat er geen indicatoren aangetroffen worden die de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats aannemelijk maken. De locatie wordt dan ook door het bestemmingplan niet aangemerkt met een bepaalde waarde.

Flora en Fauna wet:

Ten behoeve voor dit bouwplan heeft advies bureau Koenders&Partners, met kenmerk 800740 van 21-01-2009 het onderzoek 'Ecologische risico beoordeling herontwikkelingslocatie Mient en Vlierboomstraatte Den Haag'. De quickscan bevat met de volgende voorwaarden :

- Vogels: er dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen (15 maart-15 juli)
- Het plangebied is verdacht op de soorten egel, bruine kikker, meerkikker, bastaardkikker en gewone pad (allen tabel 1) en verschillende vleermuissoorten (allen tabel 3)
- Nader onderzoek naar het voorkomen van (beschermde) zoogdiersoorten en amfibieënsoorten is onzes inziens niet noodzakelijk.
- Aangeraden wordt om nader onderzoek te doen naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen, voor zowel de gebouwbewonende als boombewonende soorten.
- Indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied worden aangetoond, dient een ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Naar aanleiding hiervan advies bureau Koenders&Partners, met kenmerk 90137 van 25-11-2014 het onderzoek 'Nader onderzoek vleermuizen' En hieruit volgde de volgende conclusie:

201500224/A5573923
14-04-2015
12:37:24

De voorgenomen werkzaamheden zullen niet leiden tot beschadiging en vernietiging van vaste

verblijfplaatsen, paarterritoria, vliegroutes of belangrijk foerageergebied van vleermuizen. Derhalve wordt door het uitvoeren van de werkzaamheden geen verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet overtreden

Voor de voorgenomen werkzaamheden hoeft geen ontheffing op de Flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag; het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Het enige aspect wat hier nog speelt is dat de gegevens waarop deze onderzoeken zijn gebaseerd uit het jaar 2009 dateren. Gezien het bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarde dat er een goedgekeurd actualisatie onderzoek van een erkend bureau moet worden overlegt.

Geluid:

Het bouwplan wordt aan de zijde van de Mient op exact dezelfde wijze gepositioneerd als de mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan. Hierdoor blijft de functie en situatie ongewijzigd.

De voorkeursgrenswaarden worden overschreden, hierdoor is parallel aan de bestemmingsplanprocedure een procedure ontheffing hogere waarden ingevolge de Wet geluidhinder noodzakelijk. Voor het plangebied is gelijktijdig met dit bestemmingsplan een besluit ontheffing hogere waarden ter inzage gelegd.

Of het plan voldoet aan de eisen aangaande daglichttoetreding als gesteld in het Bouwbesluit 2012 wordt pas in de tweede fase getoetst.

Bodem:

Het bij de aanvraag bijgevoegde verkennend bodemonderzoek (opgesteld door adviesbureau Koenders&Partners, met kenmerk 100345 van 02-09-2010). Uit dit onderzoek is gebleken dat er zwaar verontreinigde grond aanwezig is.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wordt de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning opgeschort tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

De verdere afwikkeling van dit aspect vindt plaats in de tweede fase aanvraag van dit bouwplan.

Externe veiligheid:

In het vigerend bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt- Mient' die op 10 juli 2014 is vastgesteld wordt de volgende conclusie getrokken:

Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Bevi van toepassing is. Ook leidt de uitvoering van het bestemmingsplan niet tot een toename of afname van de bestaande risico's.

Luchtkwaliteit:

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

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

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

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

Bezonning:

Gezien de afstanden tussen de bebouwing en de beperkte bouwhoogte worden er geen problemen verwacht voor de bezonning van de woningen en omliggende bebouwing. Omdat er uiteindelijk minder wordt gebouwd dan mogelijk is een bezonningsonderzoek hier niet noodzakelijk. Of het plan voldoet aan de eisen aangaande daglichttoetreding als gesteld in het Bouwbesluit 2012 wordt pas in de tweede fase getoetst.

Windhinder:

Gezien de beperkte bouwhoogte zal de realisatie van de wooncomplex in drie lagen zal geen windhinder tot gevolg hebben.

Watertoets:

Het bouwplan maakt zoals eerder gezegd minder gebruik van de bebouwingsmogelijkheden die in het vigerend bestemmingsplan 'Vruchten- en Heesterbuurt- Mient'. De oppervlakte van de bebouwing wordt dus minder dan dat er in het bestemmingsplan staat. Er is dus geen sprake van een negatieve invloed op de waterhuishouding, daarom wordt er in dit geval geen compensatie gevraagd.

Klimaatverandering brengt vaker langdurige hevige regen met zich mee, waarvoor extra berging in de waterhuishouding nodig is om overlast te voorkomen. Daarom het verzoek aan de initiatiefnemer om maatregelen te nemen waardoor het regenwater langer wordt vastgehouden (begroeide daken, bergingskelder) of in de bodem kan infiltreren.

7. Belemmeringen.

Privaatrecht:

Het gehele bouwplan wordt gerealiseerd op nog door de gemeente uit te geven eigen terrein.

8. Motivatie vrijstelling.

Gezien de kleine afwijking en dat er veel minder van de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerend bestemmingplan gebruik wordt gemaakt kan deze afwijking worden gezien als een positieve ontwikkeling.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

n.v.t

10. Bedenkingen/zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

5 maart 2014

CONCEPT