



Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201500224/5701023
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning (eerste fase) voor Mient ter plaatse van 351

Geachte mevrouw/mijnheer,

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

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

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

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 20 april 2015, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

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

Op 17 september 2015 heeft de raad verklaart (RIS285272) geen bedenkingen te hebben tegen het bouwplan voor het bouwen van 33 woningen ter plaatse van de te slopen school Mient 351.

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

wabo123

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen..

Indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend, kan deze beschikking worden ingetrokken.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het volgende 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.

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.

EINDOORDEEL ACTIVITEITEN **(Bijlage bij beschikking 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 afwijkingsmogelijkheid. 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.

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’.

Nadere aanwijzing:

Hierbij willen wij aangeven dat u met deze beschikking nog niet kan aanvangen met de bouwwerkzaamheden. Dit kan pas als er een aanvraag om omgevingsvergunning is gediend voor een tweede fase beschikking voor dit bouwplan. Pas nadat de eventuele verleende tweede fase beschikking onherroepelijk is geworden kan er worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden.

Ruimtelijke onderbouwing

project: Groene Mient

korte omschrijving:

1. Inleiding.

Dit project wordt uitgevoerd in het kader van het Kleinschalig Opdrachtgeverschap door het ter beschikking stellen van Haags grondbezit, nadat de oorspronkelijke ontwikkelaar de locatie heeft teruggegeven. Om verdere vertraging in uitgifte van de grond zoveel mogelijk te voorkomen en om te bewerkstelligen dat spoedig woningen op de locatie worden gebouwd is de haalbaarheid van KO op deze locatie destijds onderzocht. In dit haalbaarheidsonderzoek is de positie van de vereniging Groene Mient nadrukkelijk betrokken. De vereniging Groene Mient is een bewonersinitiatief met als doel om een bijzonder sociaal-ecologisch woonproject te realiseren. De resultaten van het onderzoek waren positief. De gemeente heeft zich in 2009 daarom positief tegenover dit initiatief opgesteld en aangegeven hiervoor de locatie Mient 351 beschikbaar te willen stellen. Op 19 november 2013 is voor de locatie het projectdocument herzien. De locatie is vervolgens opgenomen in het Programma voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap 2014 (RIS 267851). Op 10 juli 2014 is voor de locatie een nieuw bestemmingsplan Vruchten- en Heesterbuurt-Mient vastgesteld (273502).

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. 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 vereniging 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.

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-/Bouwfysische-aspecten.

Archeologie:

Op basis van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening 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 Vlierboomstraat 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 25-11-2009 het onderzoek 'Nader onderzoek vleermuizen' En hieruit volgde de volgende conclusie:

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 behoeft 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.

10. Bedenkingen/zienswijzen.

Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

5 maart 2014