

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201514460/5955174
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
ontwerpbesluit Maarsbergenstraat ter plaatse van nummer 30

Geachte [Geanonimiseerd]

Op 2 september 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 12 eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen schoolgebouw Maarsbergenstraat 30 (experiment garantiewoningen) 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 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 25 april 2016 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

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

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

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

wabo978

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie N, nummer 2637.

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

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;
- het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is 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

Op 16 maart 2016 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota.

De beoordeling luidt als volgt:

“Akkoord. Eerder kon de commissie instemmen met de positie en volumeopbouw van de voorgestelde 12 eengezinswoningen ter plaatse van een te slopen school. Zij heeft echter vragen gesteld aangaande de dakhelling van de woningen in relatie tot de belendende bebouwing en kon niet instemmen met de architectonische uitwerking van de voorgevel.

Zij achtte deze gevel onvoldoende transparant en de verhoudingen te gedrukt.

Uit het voorliggende aangepaste ontwerp blijkt dat de dakhelling van de woningen identiek is aan die van de belendingen. De voorgevel is transparanter en rustiger vormgegeven hetgeen een evenwichtig gevelbeeld oplevert. De toepassing van witte kozijnen, een rode baksteen en oranje pan zorgt voor een betere aansluiting op de belendende architectuur.

Monsters van toe te passen materialen dienen ter nadere goedkeuring aan de commissie te worden voorgelegd.”.

Wij nemen het advies van de welstandscommissie over.

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 januari 2016 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Wij nemen het advies van de omgevingsdienst over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

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

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:

Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat een verklaring is overgelegd dat uw bouwplan door de betreffende waarborginstelling is geaccepteerd en preventief getoetst aan het Bouwbesluit en nadat de contactgegevens van de aan het werk verbonden kwaliteitsborger zijn overgelegd.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Nader in te dienen gegevens en bescheiden (2.2 lid 6, 2.3 onder i / 2.4 / 2.5 juncto 2.7 Mor)

De gegevens en bescheiden betreffende de veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen tot uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter beoordeling te worden overgelegd.

De volgende gegevens en bescheiden dienen daartoe schriftelijk in drievoud te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 201514460 :

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen, Waarbij in ieder gavel rekening is gehouden met het volgende:
 1. Aanvoerroute
Deze loopt via Meppelweg, Leyweg, Veenendaalkade, Lopikstraat, Werkhovenstraat, Maarsbergenstraat.
 2. Afvoerroute
Maarsbergenstraat, Driebergenstraat, Soestdijksekade, Moerweg.
 3. Voetgangers
De voetgangers niet langs het bouwterrein laten lopen. Deze ter hoogte van huisnummer 46 over laten steken en hun weg laten vervolgen via het trottoir langs de oneven zijde van de Maarsbergenstraat.
 4. Vooropname
Graag de bouwer een vooropname laten maken van de aanvoerroute tussen de Leyweg en de Maarsbergenstraat en van de afvoerroute tussen Maarsbergenstraat en Driebergenstraat. Dit in verband met eventuele schade.

- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van de bouwketen;
- de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
- de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

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

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

Afdeling 8.1

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

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

Indien de hiervoor omschreven trillings-, geluids- en vervormingseisen 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.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

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

Nadere aanwijzingen

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

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

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

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties (omschrijving opties) zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd indien dit vergunningplichtig is op basis van de geldende regelgeving.

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988

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.

Opgemerkt wordt dat in de grond de achtergrondwaarde (AW2000) wordt overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik van deze grond.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen;

Wij hebben vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan voor wat betreft:

- Het gebruik als woningen op grond van de bestemmingsomschrijving in artikel 9.1;
- De plaatsing van de woningen. Deze bevinden zich buiten het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak. Op grond van artikel 9.2.1 onder a is dit niet toegestaan.

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

Kostenverhaal

De grond (perceel LDN03 N 02637) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. De gemeente voert hier een actief grondbeleid door uitgifte van grond (en in dit geval opstal) tegen marktconforme waarde. Daarmee is kostenverhaal 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'.

Concept ruimtelijke onderbouwing

project: ontwerpbesluit Maarsbergenstraat 30

korte omschrijving: het bouwen van 12 eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen schoolgebouw Maarsbergenstraat 30.

1. Inleiding.

[Geanonimiseerd] heeft op 2 september 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 12 eengezinswoningen ter plaatse van het te slopen schoolgebouw Maarsbergenstraat 30.

2. Omschrijving van het project.

locatie

Het huidige schoolgebouw ligt tussen twee bestaande huizenblokken. Uitgangspunt is om de twee bestaande huizenblokken aan weerszijde van het terrein visueel met elkaar te verbinden door middel van een L-vormig blok. Hiermee wordt de straatwand afgemaakt op de zelfde wijze als aan de overzijde. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met een kap en zijn voorzien van een ruime tuin met (fietsen)berging aan de achterzijde.

De woningen hebben een gemetselde gevel en worden voorzien van houten kozijnen.



luchtfoto locatie



Impressie van de nieuwe situatie

Initiatiefnemer:
[Geanonimiseerd]

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 met een doorkijk naar de periode 2020-2030. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en de borging van de veiligheid.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod. Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig en blijven stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing moeten ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zoveel mogelijk worden geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

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 515.000 inwoners en 260.000 arbeidsplaatsen 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.

Gemeente/vigerend bestemmingsplan



De Maarsbergenstraat en omgeving vallen onder het bestemmingsplan Leyenburg, (Vastgesteld bij raadsbesluit 110, d.d. 17 september 2009). Het huidige gebouw en terrein heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. De bestemming dient derhalve te worden gewijzigd in een woonbestemming. De maximale bouwhoogte van zowel de maatschappelijke bestemming als de belendende woningen bedraagt 9 meter en de maximale goothoogte bedraagt 6 meter.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid is het uitgangspunt voor de bouw van de 12 woningen het behoud van het in de directe omgeving aanwezige stedenbouwkundige ensemble.

De situering van de 12 eengezinswoningen is zodanig dat de woningen en tuinen gelegen in de omgeving geen onevenredige schaduw hinder ondervinden.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

4.1 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Oud-Leyenburg bestaat uit een structuur van gesloten bouwblokken, kenmerkend voor de wijken die tussen de wereldoorlogen zijn gebouwd. Het schooltje was qua verkaveling enigszins afwijkend, maar zorgde nog wel voor een gesloten structuur en een duidelijk onderscheid tussen een privaat binnengebied en de openbare ruimte.

Het plan voor woningbouw sluit goed aan op de bestaande structuur. Door de bebouwing in de bestaande rooilijn te leggen ontstaat een helder onderscheid tussen openbaar en privé en een duidelijk driehoekig plein. Er zullen geen problemen met betrekking tot bezonning ontstaan gezien de oriëntatie van het blok en de ruime opzet van de bouwblokken.

Alhoewel de dubbele rij gestoken parkeerplaatsen fors is, is toch voldoende kwaliteit in de openbare ruimte behouden door de toevoeging van het driehoekige groentje. Dit zorgt bij de woningen voor een afscherming richting de parkeerplaatsen en een kleine, intieme ruimte die genoeg speelmogelijkheden biedt voor jonge kinderen.

Het toevoegen van woningen in bestaande woonwijken past in het beleid van de Gemeente Den Haag om meer woningen te bouwen, aansluitend op de structuur van de wijk. In de oudere wijken zijn zeker de eengezinswoningen gewenst.

4.2 verkeerskundige onderbouwing

Het aantal verkeersbewegingen rond de Maarsbergenstraat zal door woningen niet significant wijzigen. De woningen komen immers in de plaats voor een schoolgebouw. Er worden geen parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd, maar de openbare ruimte wordt aangepast om de parkeerbehoefte voor de 12 woningen toe te voegen. Hierdoor wijzigt de parkeerdruk in het gebied niet.

5. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

5.1 Archeologie:

De planlocatie kent geen bijzondere archeologische waarde vastgelegd in een bestemmingsplan.

5.2 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.

5.3 Bodem:

In oktober 2014 is voor onderhavige locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is, in opdracht van Gemeente Den Haag, Centrale Vastgoedorganisatie, uitgevoerd door Koenders & Partners om inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische situatie van de bodem ter plaatse van de te realiseren woningen.

Gedurende de locatie-inspectie zijn op het maaiveld geen verdachte activiteiten, verzakkingen, ophogingen, vul- en ontluuchtingspunten en/of (asbest)verdachte materialen waargenomen.

De bovengrond is plaatselijk maximaal lichte verontreinigd met lood, zink, PAK en PCB's. De ondergrond is maximaal licht verontreinigd met kwik, lood en PAK ter plaatse van de meest verdachte bodemlaag. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen. Deze lichte verontreinigingen vormen immers geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Tevens zijn, ter plaatse van het plangebied en in de nabije omgeving, geen historische potentieel bodembedreigende activiteiten zijn geregistreerd.

Daarnaast blijkt uit de Archeologische Waarden- en Verwachtingenkaart Den Haag (AWVK) dat het plangebied gelegen is in een zone waar geen archeologische waarden worden verwacht. Zie afbeelding hieronder voor een uitsnede van de AWVK. Het gebied binnen het blauwe vak geeft het plangebied weer.



Uitsnede AWVK (bron: AWVK 2011)

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 25 januari 2016 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Conclusie

Middels het verkennend onderzoek is voldoende inzicht verkregen om te kunnen concluderen dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Deze locatie is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik zijnde wonen met tuin. In de grond wordt de achtergrondwaarde AW 2000 overschreden. Hierdoor gelden er bij afvoer van de grond beperkingen ten aanzien van het hergebruik.

5.4 Externe Veiligheid:

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water vindt op een dermate grote afstand van het plangebied plaats dat de transportstromen geen beperking opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

Buisleidingen

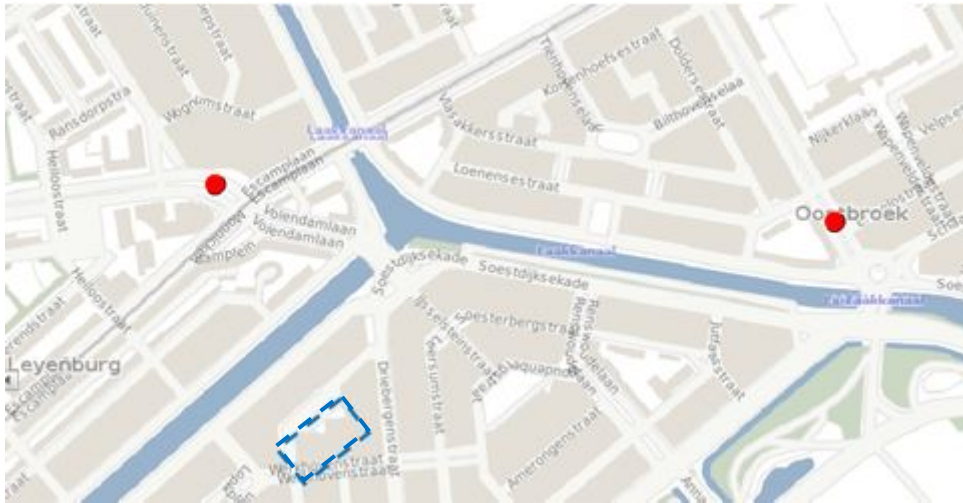
Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van buisleidingen. Buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Inrichtingen

De toetsing van ruimtelijke plannen aan het externe veiligheidsbeleid vindt plaats op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). Dit besluit gaat uit van twee normen, namelijk:

- Het plaatsgebonden risico (PR): dit is de kans dat een fictief persoon, die zich onafgebroken en onbeschermd op een plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon incident met een gevaarlijke stof. De grenswaarde van dit risico is één op één miljoen (10^{-6}).
- Het groepsrisico (GR): dit is de kans dat meerdere slachtoffers overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon incident met een gevaarlijke stof.

Op basis van de risicokaart is onderzocht welke risicobronnen, vanuit het oogpunt van externe veiligheid, relevant zijn voor het plangebied. Zie figuur twee en drie voor de uitsneden van de risicokaart. Het gebied binnen het blauwe vak geeft het plangebied weer.

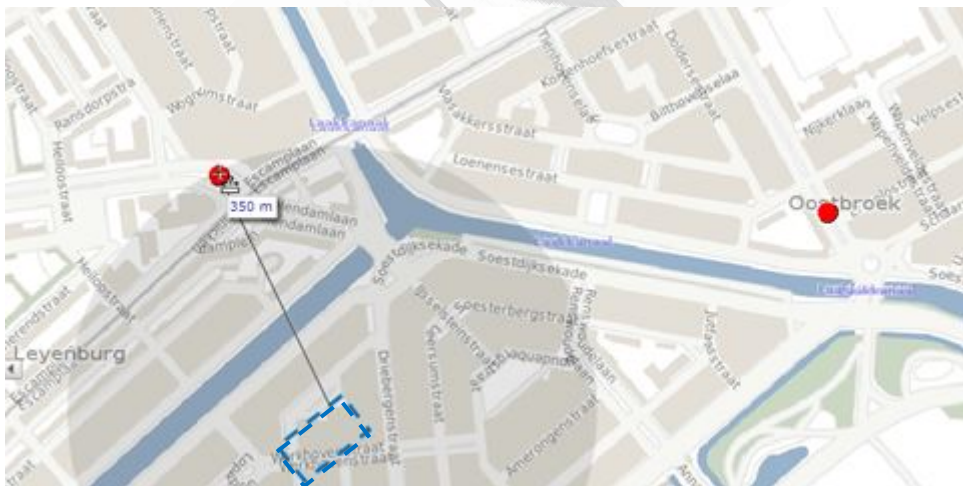


Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart)

Op basis van de bovenstaande uitsnede (figuur 2) is te concluderen dat er, in de nabije omgeving, twee risicobronnen aanwezig zijn. Beide bronnen zijn gasdrukregel- en meetstations van Eneco.

Deze inrichtingen vallen niet onder het Bevi maar onder het Activiteitenbesluit. Hierdoor geldt geen groepsrisico toetsing. Uit het Activiteitenbesluit volgt een maximale veiligheidscontour van 25 meter waarmee rekening gehouden dient te worden.

Middels de risicokaart is bepaald dat de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde inrichting 350 meter is. Daarmee is het plangebied ruimschoots buiten de veiligheidscontour gelegen. Zie uitsnede hieronder (figuur 3).



Afstand tot dichtstbijzijnde risicobron (bron: risicokaart)

Conclusie

Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit:

In de Wet milieubeheer artikel 5.16 staat dat voor een procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een luchtonderzoek dient uitgevoerd te worden, tenzij het bouwplan als 'niet in betekende mate'(NIBM) is aan te merken.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is aangegeven dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen binnen de 3% grens valt en dus voldoet aan het begrip NIBM. Met de tijdelijke parkeergarage worden geen woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad, ook worden er geen bedrijven toegevoegd waardoor een extra verkeer aantrekkende werking van buiten de wijk te verwachten is. De garage heeft al hoofddoel om het parkeren dat nu al in de wijk aanwezig op te vangen tijdens rioleringswerkzaamheden. Het gaat hier dus om een tijdelijke en verspreide verplaatsing van parkeren dat al in de wijk aanwezig is. De garage valt te scharen onder de impact van een nieuwe woonwijk met 1500 woningen en is dus NIBM.

5.6 Geluid:

Een geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder is niet nodig. Weliswaar is het geluidsgevoelige object gelegen binnen de zone van een 50 km/u-weg, maar volledig afgeschermd door tussengelegen bestaande bebouwing.

5.7 Parkeren:

Het parkeren vindt plaats op de openbare straat. De openbare straat wordt heringericht. Mede doordat de woningen verder naar achter liggen dan de bestaande school, komt er veel ruimte vrij om in te richten als openbare straat. In dit gedeelte worden de extra parkeerplaatsen opgenomen die nodig zijn voor de woningen.

5.8 Watertoets:

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.

Onderzoek

Ruimtelijke onderbouwingen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hierdoor is, in opdracht van [Geanonimiseerd], een watertoets uitgevoerd door [Geanonimiseerd].

Het bestemmingsvlak heeft in de huidige situatie een totaal oppervlak van 2690 m² waarvan 636 m² bebouwd is. Dit komt neer op een bebouwingspercentage van circa 24%. Het verhard oppervlak is circa 1909 m² en het onverhard oppervlak is circa 145 m². Het verhard oppervlak is circa 71% van de perceeloppervlakte. Het onverhard oppervlak is circa 5%.

Middels realisatie van dit ontwikkelingsplan van 12 woningen met parkeervoorzieningen wordt het bestemmingsvlak 1566 m² waarvan 744 m² bebouwd zal worden. Dit komt neer op een bebouwingspercentage van circa 48%. De overige 822 m² bestaat uit de achtertuinen.

Driehoek aan de voorzijde van de woningen heeft een oppervlakte van 1124 m² waarvan circa 1058 m² verhard en circa 66 m² onverhard is.

Conclusie

De waterhuishoudkundige situatie vormt geen belemmering voor het beoogde toekomstige gebruik zijnde wonen met tuin. Gezien deze toename aan bebouwd oppervlak, zijn geen compenserende maatregelen nodig.

5.9 Windhinder:

Gezien de beperkte bouwhoogte zal de realisatie geen windhinder tot gevolg hebben.

5.10 Flora en fauna

In opdracht van [Geanonimiseerd] heeft [Geanonimiseerd] een ecologisch quickscan uitgevoerd voor onderhavige locatie. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. De dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN, voorheen Ecologische hoofdstructuur) Wapendal ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied. Tevens liggen de dichtstbijzijnde gebieden die onder de Natuurbeschermingswet 1998 vallen, ook op circa 3 km afstand. Hierdoor is een vervolgpprocedure niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Op onderhavige locatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Wel zijn enkele beschermde vogels uit categorie 5 en algemene broedvogels aanwezig. Rondom het te slopen schoolgebouw zijn bomen en struiken aanwezig die de mogelijkheid voor vogels bieden om te broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, zullen de werkzaamheden aangepast worden naar het broedseizoen.

Naast de aanwezige beschermde vogels worden, op basis van het biotoop, andere beschermde vogels verwacht. Deze beschermde vogels zijn onder andere vogels uit tabel 1 en 3, categorie 2 en 5 en diverse algemene broedvogels.

De zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en fauna wet is te allen tijde van toepassing op alle soorten.

Conclusie

Vanuit flora en fauna gelden er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Niet van toepassing.

Privaatrecht:

Niet van toepassing.

Financiële uitvoerbaarheid

De grond (perceel LDN03 N 02637) is in vol eigendom van de gemeente Den Haag. De gemeente voert hier een actief grondbeleid door uitgifte van grond (en in dit geval opstal) tegen marktconforme waarde. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd en stellen wij geen exploitatieplan vast.

7. Motivatie vrijstelling.

Het plan voorziet in realisatie van een twaalf nieuwe woningen op een inbreidingslocatie in de bestaande woonomgeving. Een verouderde school maakt plaats voor twaalf eengezinswoningen. Dit is niet in strijd het beleid van de verschillende overheden. Gelet hierop alsmede het gegeven dat de woningen worden ingepast in het stedelijke karakter van de omgeving en voorts geen milieu planologische bezwaren bestaan tegen de toevoeging van twaalf nieuwe woningen, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

-

9. Zienswijzen.

p.m.