

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201516480/5858626
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen
2
Datum
Zie documentenlijst

Onderwerp
ontwerpbesluit Noordweg ongenummerd tussen 119 en 121

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 8 oktober 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning Noordweg ongenummerd tussen Noordweg 119 en 121 (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 12 februari 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

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nummer 9140.

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 'Wateringse veld', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Linten, Noordweg (L-1UW)' is opgenomen;
- het bestemmingsplan Paraplusherziening 'Archeologie' waar in het onderhavige geval de bestemming 'Waarde 2' 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

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éenentwintigste eeuw' van de Welstandsnota.

Op 5 november 2015 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Niet akkoord.

"De voorgestelde uitwerking van het eerder positief beoordeelde beginselplan is zorgvuldig. De gekozen materialen en de toepassing daarvan sluiten goed aan bij het concept en het ontwerp van de villa. Twee details wijken echter beeldbepalend af en zullen de samenhang van de woning verstoren: de dakrand van het trappenhuis en de dakranden van de dakkapellen hebben een afwijkend boeideel en een afwijkende afwerking (de aluminium daktrim)."

Op 26 november 2015 hebben wij beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord.

“Met de aangepaste detaillering van de dakrand van het trappenhuis en de randen van de dakkapellen ontstaat een samenhangend ontwerp dat een zorgvuldige uitwerking is van het eerder geaccordeerde beginselplan.”

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 oktober 2015 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 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 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 201516480 :

- 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 bouwplaatsstekening waarop aangegeven staat:
 - de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

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 meerdere bomen op het bouwterrein is een omgevingsvergunning nodig.

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

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 ommekeer 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.

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 'Wateringse veld', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Linten, Noordweg (L-1UW)' is opgenomen;
- het bestemmingsplan Parapluherziening 'Archeologie' waar in het onderhavige geval de bestemming 'Waarde 2' is opgenomen;

Ter plaatse van de bestemming L-1UW geldt een uitwerkingsverplichting. De woning valt binnen de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 6 lid a2 sub 2. Op grond van artikel 19 eerste lid van het bestemmingsplan geldt een bouwverbod totdat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Het bouwverbod kan doorbroken worden met artikel 19 lid 2. Voorwaarde daarbij is tenminste een ontwerp uitwerkingsplan vastgesteld moet zijn. Op basis van jurisprudentie mag er ook voor worden gekozen de strijd met het bestemmingsplan en het bouwverbod op te heffen met een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', in dit geval met een uitgebreide wabo-procedure.

Gezien de vernieuwingsopgave van de bestemmingsplan in Den Haag, is het onwaarschijnlijk dat een uitwerkingsplan voor deze enkele woning voorrang kan krijgen in de planning van het vernieuwen van bestemmingsplan. Daarom wordt er voor gekozen deze woning mogelijk te maken met een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het bestemmingsplan biedt geen (volledig) 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.

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

Kostenverhaal

Dit plan betreft de bouw van één woning. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro van toepassing is. De plankosten vallen echter onder de grens waarbij een anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

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 Noordweg ongenummerd tussen 119 en 121

korte omschrijving: het bouwen van een woning Noordweg ongenummerd tussen Noordweg 119 en 121.

1. Inleiding.

[Geanonimiseerd] heeft op 8 oktober 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning Noordweg ongenummerd tussen Noordweg 119 en 121.

2. Omschrijving van het project.

locatie

De nieuw te bouwen woning bevindt zich aan de Noordweg, naast nummer 119, kadastraal bekend 's-Gravenhage, sectie AX nummer 9140, met een oppervlakte van 402 m². In bijlage 1 is de kadastrale kaart en omgevingskaart opgenomen.

Het gebied wordt omsloten door de volgende percelen:

- Aan de noordzijde de openbare weg met aan de overzijde de Haagse voetbalvereniging "S.V.H."
- Aan de zuidwestzijde een woonhuis, Noordweg 119
- Aan de noordoostzijde een woonhuis, Noordweg 121



luchtfoto locatie

Ruimtelijk en functioneel:

Het project bestaat uit de realisatie van een woning op de locatie. De bestaande tuin zal eerst bouwrijp gemaakt worden, zodat ruimte vrijkomt voor de nieuwbouw van de woning.

Het betreft een vrijstaande woning met een bestaand uit 3 bouwlagen met een BVO van 225 m² en een grondoppervlakte van 75 m². De woning is voorzien van een kap en heeft een nokrichting haaks op de weg. Voor de toegang van de woning zal er een nieuwe inrit met een dam gemaakt worden die op de Noordweg wordt aangesloten.



nieuwe situatie

Initiatiefnemer:

[Geanonimiseerd]

3. Vigerend beleid.

Rijk/Provincie

Het bouwplan is in overeenstemming met het geldende Rijks- en Provinciaal beleid.

Deze instanties conformeren zich met betrekking tot dit bouwplan aan het gemeentelijk beleid omdat geen sprake is van een rijks- en/of provinciaal belang.

Gemeente/vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Wateringse veld', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Linten, Noordweg (L-1UW)' is opgenomen;

Ter plaatse van de bestemming L-1UW geldt een uitwerkingsverplichting. De woning valt binnen de uitwerkingsregels opgenomen in artikel 6 lid a2 sub 2. Op grond van artikel 19 eerste lid van het bestemmingsplan geldt een bouwverbod totdat een uitwerkingsplan in werking is getreden. Het bouwverbod kan doorbroken worden met artikel 19 lid 2. Voorwaarde daarbij is tenminste een ontwerp uitwerkingsplan vastgesteld moet zijn. Op basis van jurisprudentie mag er ook voor worden gekozen de strijd met het bestemmingsplan en het bouwverbod op te heffen met een omgevingsvergunning voor 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', in dit geval met een uitgebreide wabo-procedure.

4. Ruimtelijke onderbouwing project.

4.1 Planologische en stedenbouwkundige onderbouwing:

Met de voorschriften van het bestemmingsplan werd beoogd om het speciale en groene karakter van het Lint Noordweg te beschermen. Wel is met een zorgvuldige inpassing aanvullende woningbouw mogelijk.

Vanuit het vigerende bestemmingsplan is er een structuurschets gemaakt voor het realiseren van ca. 8.000 woningen in de VINEX locatie Wateringse veld. De realisatie hiervan is bijna afgerond. De linten zijn de historische verbindingroutes met de daaraan gelegen bebouwing. De stedenbouwkundige visie voor de locatie betreft het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige structuur, waarbij aanvullende nieuwbouw mogelijk is. De bebouwingmogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.

De woning ligt voldoende terug op het kavel zodat het groene karakter van het lint voldoende behouden blijft. Met de woning ontstaat meer verhard terrein. Ook is er een dam nodig. Dit gaat ten koste van waterberging. De bestaande waterberging op dit terrein is eenvoudig te compenseren door de bestaande sloot plaatselijk te verbreden.

De bouw van een vrijstaande woning tussen de bestaande woningen sluit hiermee goed aan op de planologische visie voor de lintbebouwing in het gebied.

4.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

Er is gekozen voor een vrijstaande woning met kap met een nokrichting haaks op de weg om de volumes zo slank mogelijk te maken en een doorkijk tussen de woningen te behouden. De gekozen kapvorm zoekt aansluiting bij de naastgelegen woning. De woning wordt voorzien van een zorgvuldige detaillering en het gebruik van hoogwaardige materialen waardoor de woning een aanvulling vormt in het reeds aanwezige straatbeeld.

De woning is compact ontworpen en de maximale nok en goothoogte die vanuit de uitwerkingseisen aanwezig zijn worden door het ontwerp niet overschreden.

4.3 verkeerskundige onderbouwing

Het aantal verkeersbewegingen op de Noordweg zal door een extra woning niet significant wijzigen. De nieuw te maken inrit heeft voldoende afstand tot de kruising met Noordweg en de Laan van Wateringse veld om een veilige en overzichtelijk te kunnen in- en uitrijden. Er worden 2 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd waardoor de parkeerdruk in het gebied niet wijzigt.

5. Milieu-/Bouwfysische-aspecten.

5.1 Archeologie:

Voor de aanleg van de woning wordt niet dieper dan 50 centimeter ontgraven. Op het terrein wordt juist grond aangevuld. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet verplicht.

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:

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 29 oktober 2015 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.

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

Op circa 850 meter van het plangebied ligt een aardgastransportleiding. Gezien de afstand tot deze leiding valt het plangebied buiten plaatsgebonden risicocontouren van buisleidingen en buiten een invloedsgebied van buisleidingen. Buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Inrichtingen

In een straal van 600 meter rondom het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen be- en/of verwerken dan wel opslaan. Hierdoor valt het plangebied niet binnen PR contouren en/of een invloedsgebied van een risicobron. Bedrijven in de omgeving vormen hierdoor geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

De externe veiligheid staat derhalve de ruimtelijke besluitvorming over het oprichten van een woning in het plangebied niet in de weg

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 betekende 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:

De locatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Noordweg en de Laan van Wateringseveld. Een woning betreft ingevolge de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming. Daarom is op het bouwplan de Wet geluidhinder van toepassing en is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit rapport blijkt dat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden ligt vanaf 15 februari 2016 ter inzage. De ter inzage legging van het hogere waarde besluit loopt de Omgevingsdienst Haaglanden.

5.7 Parkeren:

Het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

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

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat ligt in de Wippolder. In de wippolder is een maximaal toelaatbare peilstijging van 35 cm mogelijk.

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 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.

De woning levert een bebouwing op van ongeveer 73m² op het grondgebied van het bouwplan. Bij de woning wordt ook een dam met duiker aangelegd voor de bereikbaarheid van het kavel. Op basis van de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland is compensatie voor waterberging nodig. Voor de woning zelf bedraagt deze compensatie 5m³ of 14m².

De sloot aan de voorzijde van het kavel wordt breder gemaakt, waardoor op de locatie 20m² waterberging wordt toegevoegd.

Voor het verbreden van de watergang en het aanleggen van de dam met duiker is een watervergunning nodig. De watervergunning is verleend door het Hoogheemraadschap Delfland (kenmerk 1196903) voor onder andere een toename van 20 m² water. Er wordt daarmee voldoende water gecompenseerd en Delfland kan instemmen met het plan.

Er is voldoende capaciteit in het bestaande gemeentelijk rioolstelsel voor deze nieuwe ontwikkeling. Het zal niet leiden tot extra overstorten vanuit de riolering op het oppervlaktewater.

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

Conclusie

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

5.9 Windhinder:

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

7. Belemmeringen.

Kabels en leidingen:

Niet van toepassing.

Privaatrecht:

Niet van toepassing.

Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan betreft de bouw van één woning. Daarmee betreft dit plan een bouwplan waarop afdeling 6.4 van de Wro van toepassing is. De plankosten vallen echter onder de grens waarbij een anterieure overeenkomst noodzakelijk is.

8. Motivatie vrijstelling.

Het plan voorziet in realisatie van een nieuwe woning op een inbreidingslocatie in het Wateringse Veld. Dit is niet in strijd met het beleid van de verschillende overheden. Gelet hierop alsmede het gegeven dat de woning wordt ingepast in het landelijke en groene karakter van de omgeving en voorts geen milieu planologische bezwaren bestaan tegen de toevoeging van een nieuwe woning, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

9. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen.

-

10. Zienswijzen.

p.m.