

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201520415/6200053
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit op het braakliggende terrein tussen de Henriette van der Meydreef, Zoetermeerse Rijweg en Emmy Belinfantedreef

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 17 december 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 38 woningen met bergingen op het braakliggende terrein tussen de Henriette van der Meydreef, Zoetermeerse Rijweg en Emmy Belinfantedreef (ten zuiden van het centrumgebied Leidschenveen, cluster J) alsmede het realiseren van een uitrit (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 voor de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en Uitweg.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvragen het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 4 januari 2017 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[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

Wij wijzen 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.

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift (i.c. zes weken na bekendmaking van dit besluit), tenzij gedurende deze beroepstermijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA ' s-Gravenhage.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;*
- b. datum en handtekening;*
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);*
- d. de reden of argumenten waarom u beroep instelt.*
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.*

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 voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet zijn aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen dit besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Bijlage**Beoordeling activiteiten**

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BD, nr. 6602, 6604 en 6107.

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'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Leidschenveen'(1996), waar in het onderhavige geval de nog uit te werken globale bestemming 'Centrumvoorzieningen' is opgenomen;
- het bestemmingsplan 'Leidschenveen', waar in het onderhavige geval de bestemming 'Woongebied-Uit te werken bestemming' met maximale bouwhoogte 11 meter en maximaal aantal 38 woningen is opgenomen;
- de Welstandsnota.

Op de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' is artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing aangezien men grondgebonden woningen onder het keurmerk Garantiewoningen gaat bouwen.

Het bouwplan is aangemeld bij de waarborginstelling SWK. Een bewijs van aanmelding van het bouwplan is toegevoegd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan uit 1996 voor wat betreft de uitwerkingsverplichting en het maximaal aantal toegestane woningen, 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'.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het vigerend bestemmingsplan voor wat betreft het aantal woningen en de maximale bouwhoogte.

De aanvraag voldoet niet aan de Bouwverordening voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van 61 personenauto's op eigen terrein, waardoor de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende voorschriften van de Bouwverordening.

Op grond van artikel 2.5.30, vijfde lid, van de Bouwverordening en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 31 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

De parkeerbalans voor de gehele ontwikkeling is positief. Er wordt een combinatie gemaakt met parkeerplaatsen in de openbare ruimte (die nog moeten worden gerealiseerd), een deel heeft een parkeerplek op eigen terrein (30 stuks) en er zijn 8 parkeervakken in het binnengebied. De totale parkeereis is 61. Er worden in totaal 61 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 31 in de openbare ruimte en 30 op eigen terrein.

Ingewonnen adviezen:***bodem***

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 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.

welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 7 september 2016 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 'Karaktergebied Eind twintigste- begin éenentwintigste eeuw' van de Welstandsnota.

Haar advies luidt als volgt: Akkoord

"Eerder kon de commissie niet instemmen met de inpassing, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorliggende drie blokken eengezinswoningen aan de rand van het centrumgebied Leidschenveen.

Deze locatie, langs doorgaande wegen en groen, vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige aanpassing en in volumeopbouw en architectuur om een sterk samenhangend bouwblok dat aansluit bij de ritmiek en schaal van de naastgelegen centrumbebouwing. Het destijds voorgestelde ontwerp voldeed hier niet aan.

De schaal en de logistiek van de omgeving vraagt om een front. In het aangepaste ontwerp zijn hoogteaccenten geïntroduceerd. Zij fungeren als "boekensteunen" op de hoeken om meer samenhang te creëren en om de hoeken steviger te maken.

Het binnengebied is niet langer zichtbaar door een doorlopende gemetselde tuinmuur. Tevens zijn er nu voordeuren in de kopse gevels gesitueerd.

De voorgestelde materialen en kleuren zijn zorgvuldig. De commissie krijgt de toe te passen steen graag nog ter nadere goedkeuring voorgelegd".

Wij nemen het advies van de welstands- en monumentencommissie over.

Voor het overige is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden.

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, en voor zover hiervoor vermeld de benodigde afwijking van de Bouwverordening, 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.

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 (artikel 2.1, 2.2 en 2.7)**

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 per email te worden aangeleverd aan Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie via oloaanvraag@denhaag.nl onder vermelding van ons kenmerknummer 201520415:

U kunt de gegevens en bescheiden ook indienen via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - 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;
- 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;
- een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van hei-, of andere werkzaamheden;
- een rapportageplan inzake de meetresultaten;

noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

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 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

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.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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.

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 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;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling;

Indien de hiervoor omschreven eisen worden overschreden, dienen alle werkzaamheden, die deze overschrijdingen kunnen veroorzaken, te worden stilgelegd. De werkzaamheden mogen niet worden hervat voordat er maatregelen zijn genomen die zijn goedgekeurd door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Voorschriften op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

1. hiervoor geen waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning is afgegeven, en
2. dit niet gereed is gemeld, en
3. bij de gereedmelding geen verklaring van de waarborginstelling is afgegeven dat aannemelijk is 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

Experiment Keurmerk Garantiewoningen (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet)

Deze vergunning is verleend en wordt gerealiseerd onder private kwaliteitsborging. Dit betekent onder meer dat door de vergunninghouder geen constructietekeningen en –berekeningen ter nadere goedkeuring aan de gemeente hoeven te worden voorgelegd. Deze en andere –gecontroleerde- technische informatie wenst de gemeente uitsluitend van de private kwaliteitsborger te ontvangen in het kader van monitoring. Nadere informatie over de pilot kunt u vinden op de site van het Instituut voor Bouwkwiteit (<http://www.w.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2016/10/Grondgebonden-woningen-onder-het-Keurmerk-Garantiewoning.pdf>). Meer informatie over de werkafspraken tussen ministerie, waarborginstellingen en gemeenten binnen deze pilot, kunt vinden in het werkplan (<http://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2014/02/iBK2014-0110-Werkplan-experiment-Chw.pdf>).

Artikel 53 van de Monumentenwet 1988

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig. Ondanks de vrijstelling van onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan. In dat geval moet dit per ommegaande gemeld worden bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie via telefoonnummer 070 - 353 6639 of per e-mail via archeologie@denhaag.nl.

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 voor de activiteit ‘Bouwen’ te worden aangevraagd.

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.

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.

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.

Wet bodembescherming

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 aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplanbestemmingsplan 'Leidschenveen' uit 1996, waar in het onderhavige geval de nog uit te werken globale bestemming 'Centrumvoorzieningen' is opgenomen.

Het bouwplan dient te worden uitgewerkt conform artikel 16 van het bestemmingsplan met inachtneming van:

- de op de plankaart aangegeven uitwerkingsregels;
- de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 1).

De uitwerkingsnormen 5 volgens plankaart omvatten:

- max. aantal woningen 450;
- aantal bouwlagen: niet bepaald;
- hoogte accenten in max. aantal bouwlagen: oneindig.
- max. stapelingspercentage: 100%.

Het bouwplan betreft het bouwen van 38 eengezinswoningen in 3 blokken bestaande uit 2 bouwlagen met kap. De kopwoningen zijn uitgevoerd met een plat dak. In het parkeren wordt voorzien door middel van 61 parkeerplaatsen.

Het aantal woningen in dit gebied wordt reeds overschreden zonder toevoeging van dit bouwplan. Het bouwplan is derhalve in strijd met de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.

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.

Met het raadsbesluit van 26 november 2015 betreffende een nieuwe algemene Verklaring van Geen Bedenkingen (rv 140, RIS 288041) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Bij raadsbesluit van 29 september 2016 is het nieuwe bestemmingsplan 'Leidschenveen' vastgesteld. Het bouwplan voldoet aan artikel 25.1 en 25.2 van het bestemmingsplan. Vanwege de uitwerkingsverplichting ingevolge artikel 25.4 dienen de procedureregels zoals omschreven in artikel 37.1 te worden gevolgd.

Het ontwerpbesluit ter vaststelling hogere geluidwaarden Wet geluidhinder dd. 13 december 2016, kenmerk ODH-2016-00122394, heeft m.i.v. 19 december 2016 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen.

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'.

Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit beoordeeld aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Den Haag.

De aanvraag betreft het realiseren van een uitrit ter plaatse van de Henriette van der Meydreef ten behoeve van de ontsluiting van het binnengebied van het bouwplan.

Eindoordeel activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen'.

Met betrekking tot deze activiteit vragen wij uw aandacht voor de volgende voorschriften en bepalingen:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeentegrond dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Centrum van de Dienst Publiekszaken goedgekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer 070-353 9901.

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van de aanvrager in overleg met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.

Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

Op 17 december 2015 hebben de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 38 woningen met bergingen op het braakliggende terrein tussen de Henriette van der Meydreef, Zoetermeerse Rijkweg en Emmy Belinfantedreef (ten zuiden van het centrumgebied Leidschenveen, cluster J) alsmede het realiseren van een uitrit (garantiewoningen) ontvangen.

Op 29 september 2016 is het bestemmingsplan 'Leidschenveen' vastgesteld. Het bouwplan is in dit bestemmingsplan opgenomen. Aangezien de beslissing op het bouwplan nog niet had plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan is voor de kavel van het bouwplan een uitwerkingsverplichting opgenomen.

Op de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' is artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing aangezien men grondgebonden woningen onder het keurmerk Garantiewoningen gaat bouwen.

2. Omschrijving project

Ruimtelijk en functioneel

Het betreft hier de bouw van 38 eengezinswoningen in 3 rijen rondom een binnengebied op een braakliggende kavel.

3. Vigerend beleid

Gemeente

Het op 29 september 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Leidschenveen' waarin het bouwplan is opgenomen.

Vigerend bestemmingsplan

Vanwege de indieningsdatum is het bestemmingsplan 'Leidschenveen' uit 1996 is op de aanvraag van toepassing. In dit plan is de nog uit te werken globale bestemming 'Centrumvoorzieningen' opgenomen. Hierbij is bepaald dat het bouwplan dient te worden uitgewerkt conform artikel 16 van het bestemmingsplan met inachtneming van:

- de op de plankaart aangegeven uitwerkingsregels;
- de beschrijving in hoofdpijnen (artikel 1).

De uitwerkingsnormen 5 volgens plankaart omvatten:

- max. aantal woningen 450;
- aantal bouwlagen: niet bepaald;
- hoogte accenten in max. aantal bouwlagen: oneindig.
- max. stapelingspercentage: 100%;

Op grond van het bestemmingsplan uit 1996 is afwijking van deze regels van het bestemmingsplan uit 1996 niet mogelijk. Vandaar dat een uitgebreide Wabo-procedure moet worden gevolgd om het bouwplan mogelijk te maken.

4. Toekomstig beleid:

De bestemmingswijziging is in het toekomstige – inmiddels vastgestelde - bestemmingsplan 'Leidschenveen' meegenomen.

In dit bestemmingsplan is de nog uit te werken bestemming 'Woongebied-Uit te werken' opgenomen. Hierin is bepaald dat het bouwplan maximaal 38 woningen mag omvatten met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

Dit bestemmingsplan is mede de onderliggende onderbouwing van de beslissing op dit bouwplan.

-

5. Ruimtelijke onderbouwing project

Planologie en stedenbouw

De bebouwingsmogelijkheden en functies voor deze kavel zijn gebaseerd op de gewenste ontwikkeling welke in het nieuwe bestemmingsplan 'Leidschenveen' is vastgelegd. Het is onvermijdelijk dat de ontwikkeling op deze kavel af wijkt van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Leidschenveen' uit 1996.

Het definitieve bouwplan dat nu voor ligt is een aangepaste versie van het plan van eind 2015. Sindsdien zijn er meerdere overleggen geweest met ontwikkelende partij om tot een uitwerking te komen, die past binnen de gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit.

De stedenbouwkundige kaders die in 2015 waren meegegeven betreffen o.a. dat het centrumcluster met dit bouwplan afgerond wordt, dat het een sterk samenhangend bouwblok vormt en dat het meegaat/aansluit bij de ritmiek en schaal van de 'schijven' van de naastgelegen centrumbebouwing. De oriëntatie van de woningen is naar de openbare wegen gericht, met een sterke beëindiging in de punt van het bouwblok door het maken van een 'kop' van het bouwblok. De interne routing sluit aan op omliggende langzaamverkeerroutes en vormt een aantrekkelijke wandelroute door of langs bouwblok.

Het plan van eind 2015 was niet akkoord vanwege de hoogte, vorm en beëindiging van het bouwblok in de punt van de kavel. Het plan is daarop aangepast: de hoekwoningen zijn geaccentueerd en iets verschoven van elkaar, de hoekwoningen zijn vier bouwlagen geworden, met plat dak. De zijtuinen zijn eruit gehaald en daarvoor is een openbare groenvoorziening op kop gekomen, wat een rustige voorgrond vormt voor de bebouwing. De erfscheiding is als een geheel met de woningen vormgegeven en vormt een poort naar het binnen gebied. Dit alles zorgt voor een passende hoekoplossing, wat meer aansluit zijn de bouwvormen en volumes van het centrum van Leidschenveen.

Verkeer

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet op eigen terrein ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen. De aanvraag voorziet in 30 parkeerplaatsen op eigen terrein en 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

6. Milieu-/Bouwfysische aspecten

Wet geluidhinder (Wgh)

Nieman heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met kenmerk 20150244, d.d. 13 november 2016. De conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Haaglanden goedgekeurd en de benodigde geluidsprocedure is opgestart.

Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

In de Wm 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 betekenende 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. Dit bouwplan valt hieronder.

Externe Veiligheid

In de directe omgeving van het plan zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken.

De locatie ligt bovendien buiten het invloedsgebied van een inrichting voor de opslag van gevaarlijke stoffen en van buisleidingen. De woningen liggen op meer dan 200 m van de A4, de A12 en andere wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaatsvindt. Een verantwoording van het groepsrisico kan daarmee achterwege blijven.

Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor het plan.

Bodem

Het bij de aanvraag ingediende bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt voor de beoogde bestemming. Er zijn geen gronden om de opschortingsregeling van artikel 6.2c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toe te passen.

Waterhuishouding
p.m.

7. Belemmeringen

Kabels en Leidingen

Aan de rand van de kavel aan de zijde van de Henriëtte van der Meydreef ligt een drinkwaterleiding.

Bezonnig

N.v.t.

8. Overleg met andere instanties/ingewonnen adviezen

Provincie en Waterschap zijn op hoogte gesteld en hebben wel/geen zienswijzen/adviezen ingediend

9. Zienswijzen

Tijdens de tervisielegging van de functiewijziging zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.