



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Bachmanstraat 1A, 1B en 1C

Uw brief van

Ons kenmerk

201600696/6349438

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diversen

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 januari 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen stallingsruimtes Bachmanstraat 1A, 1B en 1C en erfafscheiding, alsmede het wijzigen van de inrit.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Bouwen' en 'Uitweg' 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 activiteiten kan worden verleend.

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin voor de activiteiten, de beoordeling, de advisering en van toepassing zijnde voorwaarden en de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 6 februari 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingekomen. De zienswijze hebben wij gewogen en ongegrond verklaard. De beoordeling en de beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de bijlage, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c en artikel 2.2, lid 1, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de termijn (i.c. zes weken na bekendmaking) voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze beroepstermijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt op grond van artikel 6.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

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.

Bijlage 1

Beoordeling activiteiten

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

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het Rijks beschermd stadsgezicht 'Benoordenhout'.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 6 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen stallingsruimtes Bachmanstraat 1A, 1B en 1C en erfafscheiding, alsmede het wijzigen van de inrit.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in de van het bestemmingsplan, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden hiervan.

De voor 'Waarde -Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen volledig buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierdoor wordt de aanvraag mede 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 planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen adviezen:

Omgevingsdienst Haaglanden

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 december 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.

Archeologie:

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie.

“Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m2 bij een diepte groter dan 0,5m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek is vereist. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg.”

Welstand- en Monumentencommissie:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 april 2016 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Niet-planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen’ van de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de positie en volumeopbouw van de voorgestelde twee woningen met 6 appartementen. Zij acht het echter essentieel dat de kaphelling identiek is aan die van het linker buurpand, dit is nu niet inzichtelijk.

In concept is het ontwerp onvoldoende krachtig. Er wordt, op onderdelen, verwezen naar de buurpanden maar het ontwerp staat in schril contrast met deze bestaande rijke en hoogwaardige architectuur.

De garagedeur is onvoldoende hoogwaardig vormgegeven. De detaillering ervan ontbreekt. Het hekwerk op de tuinmuur zorgt ervoor dat deze muur onvoldoende ondergeschikt is aan de bebouwing. De muur is te hoog, te massief en het hekwerk is in vormgeving teveel gerelateerd aan het hekwerk van het balkon. De commissie pleit voor het verlagen en iets terugleggen van deze muur zodat hij afleesbaar blijft als tuinmuur. Tevens pleit zij voor het doormetselen van de muur i.p.v. een apart hekwerk voor het erachter gelegen terras of het hekwerk iets terug te leggen.

Resumerend is de commissie van mening dat er onvoldoende is gerelateerd aan de bestaande hoogwaardige architectuur in deze straat. Zowel de vormgeving van de bebouwing als materialen en detaillering dienen hoogwaardig te zijn in rijksbeschermd stadsgezicht.”

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 8 juni 2016 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Niet Akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Niet-planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen’ van de Welstandsnota.

De commissie beoordeelt het gewijzigde voorgevelontwerp van de nieuwbouw als een verbetering. Zowel in opzet als in architectuur sluit de gevel beter aan bij de belendingen en bij de kenmerken van dit deel van het Benoordenhout. De commissie maakt echter nog bezwaar tegen onderdelen van de uitwerking.

Met de voorgestelde gevelindeling, de materialen en de detaillering ontstaat een te vlak gevelbeeld dat onvoldoende aansluit bij de kwaliteit en de verfijning van de omgeving. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de volgende onderdelen.

- *De open/dicht verhouding van de gevel, de gevel is te gesloten;*
- *De invulling van de gevelopeningen ter plaatse van de eerste verdieping, de kozijnen met een ‘onderlicht’;*
- *De balustrade van het schijnbalkon ter plaatse van de eerste verdieping, geheel gesloten en zeer dicht op de achterliggende gevel;*
- *De aluminium afdekker van de topgevels;*
- *Het spijlenhek boven de tuinmuur.”*

Als gevolg van bovengenoemd negatief advies hebben wij u wederom verzocht een gewijzigd bouwplan in te dienen.

Het door ons ontvangen gewijzigd bouwplan is voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en op 13 juli 2016 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

“Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Niet-planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen’ van de Welstandsnota.

De commissie adviseert positief over de voorgestelde hoofdopzet en architectonische uitwerking van de nieuwbouw tussen de bestaande bebouwing aan de Bachmanstraat en de Wassenaarseweg. Opzet en uitwerking sluiten voldoende aan bij de belendingen en zijn voldoende gerelateerd aan de kenmerken van dit deel van het Benoordenhout, een rijksbeschermd stadsgezicht.

De voorgevel is duidelijk een nieuwe toevoeging aan de straat, maar neemt in hoofdvorm, plastiek en detail veel over van de buurpanden aan de linker zijde. Hierdoor ontstaat een samenhangende straatwand.

De terug liggende middenpartij met de aangepaste entreepartij en de aangepaste indeling en profilering van de vensters zijn een verbetering ten opzichte van de eerder beoordeelde voorstellen. Met deze aanpassingen ontstaat een plan dat in kwaliteit en verfijning van materialen een passende toevoeging is aan de hoogwaardige omgeving.

NB De stoep van de nieuwbouw, de bekleding van de overgang tussen het trottoir en de terug liggende entree, dient nog ter nadere goedkeuring te worden voorgelegd. Deze stoep moet een duidelijk en integraal onderdeel van het gevelontwerp zijn, vergelijkbaar met de entreepartijen van de buurpanden.”

Als gevolg van de zienswijze die wij op 17 maart 2017 hebben ontvangen, heeft u uw bouwplan gewijzigd. De wijziging hebben wij voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en is op 26 april 2017 beoordeeld aan redelijke eisen van welstand. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Niet-planmatige negentiende-eeuwse stadsuitbreidingen’ van de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde wijziging van het eerder geaccordeerde plan voor 6 appartementen tussen de bestaande, historische bebouwing aan de Bachmanstraat en op de hoek met de Wassenaarseweg. De wijziging aan de achterzijde – van het terrashek op de eerste verdieping en een sprong in de gevel op de tweede verdieping – hebben geen negatieve invloed op de nieuwbouw als geheel of op de nieuwbouw in relatie tot de omgeving.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De gegevens en bescheiden betreffende de uitwerking van constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en 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 201600696.

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:
 - 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;
 - de gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
 - een bouwplaatstekening;
 - een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
 - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden.
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de gegevens ten behoeve van en een berekening van de mogelijk optredende ontploffingsdruk; in ruimtes met op gas gestookte toestellen moet rekening worden gehouden met een aardgasontploffing; hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB; de omhullende bouwconstructie moet worden voorzien van een aan de buitenlucht grenzende ontlastopening en worden gecontroleerd op de maximaal optredende ontploffingsdruk;
 - de gegevens van de stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De stalen draagconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld, dienen te worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan in overleg met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, plaatselijk en onder bepaalde voorwaarden, zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een

afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

- de detaillering en sterkteberekening van de gevelbekleding, inclusief de verankeringen aan de achterliggende constructie.

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan;
- 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 voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

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 voor de belendingen te worden voldaan aan de eisen welke behoren bij bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1;
- In het bouwveiligheidsplan dienen vooraf signaleringswaarden en grenswaarden te worden vastgesteld voor monitoring van trillingen, zettingen en vervormingen van de belendingen;
- 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

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.

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.

Archeologische monumentenzorg

- Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische (nieuwe) vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.
- Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F, 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: archeologie@denhaag.nl.

Peilhoogtetekening

Met de uitvoering mag niet worden begonnen voordat de peilhoogten van de openbare straat, nabij de toegangen van het gebouw, door de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070 – 353 6848) 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.

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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 nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. 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 tel.nr. 0182-623368.

Wet bodembescherming

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodembescherming, mogelijk beperkingen zijn de aan de grondwerkzaamheden en/of functiewijziging zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

De aanvraag betreft het bouwen van 6 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen stallingsruimtes Bachmanstraat 1A, 1B en 1C en erfafscheiding, alsmede het wijzigen van de inrit.

De voor 'Gemengd-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- kantoor;
- maatschappelijk;
- sport;
- wonen, en
- parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'p',

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Het (ver-)bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

De voor 'Waarde-Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het rijksbeschermd stadsgezicht, zoals beschreven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit, opgenomen in de van het bestemmingsplan, één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het bouwen binnen de grenzen van het rijksbeschermd stadsgezicht moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden hiervan.

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen volledig buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Op 25 november 2015 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 288041) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van onder andere de realisering van woningen/woongebouwen.

Bij besluit van 28 februari 2017, kenmerk ODH-2017-00021360, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning 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 verplaatsen van de bestaande uitweg.

Ingewonnen adviezen:

Het advies van de wegbeheerder van de Dienst Publiekszaken luidt het als volgt:

*“Er bestaat geen bezwaar tegen het verplaatsen van de uitweg. De op te heffen c.q. huidige uitrit dient schriftelijk door eigenaar te worden ingetrokken/ opgeheven.
Op kosten van de aanvrager moeten de daarvoor nodige aanpassingen worden gerealiseerd.
Dit betreft de aanpassing van de huidige inrit naar trottoir en parkeervak(ken) en het huidige trottoir en parkeervakken naar gewenste uitrit.
Deze aanpassingen dienen te worden uitgevoerd volgens handboek openbare ruimte van de Gemeente Den Haag.
De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door de afdeling Straten of een door de wegbeheerder goedgekeurde en erkende wegenbouwkundige aannemer. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het verplaatsen van de uitweg niet nadelig beïnvloed.”*

Het advies van de Politie Haaglanden luidt als volgt:

“Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het verplaatsen van de uitweg. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het verplaatsen/ aanleggen van een uitweg niet nadelig beïnvloed.”

Het advies van de Advies Commissie Openbare Ruimte luidt als volgt:

“Akkoord, het verplaatsen van de uitweg gaat niet ten koste van het uiterlijk aanzien.”

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:

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het Stadsdeel Haagse Hout van de Dienst Publiekszaken, gekeurde werktekening.

Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-3539901.

(Wegbeheerder bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klant contact centrum)

Het (verplaatsen) van de uitweg dient in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte gedaan te worden.

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. De aansluiting van de elementenverharding van de uitrit op het asfalt dient volgens richtlijnen van de Gemeente uitgevoerd te worden.

In het kader van de verkeersveiligheid dient voldoende zicht op de weg te zijn.

Bijlage 2

Ruimtelijke onderbouwing

1.1 Inleiding

Op 14 januari 2016 heeft [geanonimiseerd] een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 appartementen met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen ter plaatse van de te slopen stallingsruimtes Bachmanstraat 1A, 1B en 1C en erfafscheiding, alsmede het wijzigen van de inrit.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het stadsdeel Haagse Hout, in de wijk Benoordenhout aan de Bachmanstraat ter plaatse van nummers 1A, 1B en 1C te Den Haag. De locatie is kadastraal bekend als 's-Gravenhage, sectie X, nummer 05152.

1.3 Beschrijving van het project

De locatie is een open plek tussen de bestaande bebouwing aan de Bachmanstraat in de wijk Benoordenhout in Den Haag. Naast het laatste huis van de doorgaande, vroeg 20e-eeuwse bebouwing aan de Bachmanstraat staan op dit moment twee garageboxen op een ruim terrein dat is geasfalteerd en dienst doet als parkeerterrein ten behoeve van het pand aan de Wassenaarseweg 18. Naast de garages is een poort en een doorlopende tuinmuur die overgaat in de gevel van het hoekpand Wassenaarseweg 18.

Zoals vaak het geval is bij gesloten bouwblokken uit het begin van de 20e eeuw, is er sprake van restruimte op de hoeken waar twee bouwrichtingen bij elkaar komen. De voorliggende locatie is ruimer dan noodzakelijk voor deze overgang: de zijgevels van de panden aan de Bachmanstraat staan circa 24 meter afstand van de belendende achtergevel van het pand aan de Wassenaarseweg 18. Stedenbouwkundig biedt de locatie de ruimte om de straatgevel aan de Bachmanstraat te verlengen door een bouwmassa toe te voegen.

Het voorliggende plan gaat uit van het ritme van de dubbele herenhuizen aan de Bachmanstraat. In een gelijkwaardige dubbele voorgevel wordt gerefereerd aan de architectuur en massa-opbouw van de fraaie buurpanden en overliggende panden. Per twee kavels zijn de panden geschakeld en hebben een eigen architectonische uitstraling en specifieke detaillering. Achter de gevels van de nieuwbouw worden 6 appartementen gerealiseerd, twee per bouwlaag. Op het terrein wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. De tuinmuur wordt doorgetrokken zodat het terrein wordt afgesloten van de straat. Een poort geeft toegang tot het terrein. Een deel van het terrein wordt gebruikt als tuin voor een van de woningen op de begane grond.

1.4 Strijdigheid met bestemmingsplan

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Benoordenhout', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn opgenomen.

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Benoordenhout' geldt. Ter plaatse van dit initiatief zijn in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 4' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' en 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, sport, **wonen** en parkeren uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'p', één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201600696/6349438

Voor het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming geldt, dat de gebouwen zich moeten bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak.

De aanvraag is in strijd voor wat betreft het bouwen buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Een afwijking ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet overwogen worden. De afweging voor deze afwijking volgt in de onderstaande paragrafen.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit. De visie schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040.

2.2 Provinciaal beleid

Op 2 juli 2010 zijn de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en de provinciale "Verordening Ruimte" vastgesteld. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie.

2.3 Regionaal beleid

Op 16 april 2008 heeft het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor:

- de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden;
- het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie;
- lokale plannen, zoals bestemmingsplannen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Den Haag 2020

De gemeenteraad van Den Haag heeft op 17 november 2005 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 lichte groei van het aantal inwoners (nu ca 500.000) en een groei van het aantal arbeidsplaatsen in 2020. Dat betekent dat er via verdichting vele woningen in de bestaande stad moeten worden toegevoegd.

Het bestemmingsplan Benoordenhout is voor een deel gelegen in de kanszone Internationale Zone. In Benoordenhout staat behoud en bescherming van het huidige hoogwaardige woonmilieu voorop. Dit plan komt overeen met het rijks- en provinciaal beleid en sluit ook aan bij het RSP.

2.4.2 Woonvisie Den Haag 2009-2020

De kerndoelstelling is het vergroten van de verscheidenheid en vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. We willen komen tot een gevarieerde stad voor alle stedelijke inkomensgroepen.

Het Benoordenhout heeft een groenstedelijk woonmilieu. Het groenstedelijke woonmilieu bestaat grotendeels uit vooroorlogse wijken met grote, dure woningen (zoals herenhuizen) en luxe appartementengebouwen en de wijken uit de jaren '70 en '80 uit de vorige eeuw. In dit woonmilieu vinden we veel groen door tuinen, groenstroken of door de nabijheid van parken.

Naast een woonmilieu dat wordt geformuleerd op basis van dichtheden en type bebouwing, is er voor het gebied ook een woonsfeer benoemd. De woonsfeer is een extraatje dat zorgt voor een unieke en karakteristieke uitwerking van het gebied: het Benoordenhout behoort tot de woonsfeer 'statig en klassiek'.

3. RUIMTELIJKE INPASSING

3.1 Beoordeling strijdigheid

Om in te kunnen spelen op het beleid van de Gemeente Den Haag om meer woningen te kunnen realiseren is in onderhavig plan gekozen om op de 'restruimte' tussen de twee gesloten bouwblokken 6 zes appartementen te realiseren.

De buurt is een mooi woongebied. Het woningtype past in deze omgeving en is een goede aanvulling en versterkt daarmee de woonfunctie.

De locatie wordt nu niet echt efficiënt gebruikt. Door de bouw van deze woningen wordt deze ruimte midden in de stad beter benut (positief duurzaamheidsaspect). De nieuwe woningen leveren ook een (kleine) bijdrage aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad in Den Haag als geheel.

De voorgestelde bouwmassa past precies in de reeds bestaande gevelwand in de Bachmanstraat. Door het langer maken van de gevelwand wordt het principe van het gesloten bouwblok versterkt. Hiermee past het plan ook goed in het beschermde stadsgezicht. In de huidige situatie waarin de gemeente zich bevindt, is het noodzakelijk alle binnenstedelijke verdichtingsmogelijkheden te benutten.

3.2 Beoordeling aanverwante ruimtelijke aspecten

3.2.1 Parkeren

Op grond van de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan moet volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Omdat er sprake is van nieuwbouw is er sprake van een formele parkeereis van 5 parkeerplaatsen.

Er worden twee parkeerboxen gesloopt. De parkeercapaciteit in de huidige situatie is $(11 + 2 =) 13$ parkeerplaatsen. Deze moeten in de openbare ruimte worden gecompenseerd. De parkeerdruk in de omgeving op maatgevend moment is laag, dus de te verdwijnen parkeerplaatsen kunnen aan de openbare ruimte worden toegerekend.

3.2.2 Water

Ten aanzien van het thema water zijn er diverse beleidsstukken op verschillende niveaus van kracht. Het Hoogheemraadschap van Delfland hanteert het ABC-Delfland als uitgangspunt bij het beoordelen van plannen. Uiteindelijk doel is het realiseren van een duurzaam watersysteem, ook in bestaand stedelijk gebied. Tevens zijn voor de gemeente Den Haag van kracht het 'Waterplan Den Haag' en de 'Waterbergingsvisie'.

Algemeen

Het projectgebied ligt in bestaand stedelijk gebied, dat deel uitmaakt van het boezemgebied van Delfland. Het waterpeil is NAP – 0,43 m met een maximaal toelaatbare peilstijging van 40 cm. In het projectgebied zijn geen watergangen gelegen. De aspecten ecologische kwaliteit en oeverinrichting zijn derhalve niet relevant. In het projectgebied zijn geen waterkeringen aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen impact op het aspect waterveiligheid.

Huidige en toekomstige situatie

In het projectgebied staan garageboxen met een footprint van ca. 50 m² en er is een parkeerplaats aanwezig. De locatie meet in totaal ca. 400 m² en is in de huidige situatie volledig verhard met een asfaltlaag.

De afwatering geschiedt op dit moment door middel van een kolk op het terrein die is aangesloten op het gemeentelijk riool via het pand aan de Wassenaarseweg 18. Dat geldt ook voor de hwa van de garages. In de wijk is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig dat in 2012 is vernieuwd (Ø 500 mm).

In de nieuwe situatie zal het woongebouw worden aangesloten op het gemeentelijk gemengde riool. Een deel van het terrein zal in gebruik blijven als parkeerplaats. Ca. 60 m² van de locatie zal worden bestemd en gebruikt als tuin. Voor de rijbaan (circa 80 m²) wordt een Aquaflow-systeem voor infiltratie voorgesteld, dat ook het hemelwater dat van het dak van het nieuwe pand komt opvangt.

Waterkwantiteit

De gemeente Den-Haag en Delfland hebben gezamenlijk de "Visie Toekomstbestendig Haags water, voorkomen wateroverlast" opgesteld. Daarin staat de afspraak dat Den Haag en Delfland bij nieuwe ontwikkelingen uitgaan van het stand-still principe: nieuwe ontwikkelingen worden zo aangelegd dat de waterhuishouding minimaal even goed blijft functioneren.

Uit de Boezemstudie (Den Haag en Delfland 2015) blijkt ook dat bij langdurige hevige regen het regenwater niet snel genoeg naar het gemaal in Scheveningen kan stromen. Dit leidt tot ongewenste opstuwing en tot hoge stroomsnelheden van het water in de grachten. In combinatie met de klimaatverandering is het daarom raadzaam om regenwater vast te houden in de stad.

In de huidige situatie is er sprake van volledige verharding van het terrein. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak afnemen door het introduceren van een tuin. Door middel van de watersleutel is een berekening gemaakt van de benodigde compensatie.

Formeel gezien is er voor deze voorgenomen ontwikkeling geen compensatie in de vorm van waterberging of vasthouden van regenwater benodigd.

Omdat de bebouwing op zandgrond van het strandwallengebied is gelegen, is het infiltreren van het regenwater van daken en balkons een goede en redelijk eenvoudig uit te voeren mogelijkheid, voor het realiseren van extra waterberging.

In het plan zal gestreefd worden naar het aanleggen van Aquaflow waterbergende straatfundering onder de nieuw aan te leggen parkeervoorziening op het terrein (circa 80 m²).

Hierbij wordt uitgegaan van 25 cm. wegfundering en een vlijlaag van 5 cm. Dit pakket levert een bergingscapaciteit van 120 liter per m², dus ongeveer 10 m³.

Er wordt uitgegaan van twee kolken en een speciale huisaansluiting, zodat het hemelwater van het pand wordt opgevangen in de wegfundering en langzaam infiltreert. Daarmee zal er dus sprake zijn van minder belasting van het riool.

Waterkwaliteit, riooloverstorten en lozingen

Het uitgangspunt voor het rioleringsbeleid vormt "De Leidraad Riolerings" en de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken". Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan.

Deze materialen worden niet toegepast in het bouwplan.

Omdat regenwater wordt geïnfiltreerd, zoals onder het kopje waterkwantiteit wordt voorgesteld, zal er naar verwachting sprake zijn van een verbetering van de huidige situatie.

3.2.3 Geluid

De aanvraag omvat geluidsgevoelige functies. Bij (ontwerp)besluit van 5 januari 2017, kenmerk ODH-2017-00001584, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

3.2.4 Luchtkwaliteit

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

In beginsel dient voor dit bouwplan een luchtonderzoek te worden uitgevoerd, omdat het plan buiten één van de categorieën genoemd in de bijlage van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) valt. Door de omvang van het plan valt er geen toename van relevante emissies

te verwachten. Immers, in voormelde regeling is aangegeven, dat de invloed van een woonwijk met 1500 woningen nog voldoet aan het begrip 'niet in betekenende mate'. Het is dan ook aannemelijk, dat de invloed van enkele voertuigen ten gevolge van dit bouwplan vele malen kleiner zal zijn dan is toegestaan. De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bouwplan.

3.2.5 Bodem

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 december 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.

3.2.6 Archeologie

Het archeologisch beleid van de gemeente Den Haag - vastgelegd in de Beleidsnota 2000-2005 en in de nieuwe beleidsnota 2010-2015 - is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen. Er worden met dit initiatief geen bodemverstorende activiteiten voorzien. Indien in de uitwerking van de plannen dergelijke activiteiten nodig blijken, zal - indien het dan gaat om activiteiten met een diepte van 50 cm of meer en een oppervlakte van meer dan 50 m² - een archeologisch rapport moeten worden ingediend.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord, zoals blijkt uit het advies van de afdeling Archeologie.

"Het plan waarvoor vergunning wordt aangevraagd heeft een bodemverstoring tot gevolg van meer dan 50 m² bij een diepte groter dan 0,5m onder het maaiveld waardoor nader onderzoek is vereist. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het bouwplan geen archeologische waardevolle vondsten zijn te verwachten en daardoor geen beperkingen optreden in het kader van de archeologische monumentenzorg."

3.2.7 Beschermd stadsgezicht

De Bachmanstraat ligt in het rijks beschermde stadsgezicht 'Benoordenhout'. Het bouwplan sluit voor wat betreft de hoogte en de diepte aan bij de aangrenzende bouwvolumes.

Dit gedeelte van de wijk wordt gekenmerkt door open bouwblokken. Na realisatie van het bouwplan blijft er nog voldoende 'open' ruimte over. Het bouwplan is dan ook geen verstoring en aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermde stadsgezicht.

3.2.8 Flora en Fauna

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming.

Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Het bouwplan heeft, mede gezien er geen sprake is van verkeersaantrekkende werking, geen milieubelastende gevolgen.

De locatie ligt niet in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. Het plangebied behoort niet tot de natura 2000 gebieden en valt niet onder de natuurbeschermingswet 1988.

Door Pasmaat Ecologie uit Lithoijen is een quickscan opgesteld van de flora en fauna op het terrein. Het onderzoek heeft eind februari 2016 plaatsgevonden. Op basis van de quickscan die is uitgevoerd binnen het plangebied kan worden uitgesloten dat de voorgenomen werkzaamheden van invloed kunnen zijn op beschermde soorten vanuit de Flora- en faunawet, waar het gaat om vogels, planten, zoogdieren, reptielen en amfibieën, indien de aanbevelingen worden opgevolgd.

De garages zijn niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en er zijn geen aanwijzingen dat mussen gebruik maken van het te verwijderen groen of de te slopen garages. Effecten op vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen zijn uitgesloten, omdat het plangebied een te verwaarlozen deel van het leefgebied uitmaakt.

Effecten op beschermde natuurgebieden worden uitgesloten.

Beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden op basis van de quickscan niet binnen het plangebied verwacht, voor wat betreft de locatie waar de ontwikkeling plaats zal vinden.

Wel dient de zorgplicht in acht te worden genomen, indien er toch soorten worden aangetroffen binnen het werkgebied tijdens de werkzaamheden.

Voor de ontwikkeling van de onderzoekslocatie is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet artikel 75 noodzakelijk.

3.2.9 Bezonnig en windhinder

Bezonnig

De Haagse bezonningsnorm is enkel van toepassing bij bouwplannen voor hoogbouw en voor verhogingen in een bestaande straat (dakopbouwen of het toevoegen van extra bouwlagen), indien de situatie daartoe aanleiding geeft en sprake is van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan.

Uit de bezonningstudie blijkt dat de oriëntatie van het bouwplan ten opzichte van de zon en de belendingen gunstig is. Er is geen of nauwelijks effect op zontoetreding in bestaande woningen (of tuinen) van bestaande woningen, noch aan de Bachmanstraat, nog aan de Wassenaarseweg.

Windhinder

Een windhinderonderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Voor windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving is er inmiddels een privaatrechtelijke norm (NEN 8100) uitgebracht. In deze norm is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn.

Omdat in onderhavige aanvraag geen sprake is van hoogbouw, is onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk.

3.2.10 Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2013 de Routering Gevaarlijke Stoffen (RIS 258608) vastgesteld.

Alle wegen en weggedeelten die op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, zijn in de bijlage bij het raadsbesluit opgesomd.

Het plan ligt buiten het invloedsgebied van een stationaire risicobron en buiten het invloedsgebied van de buisleidingen. De Utrechtsebaan ligt op circa 600 meter van het bouwplan. Verantwoording van het groepsrisico is alleen van belang ten aanzien van het transport van LPG over de Zuid-Hollandlaan en de Koningskade. Het plan ligt namelijk binnen 200 meter van de Koningskade (op 100 meter). De Koningskade fungeert als ontheffingsroute voor het bevoorraden van het LPG-tankstation aan de Van Stolkweg. Daarmee is de Koningskade aan te merken als transportroute gevaarlijke stoffen als bedoeld in het besluit externe veiligheid transportroutes.

Echter kan dit risico kwalitatief worden afgedaan. Het maximaal aantal transporten zijn beperkt tot 70 per jaar. Op basis van deze aantallen is er een zeer klein risico. Bovendien betreft het hier een klein project (6 appartementen) waar een beperkt aantal mensen zullen verblijven.

Inrichtingen

Het bouwplan ligt niet binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Verdere toetsing aan de grens- en richtwaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt evenmin binnen de effectafstanden van een inrichting voor de opslag van explosieven of binnen een veiligheidscontour van een inrichting waarvoor het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer van toepassing is. Gelet op het voorgaande is een beoordeling van het groepsrisico niet noodzakelijk.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingekomen. De zienswijze hebben wij gewogen en hebben niet geleid tot een ander standpunt ten aanzien van dit initiatief.

5. Conclusie

Het bouwplan past binnen het ruimtelijke beleid. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Het initiatief was echter bij het opstellen van het bestemmingsplan niet te voorzien. Het initiatief is ruimtelijk en planologisch wel inpasbaar.

Door het toevoegen van zes woningen wordt de ruimte, die nu niet echt efficiënt wordt gebruikt, beter benut (positief duurzaamheidsaspect). De nieuwe woningen leveren ook een (kleine) bijdrage aan de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad in Den Haag als geheel.

Daarnaast vormen aanverwante ruimtelijk relevante aspecten geen belemmering voor de uitvoering van dit bouwplan.

Gelet op het bovenstaande is het voorliggende bouwplan goed ruimtelijk te onderbouwen.

Bijlage 5

Beantwoording ingediende zienswijze

De zienswijze heeft, kort samengevat, betrekking op het volgende:

- a. Vermindering van lichtinval en privacy door de vormgeving van de achtergevel
- b. Inrichting van het bijbehorende terrein ten behoeve van parkeren versus klimaatprogramma van de Gemeente Den Haag

Hierop reageren wij als volgt:

Ad. a. Vermindering van lichtinval en uw privacy door de vormgeving van de achtergevel

De achtergevel is als gevolg van de zienswijze gewijzigd. De wijziging hebben wij voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en is op 26 april 2017 positief beoordeeld. Door deze goedgekeurde wijziging is de zienswijze op dit onderdeel ingetrokken.

Ad. b Inrichting van het bijbehorende terrein ten behoeve van parkeren versus klimaatprogramma van de Gemeente Den Haag

Het plan wordt gerealiseerd in het Benoordenhout, een wijk waar het woonmilieu zich kenmerkt door de aanwezigheid van veel groen door tuinen, groenstroken en parken.

Wij hebben het bouwplan beoordeeld zoals deze is aangevraagd. Het bestaande parkeerterrein met twee autoboxen wordt heringericht. Er wordt een woongebouw met 6 appartementen gerealiseerd met een tuin en negen parkeerplaatsen.

Artikel 26 'Algemene gebruiksregels' van het bestemmingsplan Benoordenhout stelt, dat indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in de bijlage van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het parkeren of stallen van personenauto's ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Een open of groene ruimte is in het bestemmingsplan niet als voorschrift, dan wel als eis opgenomen.

Bij beoordeling van het plan is ook de Woonvisie Den Haag 2009-2020 meegewogen. De Woonvisie Den Haag 2009-2020 heeft als kerndoelstelling het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. Het bouwplan past goed in dit kader. Zo wordt er een tuin gerealiseerd en worden er bij de te bouwen appartementen duurzame maatregelen genomen. Het initiatief sluit aan bij de klimaatdoelstellingen van de gemeente Den Haag.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan ten aanzien van het parkeren op eigen terrein, om hiervoor in de plaats een open of groene ruimte te creëren, zijn in dit geval geen zwaarwegende redenen.