

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201610448/6102722
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Vrederustlaan ongd. ter hoogte van Eindstede 4 (Garantiewoningen)

Geachte heer,

Op 7 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 17 ééngezinswoningen Vrederustlaan ongenummerd, ter hoogte van Eindstede 4, alsmede het aanleggen van een inrit (Garantiewoningen).

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

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 de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage, waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet 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 met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en bijlagen.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvragen het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 4 oktober 2016 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

Bijlage**Beoordeling activiteiten.**

De aanvraag betreft het perceel aan de Vrederustlaan ongenummerd, ter hoogte van Eindstede 4, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr. 4899.

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:

- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Bouwlust', waar in het onderhavige geval de bestemming 'maatschappelijk 1 (M-1)' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie (WR-A)' zijn opgenomen.
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 17 ééngezinswoningen Vrederustlaan ongenummerd, ter hoogte van Eindstede 4, alsmede het aanleggen van een inrit.

Op 5 september 2016, onder het kenmerk 201613664, is een separate aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van een Esdoorn(Acer) maat 53cm omtrek. Deze boom moet wijken, vanwege de realisatie van een inrit t.b.v. het onderhavige bouwplan. Herplant gebeurt op het eigen terrein.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan, voor wat betreft de bouwmassa en woonfunctie. De aanvraag wordt mede 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'.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 10 augustus 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:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota. Eerder kon de commissie instemmen met de inpassing en het volume van de voorgestelde 27 eengezinswoningen in een U-vorm. Voor de uitwerking van beginselplan naar bouwplan heeft de commissie destijds een aantal aandachtspunten meegegeven. De eerder voorgestelde architectuur, met verwijzingen naar de jaren '30, achtte de commissie onvoldoende passend in dit karaktergebied wederopbouwgebieden.

In het voorliggende ontwerp wordt in materiaal (metselwerk) en kleurstelling (gele steen) beter gerelateerd aan de Wederopbouwarchitectuur in de omgeving. Tevens is er sprake van meer reliëf in de gevels. De kopgevel op de hoek Vrederustlaan/Eindstede is nu voldoende krachtig vormgegeven door het toevoegen van een erker. De terreininrichting is meeontworpen en voldoende zorgvuldig.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 5 augustus 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.

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.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'.

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

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

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

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 volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende handeling ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, oloaanvraag@denhaag.nl of Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, , o.v.v. ons referentienummer 201610448, alsnog te worden overgelegd:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- 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.

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.

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:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;

- 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
- 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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het Bouwbesluit**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.

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 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.**Artikel 53 van de Monumentenwet 1988**

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.

Flora- en faunawet.

Op het huidige braakliggende terrein worden geen zwaar beschermde soorten verwacht. Echter, op het terrein kunnen wel algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Tijdens het gebruik van materieel wordt één zijde op gewerkt zodat dieren kunnen vluchten.

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, zijn vastgesteld.

De hoogteligging van de beganegrondvloer 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 Rioolaansluitingen, telefoon 14 070.

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Bouwlust', waar in het onderhavige geval de bestemming 'groen (G)', bestemming 'maatschappelijk 1 (M-1)' en dubbel-bestemming 'waarde-archeologie (WR-A)' zijn opgenomen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woondoeleinden niet zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'groen (G)' en 'maatschappelijk 1 (M-1)'.

Binnen de dubbelbestemming 'waarde-archeologie (WR-A)' is bepaald dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Bij de aanvraag is een rapport ingediend waarin de waarde in voldoende mate is vastgesteld.

Uit het rapport blijkt dat op het terrein geen behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Daarom hoeven er vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden te worden verbonden aan de vergunning.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woondoeleinden niet zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'groen (G)' en 'maatschappelijk 1 (M-1)'. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, eerste lid 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 (rv 140, RIS 288041) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Het ontwerpbesluit ter vaststelling hogere geluidwaarden Wet geluidhinder dd. 8 september 2016, kenmerk ODH-2016-00087355, ligt m.i.v. 12 september 2016 voor een termijn van 6 weken ter inzage.

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, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'.

Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van de inrit.

De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door deze uitweg niet nadelig beïnvloed.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg'.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit uitweg.