



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Narcislaan ter plaatse van nummer 4

Uw brief van

Ons kenmerk

201705573/6369710

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer,

Op 23 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met 22 appartementen ter plaatse van de te slopen school Narcislaan 4 .

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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 1 mei 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201705573/6369710

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 tekeningen en overige documenten.

[Geanonimiseerd]

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 Loosduinen, sectie H, nr. 7999.

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

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- de beheersverordening 'Meer en Bos - Duinlaan', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van de beheersverordening voor wat betreft het gebruik als woning alsmede het overschrijden van de bouwstrook en de maximaal toegestane bouwhoogte. 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:

welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 17 mei 2017 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.

"De voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het op 19 april 2017 beoordeelde bouwplan maken dat het gebouw beter en natuurlijker aansluit bij de omgeving. Het metselwerk en de kleurstelling van de kozijnen, ramen en deuren zijn goed op elkaar en goed op de omgeving afgestemd. Nu ook het 'interieur' van de loggia's in metselwerk wordt uitgevoerd, ontstaat een geheel gemetseld gebouw. In dat licht suggereert de commissie een aanpassing van de horizontale banden van wit metselwerk. Een verbijzondering of geleding ter plaatse van de verdiepingsvloeren is passend, maar de verwijzing naar de betonbanden die bij de bestaande bebouwing in de omgeving aanwezig zijn, is bij een gemetseld gebouw wat vreemd.

De inpassing van het appartementengebouw met een blokhaag aan de voorzijde en hagen rondom het parkeren aan de zijkanten past bij de schaal en de uitstraling van de omgeving. De indeling van de parkeerplaatsen acht de commissie, na de aanvullende toelichting over de kavel-/eigendomsgrenzen, acceptabel.”

bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 3 april 2017 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Wij nemen de adviezen van de welstandscommissie en van de omgevingsdienst over.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit 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 Nader in te dienen constructieve gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres oloaanvraag@denhaag.nl. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
- de gegevens waaruit blijkt dat de constructie voldoet met betrekking tot ontploffingsdruk (indien van toepassing);

noot: 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 berekeningen en tekeningen van glasconstructies;

noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan 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 gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

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 2.8 Beperken van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

N.B.: Er is geen informatie bekend over de brandvoortplantingsklassen van de binnenzijde van de schachten, kokers en/of kanalen om deze te kunnen toetsen. De tekst "Beperking van het ontstaan van brandgevaarlijke situaties conform eisen afd. 2.8 bouwbesluit". Is niet voldoende.

Afdeling 8.1

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

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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

Aanvullende toelichting brandveiligheid

Het noodtrappenhuis overbrugt meer dan 8 m en is daarmee een extra beschermde vluchtroute.

Tussen een brandcompartiment (woning) en een besloten extra beschermde vluchtroute (noodtrappenhuis) moet een brandwerendheid van 30 minuten aanwezig zijn.

Het feit dat er een spijlendeur ter plaatse van het noodtrappenhuis aanwezig is, maakt het nog geen niet-besloten trappenhuis.

Vanuit risicobenadering kan men altijd wanneer er rook of brand in het noodtrappenhuis is, naar het hoofdtrappenhuis vluchten. Een voordeur van een woning zal vanuit het oogpunt van inbraakveiligheid en isolatie al een redelijk massieve deur zijn. Deze deur zal al enige brandwerendheid bezitten. Vanuit risicobenadering is een brandwerendheid van de deur tussen de woning en het noodtrappenhuis daarom niet strikt noodzakelijk.

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het bouwbesluit.

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.

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

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan de beheersverordening ‘Meer en Bos - Duinlaan’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Maatschappelijk’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.1 van de gebruikregels van de beheersverordening voor wat betreft het wijzigen van het toegestane gebruik tot wonen alsmede niet voldoet aan artikel 7.2.1 onder a en b van de bouwregels van de beheersverordening voor wat betreft het bouwen buiten de bouwstrook en hoger dan de maximaal toegestane hoogte.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid. Wij zijn echter bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3^o 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 24 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.

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^o 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.

Ingewonnen advies:

Het advies van de wegbeheerder van van het stadsdeel Loosduinen luidt het als volgt:

Voor de wegbeheerder bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitwegen ten behoeve van het perceel. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitwegen niet nadelig beïnvloed.

Het advies van de Politie Haaglanden luidt het als volgt:

Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren tegen het aanleggen van de uitwegen.

De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitwegen niet nadelig beïnvloed.

Het advies van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Verkeer, luidt als volgt:

Voor de afdeling Verkeer bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitwegen.

De bruikbaarheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitwegen niet nadelig beïnvloed.

Het advies van de groenbeheerder van het stadsdeel Loosduinen luidt het als volgt:

Voor het aanleggen van de uitweg op gemeentegrond zijn geen groenbelangen in het geding zijn.

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 uitwegen dienen in overleg en met goedkeuring van de wegbeheerder en volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte uitgevoerd te worden.

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

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitwegen moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitrit op het asfalt dient volgens de richtlijnen Handboek openbare ruimte van de Gemeente Den Haag uitgevoerd te worden. De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als de reeds aanwezige bestrating. De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het stadsdeel Loosduinen en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

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

De verplaatsing van de straatkolk, plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kunnen alleen in opdracht van en op kosten van de vergunninghouder in overleg met de Dienst Stadsbeheer, afdeling Riolering en Waterbeheersing uitgevoerd worden. U kunt daarvoor contact opnemen met de afdeling Riolering & Waterbeheersing van de Gemeente Den Haag rioleringenwaterbeheersing@denhaag.nl

Indien gewenst kan op kosten van de vergunninghouder voor het aanleggen van de uitweg gebruik worden gemaakt van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf. Een offerte kan aangevraagd worden via werkvoorbereiding.vsbdh@denhaag.nl

Beantwoording van de tegen de betrokken activiteiten ingediende zienswijzen

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om ontheffing voor het oprichten van een woongebouw met 22 appartementen ter plaatse van de te slopen school Narcislaan 4.

Tijdens de ter inzage legging zijn in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure zienswijzen ingediend.

In de zienswijzen wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

1. de strijdigheid met de beheersverordening ‘Meer en Bos - Duinlaan’ welke geen nieuwe ontwikkelingen zou toelaten;
2. de aanwezigheid van alternatieve locaties zoals de zogenaamde “scheidsrechttersvelden”;
3. redelijke eisen van welstand;
4. invloed van bouwplan op natuur en milieu;
5. parkeren;
6. verklaring van geen bedenkingen;
7. gevoerde procedure;
8. sociale onveiligheid;
9. aantasting privacy en waardedaling omliggende woningen;
10. het ontbreken van de noodzaak van huisvesten statushouders vanwege de verminderde taakstelling; en ontbreken draagvlak.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen wij als volgt:

- ad 1. Het bouwplan voor de Narcislaan 4 betreft het realiseren van een woongebouw met 22 appartementen verdeeld over vier bouwlagen ten behoeve van de huisvesting van statushouders voor een periode van 10 jaar.

Na deze periode zal het woongebouw worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Den Haag.

Het betreft een in onbruik geraakt schoolgebouw dat door alternatieve locaties voor schoolgebouwen in de directe omgeving overbodig is geworden als onderwijsfunctie.

Er sprake is van strijdigheid met de vigerende planologische regeling; de beheersverordening ‘Meer en Bos - Duinlaan’. Deze biedt zelf geen ruimte om hier van af te wijken. De wetgever heeft echter mogelijkheden geboden om van een vigerende regeling af te wijken. Dit omdat er niet voorziene situaties kunnen zijn waarvoor er aanleiding is om af te wijken van de bestaande regeling. In de onderhavige situatie doet een dergelijke omstandigheid zich voor.

Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken dient de huidige bestemming ‘maatschappelijk’ te wijzigen naar de functie ‘woondoeleinden’. Voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waar het nieuwe woongebouw aan moet voldoen.

In 2015 heeft de stad Den Haag de wettelijke taak gekregen om voor 555 vluchtelingen met verblijfsvergunning onderdak te bieden (Raadsmededeling 2015.867). Het jaar erop is de 'startnotitie huisvesting statushouders' vastgesteld (RM 2015.280-BSD/2015.802, RIS 286161). De gemeente streeft ernaar om een goede verdeling over de stad te maken waarbij per locatie door middel van maatwerk wordt gekeken naar een goede ruimtelijke inpasbaarheid. Citaat RM regnr. BSD/2015.867: "Met de beslissing om ons vooral te richten op de vluchtelingen die een verblijfsstatus hebben, denken wij de ruimte te scheppen om tot een structurele samenhangende aanpak te komen. Waarbij wij vluchtelingen niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook perspectief bieden in onze Haagse samenleving". In RM 2015.308-BSD2015.867, RIS 287181 (startnotitie huisvesting statushouders) wordt beschreven dat de realisatie van de huisvestingsopgave niet mag leiden tot de situatie dat de bewoners van Den Haag de kansen op een woning kleiner zien worden of verspelen. Dat betekent dat er creatieve oplossingen moeten worden gezocht door bijvoorbeeld leegstaand vastgoed te benutten of door tijdelijke woonunits te bouwen.

De Agenda Ruimte voor de Stad brengt trends, kwesties en toekomstperspectieven wat betreft de ontwikkeling van de stad Den Haag in beeld. De komende decennia heeft Den Haag een grote opgave om de groeiende bevolking van de stad te kunnen opvangen. Voor de locatie Narcislaan 4 zijn goede mogelijkheden om in te spelen op de ambities uit de Agenda Ruimte voor de Stad.

Om de wettelijke taakstelling voor het tijdelijk huisvesten van statushouders en na deze tijdelijkheid in te spelen op de opvang van de groeiende bevolking biedt de locatie door en het huidige leegstaand vastgoed veel potentie om hieraan een bijdrage te kunnen leveren. Daarmee zien wij planologisch geen bezwaar om de huidige bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen naar 'woondoeleinden'.

Ook zijn door de gemeente ten behoeve van onderbouwing van deze locatie de benodigde onderzoeken laten verrichten en uit die onderzoeken blijkt dat er op deze locatie voor dit bouwplan geen doorslaggevende belemmeringen zijn.

- ad 2. Voor Kijkduin Binnen – de zgn. scheidsrechttersvelden heeft eerder dit jaar een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij de plannen voor het gebied zijn gepresenteerd. Voor het gehele gebied wordt allereerst een bestemmingsplanwijziging opgesteld. Vanwege de tijd die deze procedure in beslag neemt, is de planning dat de eerste sociale woningen pas eind 2018/begin 2019 kunnen worden opgeleverd. Omdat het streven is de woningen aan de Narcislaan nog in 2017 beschikbaar te hebben zijn de scheidsrechttersvelden geen goed alternatief.
- ad 3. Ingevolge de wettelijke bepalingen moet een aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Dit gebeurt door een deskundige commissie – de welstandscommissie - en deze heeft op 17 mei 2017 het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota en een positief advies gegeven over het bouwplan.
- Het advies van de commissie luidt als volgt:
- "De voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het op 19 april 2017 beoordeelde bouwplan maken dat het gebouw beter en natuurlijker aansluit bij de omgeving. Het metselwerk en de kleurstelling van de kozijnen, ramen en deuren zijn goed op elkaar en goed op de omgeving afgestemd. Nu ook het 'interieur' van de loggia's in metselwerk wordt uitgevoerd, ontstaat een geheel gemetseld gebouw. In dat licht suggereert de commissie een aanpassing van de horizontale banden van wit metselwerk. Een verbijzondering of geleding ter plaatse van de*

verdiepingsvloeren is passend, maar de verwijzing naar de betonbanden die bij de bestaande bebouwing in de omgeving aanwezig zijn, is bij een gemetseld gebouw wat vreemd. De inpassing van het appartementengebouw met een blokhaag aan de voorzijde en hagen rondom het parkeren aan de zijkanten past bij de schaal en de uitstraling van de omgeving. De indeling van de parkeerplaatsen acht de commissie, na de aanvullende toelichting over de kavel-/eigendomsgrenzen, acceptabel.”

Het positieve advies van de welstandscommissie is overgenomen in de omgevingsvergunning.

- ad 4. De benodigde zaken op gebied van natuur en milieu zijn onderzocht en op dit gebied wordt de grootste zorgvuldigheid in acht genomen.
- In de door ATKB, adviesburo voor bodem, water en ecologie, uitgevoerde “Quickscan wet natuurbescherming” worden een aantal conclusies en aanbevelingen gedaan v.w.b. de zgn. ‘soortenbescherming’. Samengevat is daarvoor nader onderzoek nodig naar de eventuele aanwezigheid van glad biggenkruid en de eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie. Afhankelijk van de uitkomst van deze nadere onderzoeken is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd.
- De benodigde ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is bij besluit van 16 mei 2017, kenmerk ODH-2017-00047045, verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden.
- Tevens zijn voorzorgsmaatregelen nodig om negatieve effecten voor vogels met tijdens het broedseizoen beschermde nesten te voorkomen. De voorzorgsmaatregelen m.b.t. tijdens het broedseizoen beschermde vogelnesten zullen worden genomen.
- Voor wat betreft de zgn. ‘gebiedenbescherming’ blijkt uit de quickscan dat negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten.
- ad 5. In de vigerende beheersverordening “Meer en Bos – Duinlaan” zijn parkeernormen opgenomen waarmee de parkeereis voor dit bouwplan wordt vastgesteld.
- Conform het parkeerbeleid is er sprake van 1 parkeerplaats per appartement. In het onderhavige plan is voorzien in het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein; 22 in totaal. Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis uit de beheersverordening. Volgens het huidige parkeerbeleid (RIS291425) geldt als parkeereis 1 parkeerplaats per appartement van 70-100 m2 BVO (“zone stad” parkeernorm 0,7 + 0,3 bezoekersaandeel = 1).
- De in- en uitrit van het parkeerterrein sluit aan op de erftoegangsweg Narcislaan. De gemeente heeft het proces opgestart tot instellen en tijdig inrichten van een 30 km/uur-zone in Meer en Bos.
- Het parkeerterrein zal ontsloten worden middels een uitritconstructie. De Narcislaan sluit direct aan op de Kijkduinsestraat, de regionale hoofdweg, en heeft daarmee een goede ontsluiting.
- ad 6. Op 24 november 2015 heeft de Raad ingestemd met een algemene verklaring van geen bedenkingen (VVGB), die onder meer van toepassing is op bestemmingsplanafwijkingen voor woningbouwplannen tot een maximum van 250 woningen. Onderhavige planvorming van 22 woningen valt hier ruimschoots binnen. In deze is dus voldaan aan het bepaalde rond de verklaring van geen bedenkingen.

- ad 7. Om in afwijking van de beheersverordening woningen aan de Narcislaan te kunnen bouwen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Om een zo goed mogelijke belangenafweging te kunnen uitvoeren moet ingevolge de wettelijke bepalingen hiervoor een uitgebreide procedure worden gevolgd. Hierbij moet voorafgaand aan de beslissing het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken gedurende een termijn van zes weken ter inzage liggen.

Belanghebbenden kunnen gedurende deze termijn hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Vanwege de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen kent de uitgebreide omgevingsprocedure geen mogelijkheid tot het indienen van bezwaar bij het college van burgemeester en wethouders. Direct na het besluit over de aanvraag staat hoger beroep bij bestuursrechter open. Zo is het onafhankelijke oordeel over het besluit gewaarborgd.

- ad 8. Sociale veiligheid is geen aspect waarin de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in voorziet en bijgevolg onderdeel van de afweging in het kader van de vergunningverlening. Wel is te melden dat op de locatie een huismeester komt die toezicht houdt, het technisch beheer van het gebouw uitvoert en een vraagbaak is voor de statushouders en de omwonenden. De gemeente vindt veiligheid belangrijk voor iedereen en besteedt daar veel aandacht aan. Voor de bewoners gelden dezelfde regels als voor ieder ander in Nederland. Voor de openbare orde en veiligheid rond huisvestingslocaties heeft de gemeente afspraken met de politie gemaakt. De politie besteedt hier extra aandacht aan.

- ad 9. Ieder bouwplan wordt mede getoetst aan het Burgerlijk Wetboek en wel de bepalingen inzake het Burenrecht. Zo is het verboden om binnen twee meter vanaf de grens van het naburig erf vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburig erf uitzicht geven. Nu de afstand van het bouwplan tot aan de (eigen) erf scheiding al meer bedraagt dan twee meter is er ook geen sprake van strijd met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek.

In geval van veronderstelde waardedaling van de eigen woning kan de eigenaar met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade indienen. Bij het bepalen van planschade wordt de situaties voor en na de afwijking van of wijziging van het beheersverordening bekeken. Uit het te voeren onderzoek kan mogelijk blijken dat er sprake is van schade die voor vergoeding in aanmerking komt, maar ook kan blijken dat deze schade blijft binnen het normale maatschappelijke risico (zoals nader uitgewerkt in artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening.)

- ad 10. Zie de beantwoording bij ad 1. Voorts is dit geen aspect waar de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in voorziet en bijgevolg geen onderdeel van de afweging in het kader van de vergunningverlening.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende zienswijzen geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.

Behoort bij besluit 201705573/6369710

Ruimtelijke onderbouwing Narcislaan 4

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden
3. Programma
4. Juridisch planologische aspecten
5. Verkeer en parkeren
6. Milieu/Duurzaamheid
7. Archeologie
8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling
9. Planning
10. Communicatie
11. Zienswijzen

1. Inleiding

De gemeente Den Haag heeft een stevige opgave bij het huisvesten van statushouders.

Middels een brief van de wethouder Stadsontwikkeling, Wonen, Duurzaamheid en Cultuur aan de commissie Ruimte van 9 november 2016 (RIS 295531) is ook de locatie Narcislaan 4 aangewezen als huisvestingslocatie voor statushouders.

Op deze voormalige locatie van de Haagse Scholen in Loosduinen was na sluiting van de school korte tijd een stadswerkplaats ondergebracht. Nadat inmiddels ook dit gebruik is gestaakt heeft de gemeente het voornemen om hier door sloop en nieuwbouw zelfstandige sociale wooneenheden te realiseren.

Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Deze sociale woningen kunnen de eerste tien jaar aangewend worden voor huisvesting van circa 60 statushouders. Gelet op de positieve ervaringen bij Deelplan 20 en Zwaardvegersgaarde is ook hier een corporatie bij de ontwikkeling betrokken, zodat de woningen op termijn onderdeel worden van de sociale woningvoorraad. De woningen kunnen dankzij relatief snelle bouwmethoden eind 2017 beschikbaar zijn. Deze locatie past in het streven van de gemeente om huisvestingslocaties te spreiden over de stad.

In de maanden december en januari hebben hierover zes druk bezochte bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de achtergronden van het collegebesluit toegelicht en hebben omwonenden en andere betrokkenen vragen kunnen stellen en hun visie hierop kunnen geven. Met name bij de aanvankelijke omvang van de locatie (100 personen) hadden veel omwonenden bedenkingen.

Mede naar aanleiding hiervan, maar ook in verband met de beperkte kavelgrootte is het aantal woningen teruggebracht van ca. 35 naar 22. Hierdoor kan het woongebouw op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze op de locatie worden ingepast. Dit betekent dat de locatie woonruimte biedt voor ca. 60 personen. Tevens is tijdens de bewonersbijeenkomsten toegezegd, dat niet hoger gebouwd zal worden dan 4 woonlagen (inclusief begane grond). Het woonblok wordt door deze aanpassing aanzienlijk kleiner, waardoor ook een goede oplossing voor het parkeren op eigen terrein kan worden gevonden. Hierdoor kan veel groen worden behouden. Woningcorporatie Arcade zal de woningen realiseren en exploiteren. Het streven is de woningen in december 2017 op te leveren.

2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wederopbouwstructuur

De ruimtelijke hoofdopzet van de wijk kent een duidelijke wederopbouwstructuur met stempelstructuren (tussen de Kievitsbloemlaan/Laan van Meerdervoort en de Heliotrooplaan/Narcislaan), hoogbouw in het middendeel (ingebod in één groot verbindend groengebied) en lage woongebouwen geflankeerd aan de Kijkduinsestraat (met een strak ritme tot 4 bouwlagen).

In de hoek van de Kievitsbloemlaan en de Teunisbloemplein is in de jaren '90 een woongebouw gerealiseerd dat niet het ruimtelijke ritme van de wederopbouwstructuur volgt. Dit is daarmee duidelijk afwijkend vormgegeven als een verbijzondering in de oude wijkstructuur.

Groenstructuur

De wederopbouwwijk ligt ingeklemd tussen het landgoed Meer en Bos en het natuurgebied rondom Ockenburgh. De huidige bebouwing is zo gepositioneerd dat het groen, tussen met name de hoogbouw, een duidelijke groen-verbinding vormt tussen de 2 natuurgebieden.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie Narcislaan 4 is gelegen binnen de beheersverordening “Meer en Bos – Duinlaan”. Het perceel heeft momenteel de bestemming “maatschappelijk” waar het reeds bestaande schoolgebouw planologisch onder valt.

Woondoeleinden passen daarmee nu niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast om woondoeleinden mogelijk te maken.

Agenda Ruimte voor de Stad

Volgens de agenda Ruimte voor de Stad liggen er kansen in dit gebied voor betere landschappelijke relaties. Zo is de Narcislaan genoemd als mogelijke nieuwe hoogwaardige verbinding voor langzaam verkeer.

Voorwaarden in de Agenda is dat verdichten altijd hand-in-hand gaat met verduurzamen en vergroenen.

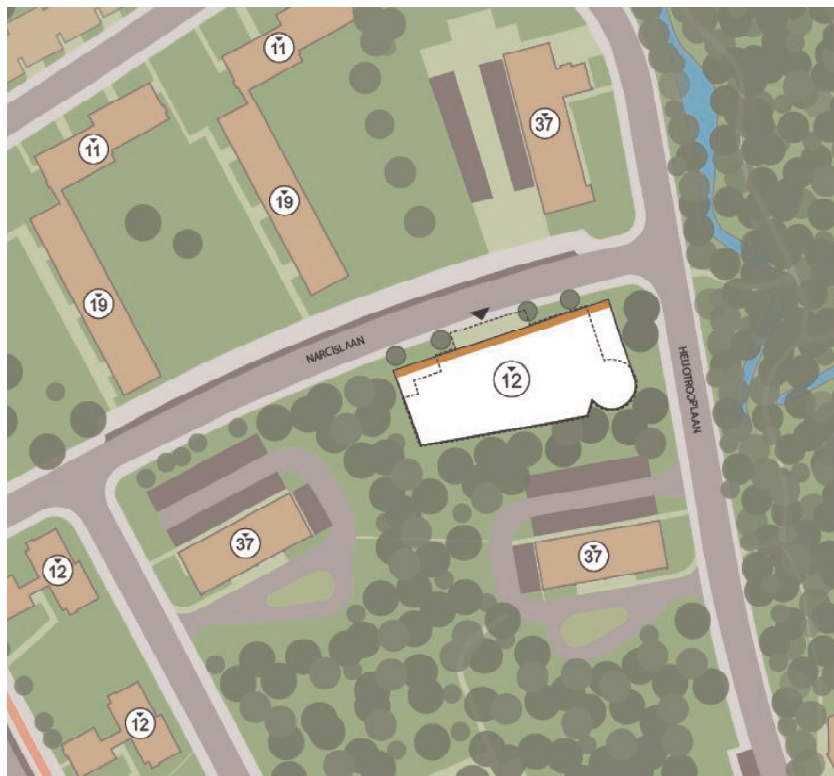
Ter plaatse van het huidige perceel Narcislaan 4 wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd. Het perceel wordt qua positie gespiegeld aan de jaren ‘90 bebouwing op de hoek Teunisbloemplein en Kievitsbloemlaan.

Functie

Het perceel zal uitsluitend worden benut voor de bestemming woondoeleinden. Hierbij is het uitgangspunt maximaal 22 3 à 4-kamer appartementen.

Bouwvlak

Zowel het gebouw als het parkeren dient te worden gesitueerd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak.



Positie

De gekozen positie moet zo min mogelijk bestaande zichtlijnen belemmeren. Ook moet het gebouw passen binnen de Haagse bezonningsnorm, zodat schaduwwerking op de omgeving beperkt is.

Bebouwingshoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld van de Narcislaan. Ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, zoals een liftkoker, is een overschrijding van de bouwhoogte toegestaan.

Parkeren

Het parkeervraagstuk dient bij voorkeur gebouwd onder de nieuwbouw te worden opgelost. Indien dit niet haalbaar is zal op maaiveld een parkeerterrein moeten worden ingepast binnen het aangegeven bouwvlak.

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanaf het maaiveld, via een portiek of galerij met één heldere gezamenlijke entree. Deze entree bevindt zich aan de Narcislaan. Indien een galerij-ontsluiting wordt toegepast, dient deze aan de achterzijde van het gebouw te worden gesitueerd.

Plint

Op maaiveld mogen aan de voorzijde, grenzend aan de Narcislaan geen blinde gevels in de plint worden ontworpen.

Groen

De nieuwbouw dient zorgvuldig in de bestaande groenstructuur te worden ingepast. De overgang van de nieuwbouw naar de Narcislaan dient op landschappelijke wijze te worden aangelegd.

Duurzaamheid

Kansen voor het verduurzamen van de nieuwbouw dienen te worden benut. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een groen dak.

Beeldkwaliteit

De nieuwbouw zoekt nadrukkelijk de aansluiting met de architectuur van de wederopbouwwijk van de omliggende bebouwing.

Buitenruimte

Balkons zijn toegestaan tot maximaal 1 meter buiten de gevel. Conform de beeldkwaliteit van de balkons in de directe omgeving.

Bergingen

Bergingsruimten voor opslag en stalling van fietsen dienen intern te worden ingepast.

3. Programma

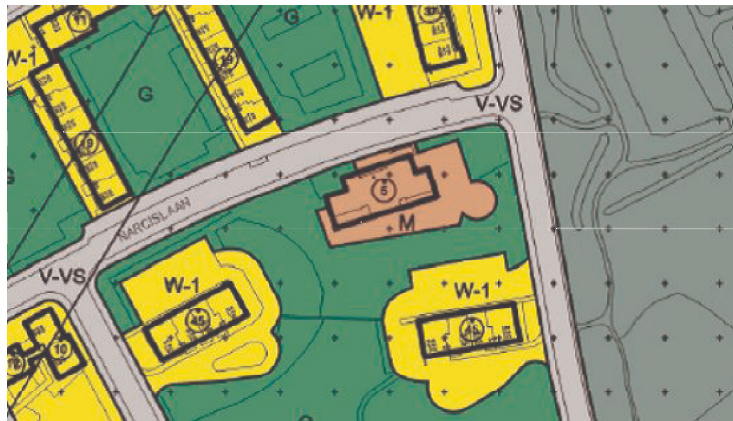
Het bouwprogramma omvat 22 zelfstandige sociale huurwoningen die de eerste 10 jaar eerst verplicht aan statushouders worden aangeboden, zolang daar behoefte aan is.

Het betreft 22 3 à 4-kamerwoningen met een bruto vloeroppervlak van circa 95 m². Het woongebouw telt vier bouwlagen (incl. de begane grond) en zal via een gezamenlijke entree worden ontsloten door middel van galerijen.

Het parkeren zal op eigen terrein, achter en naast het gebouw op maaiveld plaatsvinden.

4. Juridisch planologische aspecten

De locatie Narcislaan 4 is gelegen binnen het gebied van de beheersverordening “Meer en Bos – Duinlaan”. Het perceel heeft momenteel de bestemming “maatschappelijk” waar het bestaande schoolgebouw planologisch onder valt. De bij de bouwkafe te betrekken stroken tussen het schoolgebouw met speelplaats en de Narcislaan hebben de bestemming ‘Groen’. Woondoeleinden passen daarmee op deze locatie nu niet binnen de vigerende beheersverordening.



Om op deze locatie de bestemming woondoeleinden te kunnen realiseren, zal met een uitgebreide voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning worden aangevraagd, die het bouwplan in afwijking van de beheersverordening mogelijk moet maken.

Op 24 november 2015 heeft de Raad ingestemd met een algemene verklaring van geen bedenkingen (VVGB), die onder meer van toepassing is op bestemmingsplanafwijkingen voor woningbouwplannen tot een maximum van 250 woningen. Onderhavige planvorming van 22 woningen valt hier ruimschoots binnen. Aan de commissie Ruimte zal gemeld worden dat in dit kader gebruik wordt gemaakt van de algemene VVGB.

5. Verkeer en parkeren

In de vigerende beheersverordening “Meer en Bos – Duinlaan” zijn parkeernormen opgenomen waarmee de parkeereis voor dit bouwplan wordt vastgesteld voor 22 appartementen.

Conform het parkeerbeleid is er sprake van 1 parkeerplaats per appartement. In het onderhavige plan is voorzien in het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, 22 in totaal.

Daarmee wordt voldaan aan de parkeereis uit de beheersverordening. Volgens het huidige parkeerbeleid (RIS291425) geldt als parkeereis 1 parkeerplaats per appartement van 70-100 m² BVO (“zone stad” parkeernorm 0,7 + 0,3 bezoekersaandeel = 1).

De in- en uitrit van het parkeerterrein sluit aan op de erftoegangsweg Narcislaan. De gemeente heeft het proces opgestart tot instellen en tijdig inrichten van een 30 km/uur-zone in Meer en Bosch. Het parkeerterrein zal ontsloten worden middels een uitritconstructie. De Narcislaan sluit direct aan op de Kijkduinsestraat, de regionale hoofdweg, en heeft daarmee een goede ontsluiting.

Het fietsparkeren dient te worden opgelost conform het bouwbesluit. Dit houdt in dat er rekening gehouden wordt met bergingsruimten (voor o.a. fietsen).

6. Milieu/Duurzaamheid

Wet natuurbescherming

In de door ATKB uitgevoerde quickscan worden een aantal conclusies en aanbevelingen gedaan v.w.b. de zgn. 'soortenbescherming'. Samengevat is daarvoor nader onderzoek nodig naar de eventuele aanwezigheid van glad biggenkruid en de eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie. Afhankelijk van de uitkomst van deze nadere onderzoeken is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd.

De benodigde ontheffing als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is bij besluit van 16 mei 2017, kenmerk ODH-2017-00047045, verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden.

De benodigde voorzorgsmaatregelen zullen worden genomen om negatieve effecten voor vogels met tijdens het broedseizoen beschermde nesten te voorkomen.

Voor wat betreft de zgn. 'gebiedenbescherming' blijkt uit de quickscan dat negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten.

Externe veiligheid

Het woongebouw ligt binnen 200 m van de Kijkduinseweg en de Machiel Vrijenhoeklaan. Beide wegen zijn aangewezen als transportroute ten behoeve van de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Machiel Vrijenhoeklaan (ontheffingsroute in het kader van de door de gemeenteraad aangewezen route gevaarlijke stoffen). Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is verantwoording van het groepsrisico vereist. De bijdrage aan het groepsrisico zal echter zeer beperkt zijn.

Het woongebouw ligt buiten het invloedsgebied van voornoemd LPG-tankstation. Daarmee kan verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Het woongebouw ligt wel binnen de effectafstand 1%-letaliteit van het LPG-vulpunt. Hoewel hier formeel geen rekening gehouden hoeft te worden, verdient het aanbeveling om, in het kader van de zelfredzaamheid, de vluchtwegen van de risicobron af te projecteren. De galerijen op de verdiepingen en het noodtrappenhuis zijn aan de luwe zijde geprojecteerd. Daarmee wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Wegverkeerslawaaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kijkduinsestraat, Machiel Vrijenhoeklaan en Ericaleaan niet meer bedraagt dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting van vanwege de Narcislaan en de Heliotrooplaan voldoet niet aan de (voorkeurs)-grenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden. Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient te worden onderzocht of er maatregelen ter beperking van geluid mogelijk zijn.

Voor de bronmaatregel snelheidsverlaging naar 30 km/u zijn de realisatiekosten inzichtelijk gemaakt. Deze kosten zijn niet buitenproportioneel en daarmee doelmatig. Omdat de snelheidsverlaging naar 30 km/u een doelmatige bronmaatregel is, wordt er voor dit bouwplan geen hogere waarde geluidsbelasting afgegeven. De bronmaatregel van een 30 km/u zone op de Narcislaan dient wel geborgd te worden door het opstarten van een procedure en het nemen van een verkeersbesluit. Inmiddels is het proces opgestart tot instellen en tijdig inrichten van een 30 km/uur-zone in Meer en Bosch.

Daarmee vervalt een procedure hogere waarden Wet geluidhinder en een verdere afweging van overige bron- en overdrachtsmaatregelen.

Geluidwering van de gevel

Voor deze planlocatie, waarvoor Burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen.

Onderzoek stikstofdepositie

Uit de voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen, volgt dat er geen sprake is van een relevante bijdrage aan stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek luchtkwaliteit

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van 22 appartementen. De omvang van dit plan past binnen een in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage' aangegeven categorie van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit verdere besluitvorming niet in de weg.

Onderzoek wateraspecten

De (her)ontwikkeling van deze locatie heeft invloed op het regionale watersysteem, omdat er een wijziging in het verhard oppervlak ontstaat (toename van 82 m²). Hierdoor moet er compensatie plaatsvinden (van 15 m² of 6 m³) of moet het verhard oppervlak worden verkleind.

Het verhard oppervlak kan worden verkleind door de verharding waterpasserend te maken. Door dit type verharding toe te passen, wordt het overtollig hemelwater geïnfiltreerd in de bodem en vindt er geen versnelde afvoer plaats naar het regionale oppervlaktewatersysteem. Ook wordt er op die wijze voldaan aan de wens van het hoogheemraadschap om waterstromen (hemelwater en afvalwater) zo veel mogelijk te scheiden.

De benodigde compensatie wordt gerealiseerd middels het doorlatend uitvoeren van de parkeervakken. Alle parkeervakken worden uitgevoerd met betonnen grastegels welke ca 30% waterdoorlatend zijn. Het idee is om de openingen met split te vullen i.p.v. aarde met gras. Er wordt geen water van het dak afgevoerd op maaiveld niveau maar dit wordt aan gesloten op het riool. (695m²)

De ondergrond van de betonnen grastegels dient voldoende waterdoorlatend te zijn wat in het bestek door de adviseur nader zal worden omschreven.

Bij het niet functioneren van de getroffen voorzieningen als gevolg van verstoppingen e.d. zijn de gevolgen voor de waterhuishouding beperkt. Naast de bestrating en parkeervakken is een voldoende grote groenstrook (gemeente grond) rondom het perceel die in de huidige situatie en in de nieuwe situatie voldoende capaciteit heeft om overtollig water op te nemen

Bezonning

Op basis van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is een bezonningstudie gemaakt. Deze studie wijst uit dat het nieuwe gebouw weinig tot geen effect zal hebben op omliggende gebouwen.

Het gebouw zelf zal minimale hinder qua schaduw ondervinden van bestaande bebouwing in de directe omgeving.

7. Archeologie

Op basis van bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied resten zijn te verwachten vanaf het late neolithicum die door de ontwikkelplannen mogelijk zouden worden bedreigd. Het booronderzoek heeft vervolgens echter uitgewezen dat in het plangebied geen archeologisch relevante niveau's (meer) aanwezig zijn.

Verder onderzoek is daarmee niet meer nodig. De ontwikkelplannen kunnen worden uitgevoerd zonder verdere voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg.

8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de hierboven genoemde onderzoeken is onderstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

De gemeente Den Haag is voornemens om met woningstichting Arcade de school aan de Narcislaan 4 in Den Haag te herontwikkelen. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van ca. 22 zelfstandige appartementen met een levensduur van 40 tot 50 jaar.

De locatie Narcislaan is gelegen binnen de beheersverordening "Meer en Bos-Duinlaan". Het perceel heeft momenteel de bestemming "maatschappelijk" waar het reeds bestaande schoolgebouw onder valt. Woondoeleinden passen daarmee nu niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal moeten worden aangepast om woondoeleinden mogelijk te maken. De gemeente heeft er voor gekozen om middels een uitgebreide vergunning aanvraag af te wijken van het bestemmingsplan.

In het kader van de uitgebreide vergunningaanvraag dient conform de eisen gesteld in de Wet Milieubeheer en Besluit m.e.r. een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden opgesteld. M.e.r.-beoordeling houdt in dat het bevoegde gezag (van het ruimtelijk besluit, in dit geval de gemeente Den Haag in het kader van de vergunningaanvraag voor de herontwikkeling van de Narcislaan 4) moet bepalen of er sprake is van verwachte belangrijke negatieve milieugevolgen, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk / wenselijk maken.

Op basis van de onderzoeken in het kader van de omgevingsvergunning is geïnventariseerd of sprake is van belangrijk negatieve milieueffecten. In deze paragraaf zijn de conclusies samengevat.

De (her)ontwikkeling van de Narcislaan 4 heeft geen negatieve effecten op bodem. Indien er sprake is van bodemverontreinigingen wordt er gesaneerd. Wel heeft de (her)ontwikkeling invloed op het regionale watersysteem, omdat er een wijziging in het verhard oppervlak ontstaat. Hierdoor moet er compensatie plaatsvinden (van 15m² of 6m³) of moet het verhard oppervlak worden verkleind. Door de verharding uit te voeren als waterpasserende verharding (waardoor het hemelwater wordt geïnfiltrerd en geen afvoer plaatsvindt richting het regionale watersysteem) of watercompensatie uit te voeren worden effecten op het watersysteem voorkomen. Daarnaast

is het gebied niet in of nabij waterbeschermingsgebieden gelegen en is er geen sprake van een effect op de waterkwaliteit.

De herontwikkeling van de Narcislaan 4 leidt tot een verandering van de verkeersaantrekkende werking en gerelateerde hinder. De afwikkeling van verkeer leidt naar verwachting niet tot verkeersproblemen op het onderliggend wegennet. Uit berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kijkduinsestraat, Machiel Vrijenhoeklaan en Ericalaan niet meer bedraagt dan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting vanwege de Narcislaan en Heliotrooplaan bedraagt ten hoogste respectievelijk 52 dB en 49 dB inclusief aftrek ex art 110g Wgh. Voor deze wegen wordt daarmee niet voldaan aan de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB wordt echter niet overschreden.

De omvang van de herontwikkeling (realisatie van 22 appartementen) past binnen een in de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen* aangegeven categorie van gevallen die standaard niet in betekenende mate bijdraagt. Hierdoor kan een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit achterwege blijven en staat de luchtkwaliteit op grond van artikel 5.16, lid 1, onder c verdere besluitvorming niet in de weg. De (maximale) concentraties in de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling zijn in beeld gebracht voor de meest kritische stoffen in Nederland: NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Op basis van de resultaten uit de NSL Monitoringstool kan worden geconcludeerd dat de concentraties ruim onder de maatgevende grenswaarden voor deze stoffen liggen.

De externe veiligheidssituatie verbetert als gevolg van de populatieverandering in het gebied. In het kader van Artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes moet beschouwd worden welke scenario's relevant zijn en moeten de mogelijkheden tot bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de verschillende scenario's behandeld worden. Het plangebied bevindt zich uitsluitend in het invloedsgebied van de warme en de koude BLEVE. Omdat het incident geen vooraankondiging kent, is het incident niet te bestrijden.

De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden. Ook worden er geen archeologische waarden aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Negatieve effecten van de herontwikkeling van de Narcislaan 4 op Natura 2000 gebied en het Natuurnetwerk Nederland kunnen bij voorbaat worden uitgesloten. De voorgenomen werkzaamheden zijn kleinschalig en er treden geen negatieve effecten op door externe werking. Er is derhalve geen nadere toetsing aan gebiedenbescherming noodzakelijk. Met betrekking tot flora en fauna kan gesteld worden dat herontwikkeling van de Narcislaan 4 mogelijk leidt tot het verdwijnen van groeiplaatsen van het beschermde glad biggenkruid, het beschadigen en/of vernielen van beschermde nesten in het broedseizoen en het mogelijk beschadigen en vernielen van verblijfplaatsen van vleermuizen. Geadviseerd wordt om aanvullend ecologisch onderzoek te doen naar:

- Groeiplaatsen van glad biggenkruid en
- Verblijfplaatsen van vleermuizen.

Afhankelijk van dit nader onderzoek is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk voor eventuele vleermuizen en glad biggenkruid. Om negatieve effecten te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen, of indien gestart wordt in het

broedseizoen, na een voorafgaande broedvogelcontrole, te starten. Uitgaande van betreffende mitigerende maatregelen, en mitigerende maatregelen die getroffen dienen te worden voor het kunnen aanvragen van een eventuele ontheffing voor vleermuizen en glad biggenkruid, kunnen negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekening volgt dat er geen sprake is van een relevante bijdrage aan stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het plan is dan ook uitvoerbaar ten aanzien van de effecten van stikstof op Natura 2000-gebieden.

Conclusie is dat herontwikkeling van de Narcislaan 4 niet leidt tot belangrijk negatieve milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure / m.e.r.-(beoordelings)procedure

9. Planning

In grote lijnen is de planning:

- Vergunningaanvraag: 23 maart 2017.
- Start sloop (afhankelijk van eventuele beperkingen Wet natuurbescherming: april/mei 2017.
- Start bouw: juli/augustus 2017.
- Oplevering: december 2017.

10. Communicatie

Na de aanwijzing door het college op 15 november 2016 van deze locatie ten behoeve van huisvesting van statushouders, zijn in december 2016 en januari 2017 in totaal zes druk bezochte bewonersbijeenkomsten geweest. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de achtergronden van het collegebesluit toegelicht en hebben omwonenden en andere betrokkenen hierover vragen kunnen stellen en hun visie hierop kunnen geven.

Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is het bouwplan teruggebracht van ca. 35 naar 22 woningen in maximaal 4 bouwlagen (incl. begane grond). Door deze aanpassing kan met een aanzienlijk kleiner bouwblok worden volstaan. Hierdoor kan tevens de zorg bij de omwonenden worden weggenomen dat de parkeerdruk door dit bouwplan wellicht zou toenemen. Het benodigde parkeren kan volledig op eigen terrein plaatsvinden.

Op 11 april 2017 is in een bewonersbijeenkomst het bouwplan toegelicht en is actuele informatie over het ontwerp en de vergunningaanvraag gegeven.

Door middel van een regelmatig verschijnende nieuwsbrief wordt de buurt op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

11. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 1 mei 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in een aparte nota van beantwoording.