



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Onderwerp

ontwerpbesluit ter plaatse van Zwaardvegersgaarde 95

Uw brief van

Ons kenmerk

201705903/6428407

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 48 appartementen met 33 parkeerplaatsen en erfafscheidingen ter plaatse van het te slopen kantoor Zwaardvegersgaarde 95 ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden en de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

Op het betreffende perceel is op 25 januari 2017, besluit 201611166/6090206, een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 16 woningen met instandhoudingstermijn van 10 jaar. Deze aanvraag heeft betrekking op het verkrijgen van een nieuwe vergunning voor 48 appartementen op deze locatie. Hierbij is sprake van een permanente vergunning. De hoofdvorm is niet gewijzigd.

Aansluitend op de definitieve vergunningverlening zal de op 25 januari 2017 verleende vergunning worden ingetrokken.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr 1168.

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 niet gelegen in het gemeentelijk – of Rijks beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft ook geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks- of gemeentelijk monumentenregister.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vrederust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd 5', en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten behorend tot de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging; gezondheidszorg; levensbeschouwelijke voorzieningen; onderwijs; zorginstellingen, waaronder verzorgingshuizen, verzorgingscentra, woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten en voor welzijnsvoorzieningen,

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik (wonen) en het feit dat in de bouwregels is bepaald dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 7 meter.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 26 lid 3 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 juli 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.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft in het kader van de vorige aanvraag omgevingsvergunning al op 14 september 2106 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het bouwplan is daarbij getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota. De commissie kon instemmen met de positie en volumeopbouw van de voorgestelde woningen. De rooilijn van de naastgelegen bebouwing was zorgvuldig overgenomen.

Aan een aantal punten, zoals het toevoegen van een luifel boven de entree, is toen al tegemoet gekomen waarbij is uitgesproken dat deze voldoende passend zijn binnen dit karaktergebied wederopbouwgebieden.

Wij nemen dit advies van de welstands- en monumentencommissie over. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd aan de buitenzijde van de woningen.

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

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)

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. 201705903.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 - de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van 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, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.
 - *Verlijmen van steenstrippen aan de houtskeletbouw dienen te gebeuren in de fabriek, door daarvoor gecertificeerde bedrijf.*
 - de gegevens van buitenlandse bouwproducten (indien van toepassing).
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 rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
 - 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.

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.

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

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)

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

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25)

Ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis te stellen.

Ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarop deze vergunning ziet, dient de houder van deze vergunning ons schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis te stellen.

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

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand.

Artikel 6.21 lid 1

Opmerking: Er zijn voldoende rookmelders geplaatst. Maar let er bij de projectering van deze rookmelders op de plaatsing conform de NEN 2555. Als een rookmelder te dicht op de doucheruimte geplaatst wordt, dan kan dit vanwege waterdampen tot ongewenste meldingen leiden.

Afdeling 8.1

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

- 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 gehes.

Aanvullende toelichting brandveiligheid

Voor de woonfuncties geldt dat noodverlichting niet verplicht is. Dit wordt wel geadviseerd. (zie ook rapport DPA 01526-17663-02 d.d. 5 april 2017), zeker daar waar geen daglichttoetreding aanwezig is.

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.

Nadere aanwijzingen

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 Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vrederust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd 5', en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik (wonen) en het feit dat in de bouwregels is bepaald dan niet hoger mogen zijn dan 7 meter.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

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

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 separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (RIS 288041).

Door de Omgevingsdienst Haaglanden en is besloten een hogere grenswaarde vast te stellen in het kader van de Wet geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaai tot ten hoogste 58 dB.

P.M.

Het ontwerp van dit besluit heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn (keuze) wel/geen zienswijzen ingekomen.

De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond / gedeeltelijk gegrond / gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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'.

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

Nadere aanwijzingen

Inrichting parkeerplaatsen en openbare ruimte

De in- en uitrit van de parkeerplaatsen en de weg moeten conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den-Haag worden ingericht en uitmonden op de Zwaardvegersgaarde.

Voorafgaande aan het definitieve besluit zal ter beoordeling een detailtekening inclusief maatvoering en inrichting van de parkeerplaatsen dienen te worden overgelegd.

Archeologische monumentenzorg

Het is niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te 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.

CONCEPT

Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing

Aan de Zwaardvegersgaarde 95 stond tijdelijke bebouwing op gemeentegrond. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en is een aanvang genomen met de bouw van in eerste instantie 16 woningen. Dit plan is inmiddels gewijzigd waarbij per woning en elke verdieping een appartement zal worden gerealiseerd. Er komen permanente woningen met daarin in totaal 48 appartementen. De planning is dat de nieuwe bewoners hier eind van 2017 kunnen gaan wonen

Bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Vrederust' van toepassing. Ter plaatse van dit planinitiatief is de bestemming 'Gemengd 5' opgenomen. De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor onderwijs; zorginstellingen, waaronder verzorgingshuizen, verzorgingscentra, woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten en welzijnsvoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het voormalig gebruik van de inmiddels gesloopte éénlaagse bebouwing was onderwijs. Het bouwplan is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik als wonen en het feit dat in de bouwregels is bepaald dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 7 meter. Aan de eis ten aanzien van het maximaal bebouwingspercentage van 50% wordt wel voldaan.

Stedenbouwkundige onderbouwing

De locatie maakt deel uit van Vrederust, een van de wijken die door Dudok was gepland als onderdeel van de wederopbouw-wijk Den Haag Zuidwest. Dit gedeelte van Zuidwest is wat gevarieerder van opzet dan de eerder ontwikkelde wijken Moerwijk en Morgenstond, waarop veel kritiek kwam omdat het te monotoon zou zijn. In Vrederust en Bouwlust is gestreefd naar gemengde bebouwing, met afwisselend portiek-etagewoningen, eengezinswoningen en een aantal andere typen, waaronder bedrijfswoningen. Daarnaast zijn door de hele wijk diverse maatschappelijke voorzieningen gebouwd, zoals in de omgeving van de Zwaardvegersgaarde scholen, bejaardenhuizen en later de moskee aan De Gaarde. Met deze opzet werd beoogd om de wijk aantrekkelijk te maken voor alle leeftijdscategorieën en woonstijlen.

Door een sterke daling van het aantal inwoners van Zuidwest (als gevolg van een veel lagere woningbezetting) zijn veel maatschappelijke- en andere voorzieningen overbodig geworden. De gronden die daarbij vrij kwamen zijn afwisselend gebruikt voor met name woningbouw en groenvoorzieningen.

Voor de locatie aan de Zwaardvegersgaarde is geen nieuwe maatschappelijke bestemming gevonden. Daarom heeft de gemeente besloten de locatie beschikbaar te stellen voor woningbouw. Daarop is al geanticipeerd bij het opstellen van het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze woningbouw in drie lagen biedt een aanvulling op de rest van de wijk en sluit qua verkaveling aan bij de strokenverkaveling van de buurt. Door de bebouwing in de rooilijn met het naastgelegen blok parallel aan de Erasmusweg te bouwen ontstaat een afschermende werking van het drukke verkeer op deze weg; alleen de voorste rij wordt aan één zijde belast. Zo ontstaat aan de achterzijde een rustiger woonstraatje. De voor- en achtertuinten zijn vergelijkbaar met de andere tuinen in de buurt en dragen bij aan het groenstedelijke karakter van Zuidwest. De bouwhoogte is lager dan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde 12m. Gezien de ruime en open verkaveling voldoet het bouwplan ruimschoots aan de Haagse norm voor bezonning. Ook valt het plan binnen het maximale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak (31% wordt bebouwd, terwijl maximaal 50% is toegestaan).

Omgevingsaspecten.

Parkeren.

Conform het bestemmingsplan "Vrederust" opgenomen parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Hierbij zijn de nieuwe parkeernormen gebruikt. De maatgevende tijd voor wonen is nacht. Er is sprake van sloop-nieuwbouw waarmee niet zal worden gesaldeerd. De nieuwe parkeerbehoefte is 34 parkeerplaatsen. In het bouwplan wordt voorzien in de aanleg van 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Eén parkeerplaats wordt aan de openbare ruimte toebedeeld. Wij zijn akkoord op basis van de parkeerdruk (81% op basis van de tellingen april 2017) in de wijk.

Wet geluidhinder

Door [Geanonimiseerd] is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van geplande woningbouw aan de Zwaardvegersgaarde te Den Haag en de consequenties voor de geluidwering van de gevels van deze woningen. Naast de geluid belaste gevel is overal sprake van een geluidluwe gevel.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee wordt voldaan aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag en is besloten een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege het wegverkeerslawaaï tot ten hoogste 58 dB.

Flora en fauna

Er valt niet te verwachten dat met de werkzaamheden beschermde soorten direct buiten het plangebied worden verstoord. Aanvullend onderzoek naar beschermde soorten flora en fauna op het plangebied is niet noodzakelijk geacht.

Luchtkwaliteit

Het bouwplan draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De concentraties stoffen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en langs de omliggende wegen aan de wettelijke normen en streefwaarden.

Archeologie

Het projectgebied maakt deel uit van een gebied waaraan een lage archeologische verwachting is gekoppeld. Dat betekent, dat vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden worden verbonden aan vergunningaanvragen voor activiteiten waarbij bodemverstoringen optreden.

Bodem

Door [Geanonimiseerd] is verkennend bodemonderzoek verricht. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van verontreinigde bodem. Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

Bezonning en windhinder

Op grond van eerdere beschouwing op het vorig bouwplan wordt geconcludeerd, dat de aspecten 'windhinder' en 'bezonning' geen belemmering vormen voor realisatie van het beoogde bouwplan.

Conclusie

Het beoogde bouwplan voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen en aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

CONCEPT