



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Monsterseweg ongenummerd ter plaatse van nummer 27

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 december 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 twee-onder-een kapwoningen ter plaatse van de te slopen woning Monsterseweg 27 ontvangen. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

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

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

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 7 maart 2018 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen,

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201722267/6631966

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Bijlage

Ontwerpbesluit

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nr. 01606.

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:

- het bestemmingsplan 'Madestein-Vroondaal', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen -1' en de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak en het hoger bouwen dan de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van 4 m.

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 20 december 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Akkoord. Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Groengebieden' van de Welstandsnota.

"Eerder heeft de commissie in beginsel ingestemd met de situering en hoofdropzet van de drie twee-onder-een-kapwoningen die de bestaande bungalowwoning zullen vervangen.

De Monsterseweg is een hoofdweg waaraan vrijstaande woningen ontsloten zijn en waaraan series vrijstaande, alzijdige woningen staan die via zijwegen ontsloten worden. De voorgestelde woningen vormen een serie van drie volumes aan de Monsterseweg en zijn ontsloten via de zijweg Aad Mansveltstraat. Daarmee zijn de woningen logisch ingepast.

De volumes zijn vrijstaand en alzijdig en daarmee passend bij de omliggende bebouwing en de groene omgeving. Hoewel de commissie betreurt dat de doorzichten tussen de woningen worden belemmerd door de situering van de garages, kan zij ermee instemmen. In de omgeving komen geschakelde garages vaker voor. De voorgestelde plastic in de gevels zorgt voor een passende geleiding van de volumes.

De commissie beoordeelt de uitwerking van beginselplan naar bouwplan als zorgvuldig. Zowel de detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd en doen recht aan de voorgestelde architectuur. De terreininrichting is zorgvuldig. De erfafscheidingen in de vorm van hagen, soms in combinatie met een hekwerk, zijn mee ontworpen.”

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

bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 december 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.

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 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 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 uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;

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 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.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn.
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan 4 wooneenheden.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

Aanvullende toelichting bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Twee passeerstroken worden gerealiseerd op de Aad Mansveldstraat. Deze zullen ervoor zorgen dat op twee plaatsen de weg minimaal 5 meter breed en 12 meter lang is. Aan het einde van deze weg wordt een brandhydrant geplaatst, deze zal 15 meter voor het einde van de weg aangebracht worden. De brandhydrant zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden.

Het hoofdstuk "Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen" in het adviesrapport "Brandoverslagberekeningen & Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen" is niet meer van toepassing. Deze is vervangen door de bovengenoemde opmerking die tevens terug te vinden is op de nieuwe situatie tekening.

Aanvullende toelichting brandveilig gebruik

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. Deze kunt u aanvragen via <http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

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 het bestemmingsplan ‘Madestein-Vroondaal’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen -1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Wonen-1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het bouwen van een woning binnen het bouwvlak.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan:

- artikel 15.2.1.a van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het bouwvlak.
- artikel 15.2.1.b van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het hoger bouwen dan de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte van 4 m.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. 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.

Op 1 februari 2018 heeft de gemeenteraad bij besluit (RIS 298881) verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiervoor vermelde afwijkingen van het bestemmingsplan.

Bij besluit van 19 december 2017, kenmerk ODH-2017-00106193, zijn de hogere waarden vastgesteld in het kader van de Wet geluidhinder.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 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’.

Nadere aanwijzingen

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Madestein-Vroondaal een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de archeologische waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase ingediend (IDDS archeologisch rapport 1989, versie 1.7 definitief). Dit rapport is door de afdeling Archeologie beoordeeld en akkoord bevonden; de archeologische waardering van de auteurs, dat in het plangebied een verwachting bestaat op het voorkomen van archeologische resten, is overgenomen. Dit betekent dat de archeologische waarde van het gebied conform bestemmingsplan nog niet ‘in voldoende mate is vastgesteld’ en dat op

basis van de ingediende plannen en daarmee gepaard gaande grondroering, vervolgonderzoek nodig is door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Op basis van de resultaten daarvan besluit de afdeling Archeologie van de gemeente, als bevoegd gezag, of aan de vergunning voorwaarden worden verbonden in het kader van de archeologische monumentenzorg (bijvoorbeeld het uitvoeren van een opgraving) of dat het plangebied archeologisch wordt vrijgegeven ten behoeve van de werkzaamheden.

Voor de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Het PvE is door de afdeling Archeologie op 1-2-2018 opgesteld.