



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Selma Lagerloflaan ongenummerd ter hoogte van Vicente Aleixandrelaan
(De Laureaten blok 1)

Geachte heer,

Op 22 december 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen Selma Lagerloflaan ongenummerd ter hoogte van Vicente Aleixandrelaan (De Laureaten blok 1), alsmede het aanleggen van een in-/uitrit.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage: activiteit 'Bouwen' en activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en activiteit 'Uitweg'.

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, eerste lid, onder a en c en artikel 2.2, eerste lid, onder e van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen, beschrijvingen en rapporten.

Voorafgaande aan deze beslissing zal uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 15 maart 2018 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201723532/6660045

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Doorkiesnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op percelen Selma Lagerloflaan ongenummerd ter hoogte van Vicente Aleixandrelaan (De Laureaten blok 1), kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, nr. 2317.

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

Beoordeling activiteit 'Bouwen'.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het Bouwbesluit 2012;
- de Bouwverordening;
- het bestemmingsplan 'Madestein-Vroondaal', waarin de bestemmingen 'wonen 1 (W-1)' en 'woongebied 2 (WG-2)' zijn opgenomen;
- de Welstandsnota.

De aanvraag houdt in het bouwen van 4 woningen aan Selma Lagerloflaan ter hoogte van Vicente Aleixandrelaan (De Laureaten blok 1), alsmede het aanleggen van een in-/uitrit.

Gebleken is dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Madestein-Vroondaal', waarin de bestemmingen 'wonen 1 (W-1)' en 'woongebied 2 (WG-2)' zijn opgenomen. De aanvraag wordt mede gezien als een verzoek tot het afwijken van de bestemmingsplanregels. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen adviezen:

De welstands- en monumentencommissie heeft op 21 februari 2018 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 van de Welstandsnota. Eerder heeft de commissie de situering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de woningen als passend naast vergelijkbare ontwikkelingen in de omgeving beoordeeld. De commissie kan nu ook instemmen met de kleurstelling crèmewit (RAL9001). De commissie pleit voor hagen in plaats van hederaschermen als erfafscheiding daar waar deze vanuit openbaar gebied zichtbaar zijn zoals elders in Vroondaal, ten behoeve van de eenheid van de openbare ruimte en de samenhang van de wijk.

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

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 januari 2018 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 grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning en voor zover hiervoor vermeld de benodigde ontheffing 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 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 201723532.

- de constructietekeningen en berekeningen in de uitvoeringsfase;
- een veiligheidsplan:
 - een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones, benodigde horizontale en verticale afscheidingen en voorzieningen tegen vallende voorwerpen.
 - 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.

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

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen.

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden.

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

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

Voorschriften op basis van de Bouwverordening.

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.

Nadere aanwijzingen.

Flora- en faunawet.

Op het huidige braakliggende terrein kunnen algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

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.

KLIC-melding kabels en leidingen.

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de desbetreffende nutsvoorzieningen.

Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening.

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070, zijn vastgesteld. De hoogteligging van de begane grondvloer 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.

Beoordeling activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het geldende bestemmingsplan ‘Madestein-Vroondaal’, waarin de bestemmingen ‘wonen 1 (W-1)’ en ‘woongebied 2 (WG-2)’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan:

- het bouwplan valt buiten het vastgestelde bouwvlak van de bestemming ‘wonen 1 (W-1)’;
- in de bestemming ‘woongebied 2 (WG-2)’ bedraagt de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens minder dan 6 meter.

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

Met het raadsbesluit van 26 november 2015 (rv 140, RIS 288041) is invulling gegeven aan het vereiste van de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Beoordeling activiteit 'Uitweg'.

Aanvraag

De aanvrager wil een uitweg realiseren ten behoeve van het oprichten van 4 woningen, gelegen aan de Selma Lagerloflaan en de Vicente Aleixandrelaan. De geprojecteerde uitweg is aan het zijerf gelegen en komt uit op Vicente Aleixandrelaan.

Toetsingskader

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg wordt ingevolge artikel 2.2 lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:84 van de Algemene plaatselijke verordening voor de gemeente Den Haag beoordeeld op de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van groenvoorzieningen van de omgeving.

Ingewonnen adviezen

Advies afdeling Verkeer en Infra dd. 31 januari 2018:

De afdeling Verkeer en Infra gaat akkoord omdat de totale parkeerbalans voor ontwikkelgebied voldoet aan de totale parkeerbalans voor dit bouwplan.

De geprojecteerde uitweg is getoetst aan de in het bestemmingsplan "Madestein-Vroondaal" opgenomen parkeernormen de aanvraag voor het realiseren woningen beoordeeld.

Uit de toets is gebleken dat:

- er sprake is van woningbouw van in totaal 4 woningen;
- de parkeeropgave onderdeel is van de totale woningbouw De Laureaten;
- er 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd voor kavel 61;
- de maatvoering van de inrit op eigen terrein voldoende breed is (3,5 m) en alle een voorerf betreft die uitkomt op een erftoegangsweg;

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg.

Advies wegbeheerder van het stadsdeel Loosduinen dd. 8 januari 2018:

De wegbeheerder is in het kader van de aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' reeds geconsulteerd. Voor de wegbeheerder van het stadsdeel bestaat er geen bezwaar tegen het aanleggen van de uitwegen ten behoeve van het bouwplan. De bruikbaarheid, de veiligheid en de doelmatigheid van de weg worden door het aanleggen van de uitweg niet nadelig beïnvloed, mits wordt gewerkt conform het Handboek openbare ruimte van de gemeente Den Haag.

Adviescommissie openbare ruimte dd. 31 januari 2018:

Een uitweg wordt door de adviescommissie getoetst aan het criterium beschermd stadsgezicht. In het voorliggende geval is er geen sprake van een activiteit in een beschermd stadsgezicht en gaat de adviescommissie akkoord met de uitweg.

Advies groenbeheerder van het stadsdeel Loosduinen dd. 31 januari 2018:

De groenbeheerder van het stadsdeel Loosduinen gaat akkoord. Bij de aanleg van de uitritten is geen openbaar groen in het geding.

Advies Politie dd. 31 januari 2018:

De politie constateert dat er bij de aangevraagde uitweg geen sprake is van een uitweg op een kruispunt of kort na een bocht noch op een plateau. Daarbij is er sprake van voldoende zichtlijnen op omliggende wegen, naar het trottoir en andere weggebruikers. De politie adviseert positief op deze aanvraag.

Eindoordeel activiteit 'Uitweg':

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de uitweg ten behoeve van de nieuwbouw van 4 woningen aan gelegen aan de Selma Lagerloflaan, met in- en uitrit aan de de Vicente Aleixandrelaan.

Voorschriften te verbinden aan de beschikking:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitweg op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9001 gecertificeerde aannemer in de wegenbouw uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van het stadsdeel Loosduinen van de Dienst Publiekszaken, goedgekeurde werktekening. De wegbeheerder is bereikbaar via het gratis telefoonnummer 14070 van het Klantcontactcentrum.

De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitweg moeten minimaal 8 cm dik zijn. De aansluiting van de elementenverharding van de uitweg op het asfalt dient volgens 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 reeds aanwezige bestrating.

Verder wijzen wij u erop:

De verplaatsing van een straatkolk of plaatsing van een platte kolk of wijzigingen in de hemelwaterafvoer kan alleen in opdracht van en op kosten van de aanvrager 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

De verplaatsing van openbare verlichting, voor zover van toepassing, mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de wegbeheerder van het betreffende stadsdeel en de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

Indien gewenst kan op kosten van de aanvrager 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