



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel)

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201925068/7833387

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 24 december 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 5 woningen De Rhijenhof ongenummerd (bouwnummer 20, De Parel) en het veranderen van de watergang.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Werken of werkzaamheden uitvoeren', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van 30 november 2020, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging een zienswijze in te dienen heeft het Hoogheemraadschap van Delfland gebruik gemaakt.

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.

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

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201925068/7833387

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b en c van deze wet te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, 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.

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.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen via een gebruikersnaam en wachtwoord.

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 (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden.

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 Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage sectie AX, nummer 9435, 9870, 9871 en 9872 sectie AW, nummer 5080.

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Wonen-4', 'Recreatie volkstuin', 'Groen', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van 5 woningen waar dat gedeeltelijk niet is toegestaan en het overschrijden van de toegestane goot- en bouwhoogte met respectievelijk circa vier en twee meter. Doordat sprake is van gronduitwisseling wordt grond die bestemd is voor water, gebruikt voor groen en wonen en vice versa.

Op grond van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van het bouwen van 5 woningen. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 8 parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 8 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 15 januari 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 4 maart 2020 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

“De commissie adviseert positief over de vormgeving en de inpassing van de vijf woningen, een voortzetting van de eerder geaccordeerde woningen op deze kavel. De commissie vraagt aandacht voor de overgang van de parkeerplaatsen naar het water, die nu weinig genereus is, wat technische en esthetische problemen kan opleveren.”

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’. Voor een aanvraag van een omgevingsvergunning geldt, dat de 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. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m² en dieper gaat dan 50 cm – maaiveld. Uit de ingediende stukken blijkt dat dat bij dit plan het geval is.

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend. Voor de beoordeling van dit rapport en de consequenties die de ‘Waarde Archeologie’ heeft voor het realiseren van het bouwplan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Bouwen’ verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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 moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

- De volgende constructieve gegevens:
 - de tekeningen en berekeningen (nadere uitwerking).
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld in te dienen. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld

hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie heeft een besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van die verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie één of meer rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (afdeling 6.8. artikel 6.37 lid 1, 3 en 4)

Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg inclusief brug die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

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 voor bouwwerken van categorie 3 volgens hoofdstuk 10.2.1.
- 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.
- Bij het heien van palen moet gebruik worden gemaakt van gelui reducerende maatregelen zoals een heimantel eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling.
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.
- Er moet dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig zijn.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Wateringseveld – Noord’ (2016) waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Wonen-4’, ‘Recreatie volkstuin’, ‘Groen’, ‘Water’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Wonen-4’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding staan twee bouwvlakken weergegeven. Voor het ene is een maximale goothoogte van vier meter en een maximale bouwhoogte van acht meter toegestaan. De goot- en bouwhoogte ter plekke van het andere bouwvlak mag niet meer bedragen dan respectievelijk twee en vier meter.

De voor ‘Recreatie – Volkstuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Woningen en de daarbij behorende voorzieningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals parken, grasvelden, plantsoenen, gazons, plantvakken, bermen en bermsloten, voor fiets-, wandel- en ruiterspaden, bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en de aanleg en het instandhouden van de ecologische verbindingszone één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, water en overige voorzieningen.

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor, hoofdwatergang, water, vijver, waterberging, waterkering, waterstaat, oever, stuw, recreatie, bruggen voor fietsers en voetgangers, het instandhouden van de ecologische verbindingszone en steigers één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, voet- en fietspaden, groen, kademuren, kunstwerken en overige voorzieningen.

De voor ‘Waarde-Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor het bouwen binnen de bestemming ‘Waarde Archeologie’ geldt indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter waarvoor een vergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikelen 9.1, 11.1, 18.1 en 22.1 van het bestemmingsplan ‘Wateringseveld – Noord’ voor wat betreft het strijdig gebruik van deze gronden. Daarnaast is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 22.2.1.b, lid 2 en 3 voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bouwvlak en het overschrijden van de toegestane goothoogte van 2 meter met 4 meter.

Op grond van de Algemene afwijkingsregels, genoemd in artikel 37 van het bestemmingsplan 'Wateringseveld – Noord' is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing 'Omgevingsvergunning, De Parel van duurzaam Erasmusveld fase 2, Gemeente 's-Gravenhage' d.d. 23 december 2019, die u aantreft als separate bijlage bij dit besluit. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Wij zijn tevens bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende aanvullende motivering:

Het bouwplan betreft de bouw van 5 woningen en vormt een deel van een ontwikkeling, de Parel genoemd, waarbij ook ten zuiden van het voorliggende bouwplan woningen gerealiseerd zullen worden. De Parel vormt één woonmilieu met een eigen karakter in het groen.

Het perceel maakt onderdeel uit van het masterplan Erasmusveld. Het Erasmusveld is een verzameling van grotere en kleinere woningbouwlocaties in een voormalige stadsrafelrand. Als kralen in een ketting hebben die hun eigen identiteit. De woningbouwontwikkeling, de Parel is zo'n kraal. Met een kleine footprint voor de woningen en buitenruimte wordt ruimte vrijgehouden voor het groen en een ontspannen woonmilieu aan de ecologische zone. Met kleine bouwvolumes, groene collectieve vingers en een ruime mate van transparantie toont de Parel zich ook naar de omliggende bebouwing als een gast in het groen binnen een samenhangend groenblauw netwerk.

Beleid

Volgens de Agenda Ruimte voor de stad wordt voor de Gemeente Den Haag in de komende 10 jaar een jaarlijkse groei van gemiddeld 4000 inwoners verwacht. Het grootste deel van de woningbouwopgave om deze bevolkingstoename te faciliteren, zal een plek krijgen binnen de intensiveringsgebieden CID (de driehoek tussen de drie grote stations Centraal, HS en Laan van NOI), de binnenstad en Binckhorst. Het bouwplan is gesitueerd in het Erasmusveld. Het Erasmusveld ligt buiten de intensiveringsgebieden. Voor initiatieven buiten de intensiveringsgebieden hanteert de Agenda als uitgangspunt dat deze de bestaande structuren in de wijken dienen te versterken. Buiten de investeringsgebieden is verdichting mogelijk, maar dient deze vergezeld te gaan met significante vergroening en verduurzaming. De uitwerking hiervan is maatwerk en verschilt per locatie.

Toetsing stedenbouwkundige context

Het plangebied grenst aan het tot woningbouw te ontwikkelen deel van de buurt Erasmusveld, dat ten oosten van het plangebied ligt. Het ontwikkelgebied wordt momenteel en in de toekomst ontwikkeld tot een duurzame, klimaatbestendige en ecologische nieuwe woonwijk met ruim 800 nieuwbouwwoningen. De ontwikkeling kenmerkt zich door duurzame woningen en een duurzame inrichting van de openbare ruimte met zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk bestrating.

De vijf geschakelde, ten opzichte van elkaar verspringende woningen vormen twee blokken met een maat en schaal die passend is op deze locatie. De iets ten opzichte van elkaar gedraaide positionering van de blokken en beëindiging van de terrassen in lijn met en buiten de oeversrand, boven het water, maakt dat de blokken als vanzelfsprekend in deze groen-blauwe zone staan.

De toename van verharding door het bouwinitiatief wordt gecompenseerd door de sloot aan de westzijde van het plangebied te verbreden en de sloot aan de zuidzijde van het plangebied in de oorspronkelijke vorm te herstellen. De afvoer van hemelwater wordt ontkoppeld van de afvoer van afvalwater en infiltreert in de bodem.

Volgens de stedenbouwkundige visie van Erasmusveld worden de ontsluitingen van de individuele percelen losgekoppeld van de Erasmusweg. Het plangebied wordt ontsloten via een nieuwe erfontsluitingsweg en een nieuwe toegangsbrug over de watergang aan de westzijde van het plangebied. Deze weg en brug sluiten aan op de Menno ter Braakstraat.

Ecologische verbindingzones

In de 'Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018' zijn de groenstrook langs de Erasmusweg en de zone ten westen van de locatieontwikkeling voor De Parel II aangemerkt als ecologische verbindingzones: de Erasmuszone en de Zone Erasmusveld. De ecologische verbindingzones zijn onderdeel van de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH) van Den Haag. Vanwege de stedelijke verdichtingsopgave op nabijgelegen locaties is de instandhouding en versterking van een robuust groenblauw netwerk aan ecologische verbindingzones hier gewenst. De twee verbindingzones lopen beide langs de locatieontwikkeling De Parel II. Om de woningbouwontwikkeling te realiseren en de groenblauwe structuur te versterken vindt een grondruil plaats. Aan de oostzijde van het plan wordt 330 m² grond uit de Stedelijke Groene Hoofdstructuur (SGH) gehaald en aan de noordzijde 287,1 m² weer toegevoegd aan de SGH. Door de grondruil wordt de vernauwing van de ecologische verbindingzone langs de Erasmusweg (Erasmuszone) aan de noordzijde opgeheven en kan ontharding van de tevens op te heffen ontsluitingsweg van het perceel aan de Erasmusweg plaatsvinden, zodat ook deze fysieke barrière voor dieren wordt weggenomen. Het resultaat is een sterker groenblauw netwerk.

Op basis van toetsing aan relevant beleid en regelgeving concludeert het college dat door de bijdrage aan de vergroting van de woningvoorraad het plan past binnen uitgangspunten van de Woonagenda 2019-2023. Doordat in het plan zorgvuldig wordt omgegaan met de inpassing in de omgeving en door het groene en duurzame karakter, zorgt het plan voor voldoende meerwaarde.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 10 juni 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 13 januari 2021 de waterparagraaf conform de bijlage geaccordeerd en bevestigd dat de belangen van de waterhuishouding goed zijn ingepast.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.

Activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Wateringseveld – Noord’ (2016) waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen ‘Wonen-4’, ‘Recreatie volkstuin’, ‘Groen’, ‘Water’ en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ zijn opgenomen.

De voor ‘Waarde-Archeologie’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting. Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag afgegeven omgevingsvergunning de hieronder te noemen werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m2 en een diepte van meer dan 0,5 m, uit te voeren:

- het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.

Ingewonnen advies:

Bij de aanvraag is als eerste stap in het archeologische vooronderzoek een rapport archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen ingediend ([Geanonimiseerd], *De Rhijenhof 20, Gemeente Den Haag. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek-boringen*. Haagse Archeologische Rapportage 1801, Den Haag). Dit rapport is door de afdeling Archeologie beoordeeld en akkoord bevonden; de conclusies en het advies van de auteurs, dat in het plangebied een verwachting bestaat op het voorkomen van archeologische resten vanaf de ijzertijd, zijn overgenomen. Dit betekent dat de archeologische waarde van het gebied conform bestemmingsplan nog niet ‘in voldoende mate is vastgesteld’.

Na het vorige advies van de afdeling Archeologie heeft u aangegeven dat het maaiveld in het plangebied wordt verhoogd. De nieuwe maaiveldmaten staan aangegeven in document 34736096 (TBO Architecten). Op basis van deze nieuwe maten is archeologisch vervolgonderzoek voor de bouw van de huizen niet nodig. De bodemverstoringen zullen het archeologische verwachtingsniveau niet of nauwelijks raken.

Eindoordeel activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’

Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Werk of werkzaamheden uitvoeren’.