



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

Zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit ter plaatse van Noordweg 143

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202005099/7788381

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 maart 2020 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van 38 woningen ter plaatse van het gesloopte tuincentrum Noordweg 143. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen.

Uw ontwerpbesluit ligt gedurende een termijn van 6 weken met ingang van 7 december 2020 ter inzage. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bijlage

Beoordeling activiteiten

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 'Wateringse Veld – Noord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Detailhandel' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren'. 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 een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 59 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 60 parkeerplaatsen waarvan 26 parkeerplaatsen op eigen terrein en 34 openbare parkeerplaatsen binnen de projectgrenzen. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's.

De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie hoger dan 80%. Parkeren door gebruikers en bezoekers mag het parkeerareaal in de openbare ruimte niet belasten.

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'.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Wateringse Veld – Noord'. De met 'Detailhandel' aangeduide gronden zijn bestemd voor een tuincentrum. Wonen is niet toegestaan. Voorts worden de beoogde woningen grotendeels buiten het bouwvlak opgericht en wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter ter plaatse van het bouwvlak overschreden tot een hoogte van 9,9 meter.

Op grond van het bestemmingsplan 'Wateringse Veld – 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 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 13 juli 2020 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 met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met inachtneming

van de genoemde voorwaarden, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 19 augustus 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de hoofdopzet van dit wijkje en met de gekozen architectuur. Zij maakt echter bezwaar tegen onderdelen van de architectonische uitwerking, die de architectuur en de opzet verarmen.

De twee tweelaagse blokken aan de Noordweg zijn een passende toevoeging aan en worden onderdeel van de lintbebouwing langs de Noordweg, in het bijzonder naast de bestaande bebouwing aan de rechterzijde.

De vanzelfsprekendheid en de rust van de blokken wordt echter verstoord door de toepassing van rood metselwerk voor de verbijzondering in de voorgevel van het linker blok en door de opvallende hemelwaterafvoeren. De rechter zijgevel in het rechter blok verdient meer openheid op de begane grond.

De detaillering van de goten en de dakranden is door het zichtbaar toepassen van plaatmateriaal te iel en te arm van detail. En onduidelijk is of de daken met pannen of met leien gedekt worden.

Achter de tweelaagse blokken bevinden zich twee-onder-één-kappers, geschakeld door garages, aan weerszijden van doodlopende straat. Achter de tweelaagse blokken is dit goed mogelijk. De woningen vormen een eiland op zichzelf, zonder relatie met de schaal en de uitstraling van de Noordweg. Ook bij deze woningen is de detaillering op onderdelen – bijvoorbeeld de dakranden en de dakkapellen – te iel en te arm. En ook bij deze woningen is onduidelijk of de daken met pannen of met leien gedekt worden.

Met betrekking tot de inrichting van de buitenruimte merkt de commissie op dat op de kop van het eiland, aan het einde van de doodlopende straat, meer bomen nodig zijn om deze kop meer tot een verblijfsplek te maken.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 1 september 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 september 2020 opnieuw 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:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota.

De commissie kan instemmen met de architectuur van de woningen, de twee appartementenblokken aan de Noordweg en de twee-onder-één-kappers daarachter. Beide typen zijn consequent uitgewerkt. De commissie maakt wel bezwaar tegen de gekozen dakpan. Een geglazuurde zwarte pan is iets te veel in het palet van deze woningen, waarbij het niet gaat om de kleur, maar om de glans van de pan. Een geëngobeerde dakpan is meer geëigend.

Voor deze ontwikkeling zijn de inrichting van de buitenruimte en de samenwerking van die inrichting en de bebouwing belangrijk. Het voorstel kent veel verschillende soorten buitenruimte, verkeersruimte die ook al verblijfsruimte moet functioneren, collectieve buitenruimte en privé tuinen, dakterrassen die het achteraanzicht van de appartementenblokken bepalen. Dit kan interessant zijn, maar vraagt een robuuste inrichting. Om die te kunnen beoordelen, zijn doorsnede en details nodig. Deze ontbreken nog.

De commissie vraagt bijzondere aandacht voor de (groene) erfscheidingen, niet alleen tussen openbaar en privé, maar ook tussen de privé tuinen en tussen de dakterrassen. Veel van deze erfscheidingen zijn goed zichtbaar en bepalend in het totaalbeeld van het wijkje.

Ook vraagt de commissie speciale aandacht voor het 'parkeerplein' aan het einde van de doorlopende straat. Dit plein kan en moet een mooie verblijfsplek aan het water worden, maar dit vraagt meer (groene) kwaliteit dan nu getekend.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 17 september 2020 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 2 oktober 2020 opnieuw 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.

Eerder kon de commissie instemmen met de architectuur van de woningen en appartementenblokken aan de Noordweg en de twee-onder-één-kappers daarachter. Beide typen zijn consequent uitgewerkt, maar de commissie maakte bezwaar tegen de geglazuurde pan. Deze is nu gewijzigd naar een geëngobeerde pan en akkoord.

De commissie vroeg ook om een robuustere inrichting van de buitenruimten met aandacht voor (groene) erfscheidingen en het 'parkeerplein' aan het einde van de straat. De erfscheidingen zijn nu mee ontworpen en het parkeerplein heeft met extra bomen een grotere groen kwaliteit gekregen. De commissie beoordeelt dit positief.

Wel geeft zij mee dat de bomen enige maat dienen te krijgen en pleit zij voor een rijke begroeiing van de erfscheidingen. De ambities van een duurzaam groen eiland dienen met het te realiseren groen te worden waargemaakt.

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

Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'Wateringse Veld – Noord' 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.

Bij de ingediende stukken van de aanvraag bevinden zich twee archeologische rapporten die tezamen het archeologische vooronderzoek vormen. Dit betekent dat de archeologische waarde van het gebied conform het bestemmingsplan hiermee in voldoende mate is vastgesteld. In het plangebied is een behoudenswaardige vindplaats uit de Romeinse tijd/middeleeuwen vastgesteld.

Op basis van de huidige planvorming (waaronder ophoging van het terrein en onderkant fundering op -0,29 m NAP) is met de aanvrager overeengekomen dat deze behoudenswaardige vindplaats niet of nauwelijks geroerd wordt door de geplande bodemingrepen en in de bodem behouden kan blijven. Daarom is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving niet nodig.

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 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 inclusief stabiliteitsverantwoording;
 - het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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 te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

Afdeling 6.4 Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater akkoord

Met betrekking tot de plaatsing van toe en afvoeren op het dak van de appartementen: de minimale afstand tussen een toevoer voor luchtverversing en een uitmonding van een standleiding in hetzelfde dakvlak is 6 meter.

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand

Bij een te bouwen woonfunctie of bij een functiewijziging naar een 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.

Afdeling 8.1 Voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overige vergunningen en toestemmingen

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen:
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag

- Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer/ steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/ bouwwerkzaamheden/ aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen.
De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via
<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

Kwaliteit overige bouwdelen

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt. Daarom maken wij u attent op het volgende:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;

- o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555.

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, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrondvloer 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. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

KLIC-melding kabels en leidingen

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea

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.

Om dossiers in te zien kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres vergunningen@odh.nl of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Archeologische monumentenzorg

Bij de grondwerkzaamheden kunnen 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, telefoonnummer 070-353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- Het bestemmingsplan ‘Wateringse Veld – Noord’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Detailhandel’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Wateringse Veld – Noord’. De met ‘Detailhandel’ aangeduide gronden zijn ingevolge artikel 4.1 bestemd voor een tuincentrum. Wonen is niet toegestaan. Voorts worden de beoogde woningen grotendeels buiten het bouwvlak opgericht en wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter ter plaatse van het bouwvlak overschreden tot een hoogte van 9,9 meter, wat in strijd is met artikel 4.2.1.

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 met kenmerk rv 140 RIS288041.

Bij besluit van 2 oktober 2020, kenmerk ODH-2020-00103259, 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 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

Adviescommissie openbare ruimte

De adviescommissie openbare ruimte (ACOR) heeft op 11 november 2020 een positief advies afgegeven ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Bij dit advies heeft de ACOR enkele aandachtspunten gevoegd. U wordt verzocht te onderzoeken hoe er geanticipeerd kan worden op deze punten. Graag ontvangt de ACOR aangepaste tekeningen ter beoordeling, voordat met de uitvoering van deze omgevingsvergunning wordt gestart.

- Er zijn diverse manieren van erfafscheidingen met soms kwetsbare oplossingen. Hoe wordt dit uniform gemaakt. Hoe is het beheer geregeld? Zo staat bij de zes woningen een hekwerk met haag op alle overgangen van openbaar naar privé. Hoe is het beheer hiervan geregeld? Indiener geeft aan dat de haag bij de woningen hoort. De haag staat aan de buitenkant van het hek. Een hekwerk van 1.80m is erg hoog.
- Hoe zorg je aan de ecologische oever dat deze ruimte niet wordt geprivatiseerd? Voor ieder perceel worden vlondertjes geplaatst, waardoor geen aanleiding is voor het plaatsen van een eigen afscheiding. De ACOR heeft bedenkingen bij dit concept van individuele plekken. Hoewel de basis mee ontworpen wordt zal gebruik en toepassing van meubilair, parasols etc. individueel zijn en tot mogelijke verrommeling van de natuurvriendelijke oever leiden. De ACOR vraagt zich af of hier

een groter gebaar zou moeten worden gemaakt in de natuurvriendelijke oever. Het terras aan het water past meer bij het concept en de collectiviteit van de natuurvriendelijke oever. De gehele structuur aan de zuidzijde wordt nu opgeknipt door kleine terrasjes.

- Bij parkeerkoffers: de ecologische oever loopt door in de parkeerkoffer. De ACOR adviseert de overgang van de parkeerkoffer en de gekozen afscheiding beter af te stemmen op de materialisering van de ecologische zone.
- Op één van de meest prominente en ruimtelijke kwalitatief beste plekken wordt een parkeerkoffer geplaatst, die stenig en hard is. Nu eindigt de oever vreemd. De ACOR adviseert dit nogmaals te bekijken en de landschappelijke inrichting sterker te maken.
- Er staat één lantaarnpaal op de straat, de overige lantaarnpalen staan in de haag. Graag een eenduidig beeld.
- De opstelplek voor HMS wordt gedeeld met plek voor nood- en hulpdiensten. Dit is niet optimaal. Graag bekijken.
- De route voor de HMS is nu tot einde straat. Er lijkt niet voldoende ruimte te zijn om een lus te maken. Is dit afgestemd met HMS?
- De plek van de trafo is op zich goed, maar dit deel kan ruimtelijk beter worden ingericht, bijvoorbeeld door koppeling aan de berging. De ACOR adviseert de stukjes snippergroen meer op elkaar te laten aansluiten en de trafo hier in te passen, zodat er een betere beleving ontstaat bij de entree van dit gebied.
- Het looppad aan de zuidzijde bij de hoekwoning lijkt overbodig. Het is mooier om de hoekwoning aan te laten sluiten aan de schanskorvenmuur en direct een interessante kopgevel te maken.