



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Maziestraat ongenummerd naast Maziestraat 20, 22, 22A en 24

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202121126/8485463

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 11 november 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning naast Maziestraat 20, 22, 22A en 24. 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.

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.

Het ontwerpbesluit en de daarbij behorende bescheiden hebben, met ingang van <datum dag na publicatie>, gedurende zes weken, voor één ieder ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging zienswijze in te dienen is wel/geen gebruik gemaakt.

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.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a 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]

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



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.

Daarbij hebben wij op basis van het bij de aanvraag gevoegde bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek kavel 896, naast Maziestraat 24 te Den Haag, Econsultancy, kenmerk 16494.001, d.d. 27 september 2021) geconcludeerd dat er mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning voorts niet eerder in werking tot het moment waarop het bevoegd gezag Wbb heeft ingestemd met een saneringsplan, een correcte BUS-melding is ontvangen of een beschikking heeft afgegeven waarin is vastgesteld dat het geen geval van ernstige verontreiniging betreft waarvoor een spoedige sanering noodzakelijk is.

ONTWERP

Bijlage (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie D, 896 invullen.

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 gelegen in het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 1' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het oprichten van een woning in de Maziestraat naast 22. Ter plaatse is het wonen op grond van de bestemming 'Gemengd – 1' toegestaan. Er ontbreekt ter plaatse echter een bouwvlak, waarmee niet voldaan wordt aan de geldende bouwregels van bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.'.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' 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 afwijking toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Verder is overeenkomstig de bestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' bepaald dat het bouwen moet plaatsvinden met inachtneming van de cultuurhistorische waarden van het Rijksbeschermd stadsgezicht 'Centrum' en nadat hierover advies is ingewonnen van de Welstands- en Monumentencommissie. Geoordeeld is dat sprake is van voldoende behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden, gelet op het ingewonnen advies van de Welstands- en monumentencommissie.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Geoordeeld is dat sprake is van voldoende behoud en bescherming van de archeologische waarden, gelet op het ingewonnen advies van de Afdeling Archeologie.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' de parkeervraag voor motorvoertuigen berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Den Haag 2021.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie met een nieuwe autoparkeervraag van 0,85 parkeerplaatsen. Het maatgevend moment voor de aanwezigheid van het parkeren van motorvoertuigen is werkdag-avond. De autoparkeereis bedraagt hierdoor 1 parkeerplaats.

Kleine nieuwbouwplannen met een autoparkeervraag van minder dan 3 parkeerplaatsen zijn op grond van deze nota volledig vrijgesteld van de autoparkeereis, indien:

- a. de aanvrager niet binnen 5 jaar van de aanvraag van een omgevingsvergunning en binnen een straal van 200 meter voor een eerdere aanvraag van een omgevingsvergunning al is vrijgesteld voor een nieuwbouwontwikkeling;
- b. de nieuwbouwontwikkeling binnen gereguleerd gebied ligt en niet binnen 300 meter loopafstand van een gebied ligt waarbinnen geen parkeerregulering geldt; en
- c. voldoende mobiliteitsalternatieven in de omgeving van het nieuwbouwplan worden aangeboden;

Deze aanvraag voldoet aan alle voorwaarden en is daarmee vrijgesteld van de autoparkeereis op grond van artikel 2:1 van de Nota Parkeernormen Den Haag 2021. Om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan niet structureel extra toeneemt door het bouwplan, komen de (toekomstige) bewoners en gebruikers niet in aanmerking voor een bewoners- en of bedrijfsparkeervergunning.

De geldende gemengde bestemming kent vanwege de toegestane bestemmingen geen verwijzing naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten. De voorschriften van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' blijven daarom buiten toepassing.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 20 oktober 2022 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening en beoordeeld dat een opschortende bepalingen aan de omgevingsvergunning moet worden verbonden.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden verder voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening onder het stellen van enkele voorschriften met betrekking tot de eisen met betrekking tot gezondheid.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 12 januari 2022 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

"Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De commissie kan instemmen met het voorgestelde huis. Met een hoofdvorm van twee lagen met een kap en een traditionele vormgeving in stucwerk is het een passende toevoeging aan de directe omgeving, zowel aan het ensemble van de Maziestraat als richting de open, groen ruimte. De architectonische uitwerking is zorgvuldig en hoogwaardig. De commissie vraagt de detail D20 zo aan te passen dat er sprake is van een doorgaande nok(lijn), aansluitend bij detail D19."

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

In het gewijzigde detailboek van 11 maart 2022 is in beide details D19 en D20 een recht geplaatste nokvorst zichtbaar. In detail D20 is ter plaatse van de nokvorst tevens het bijschrift: "exacte rand oplossing in overleg met dakdekker beeld suggereren van één doorlopende nokvorst over gehele lengte pand" vermeld. Hiermee wordt voldaan aan de laatste opmerking van de Welstands- en Monumentencommissie.

De Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, heeft geadviseerd over het voorgenomen bouwplan ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

"Het plangebied heeft volgens het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Abusievelijk zijn op de plankaart van bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' omgewisseld. Getoetst aan de juiste dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft de bodemverstoring binnen de vrijstellingsnormen en worden vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden verbonden aan de vergunning. Er is geen archeologisch onderzoeksrapport vereist.

Hoewel aan de vergunning geen voorwaarden vanuit de archeologische monumentenzorg verbonden worden, kunnen er bij de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan door de uitvoerder. Als dat gebeurt, moet dit per ommekeer gemeld worden bij de afdeling Archeologie (Erfgoedwet art. 5.10 en 5.11). Dit kan op het algemene telefoonnummer 070-3536639, of per e-mail op archeologie@denhaag.nl."

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 2012 en de Bouwverordening.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwveiligheidsplan

Uiterlijk drie weken voor aanvang van het inrichten van de bouwplaats moet een bouwveiligheidsplan worden ingediend ter beoordeling. U kunt het bouwveiligheidsplan uploaden via www.omgevingsloket.nl.

Neem vooraf contact op met de wegbeheerder, de heer Roy Groenewegen, bereikbaar via 070-7527837 of roy.groenewegen@denhaag.nl, om na te gaan welk ruimtebeslag op de openbare ruimte mogelijk is.

Als toetsingskader van het bouwveiligheidsplan geldt de [Landelijke Richtlijn Bouw- en sloopveiligheid](#).

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende documenten zijn goedgekeurd.

Het bouwveiligheidsplan dient, afhankelijk van de aard van de werkzaamheden, onder andere het volgende te bevatten:

- Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
- Een rapport over de trillingsinvloed op belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
- De gegevens van de technische installaties die voor de bouwwerkzaamheden worden gebruikt;
- Een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - o De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - o De ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - o De situering van het bouwwerk;
 - o De plaats van de bouwkranen;
 - o De aan- en afvoerwegen;
 - o De laad-, los- en hijszones;
 - o De plaats van de bouwketen;
 - o De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - o De in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - o De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - o Een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- Een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
- Een rapportageplan betreffende de meetresultaten.

Noot:

De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling dient op de hoogte te worden gehouden van de actuele meetresultaten van de peilbuizen, hoogtebouten en trillings- en geluidsmetingen. Wanneer de gemeten waarden de berekende of verwachte waarden overschrijden moeten de werkzaamheden worden gestopt en dient er overleg plaats te vinden met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens

De hiernavolgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. 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

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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 3.4 Geluidwering tussen ruimten

Aan verblijfsruimte grenzende wanden van de technische ruimte (0.05) op de begane grond zijn ongeïsoleerd getekend. Deze wanden moeten worden opgebouwd conform het advies uit de aan de aanvraag omgevingsvergunning toegevoegde 'DO Rapportage akoestiek' van Buro Bouwfysica van 17 maart 2022, zoals op tekening is vermeld.

Afdeling 5.1 Energiezuinigheid

1. Op de detailtekeningen is voor het gevelpakket een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ vermeld, terwijl in BENG rapport een R_c van $\geq 7,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ is berekend en in BENG berekening is aangehouden. De op detailtekening vermelde opbouw van de gevel komt wel overeen met de R_c -berekening en moet daarom worden aangehouden.
2. Op basis van de aangeleverde productinformatie voor de Unidek Aero-elementen komt de pakketdikte van het schuine dak, zoals getekend op de detailtekeningen (215mm), niet overeen met de op tekening aangegeven en in BENG berekening aangehouden isolatiewaarde van $7,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dakelement moet voldoen aan $7,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ en dient uitgevoerd te worden met een pakketdikte van 246mm conform productinformatie Unidek Aero.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder

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

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloofterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient er rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Trillingen veroorzaakt door bouw- en sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten, overeenkomstig de Wet geluidhinder, niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" 2006;

- Boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 1' zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.2.1 onder a en b van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' voor wat betreft het realiseren van een woning op gronden met de bestemming 'Gemengd-1'. Overeenkomstig de bouwregels moeten gebouwen zich bevinden binnen het aangegeven bebouwingsvlak met een maximale hoogte die niet meer mag bedragen dan op de plankaart staat aangegeven. Ter plaatse is zowel geen bouwvlak als een maximale hoogte op de plankaart vermeld, waarmee niet voldaan wordt aan deze bouwregels.

Op grond van het bestemmingsplan 'St. Jacobskerk e.o.' is het niet mogelijk deze afwijking 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 deze afwijking toe te staan. De motivering hiervan is opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing Maziestraat naast nummer 20, 22, 22A en 24 Den Haag, opgesteld door buro Planruimte - ruimte voor morgen, d.d. 2 augustus 2022 die bij de aanvraag is ingediend en als bijlage aan dit besluit is toegevoegd. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Daarnaast motiveren wij dit als volgt:

Stedenbouwkundige context

Het initiatief is gelegen binnen het Rijks beschermd stadsgezicht 'Centrum' en grenst aan de Koninklijke Stallen. De Maziestraat is een smalle doodlopende zijstraat van het Noordeinde. De Maziestraat (even zijde) bestaat uit veelzijdige bebouwingsvormen met afwijkende bouwhoogten en dakvormen. De naastgelegen 3 woonadressen (Maziestraat 22) bestaan uit 2 bouwlagen met een kap met een bouwhoogte van 8 m en een goothoogte 6 m. Aan de andere zijde grenst de kavel aan de zijgevel van het hogere pand dat de kop van de Maziestraat afsluit. Het pand (met adres Maziestraat 21) is een achterhuis, georiënteerd op de Hogewal en maakt ruimtelijk gezien onderdeel uit van de Hogewal 12 met een maximum bouwhoogte 9 m.

Het initiatief is gewijzigd en bestaat uit twee bouwlagen met daar bovenop een lage kapverdieping met zolder/vltering. Hierdoor is er sprake van een goothoogte van circa 6,5 m en een nok/bouwhoogte van 8 m. De voorgevel is opgetrokken tot een puntgevel met zadeldak en volgt de hellingshoek van de dakschilden. De zijgevel aan de Koninklijke Stallen en de achterzijde zijn voorzien van een doorlopend dakschild.

In de gewijzigde aanvraag is de noklijn aan de gevel grenzend aan Maziestraat 24 voor een deel doorgetrokken, om aan te sluiten op de blinde gevel aldaar. Hier wordt de fictieve gootlijn feitelijk opgetrokken. Door de grote setback vanaf de Maziestraat van 3,5 m vanaf voorgevelrooilijn is dit niet waarneembaar en zal het geen effect hebben op bezonning en de beleving van 'licht en lucht' in de steeg. Ook vanaf het achterterrein, op circa 1,5 m vanaf achtergevelrooilijn, is de opgetrokken gootlijn nauwelijks waarneembaar. Het geheel oogt daardoor voldoende kleinschalig, en sluit in massa aan op de bebouwing van de Maziestraat even zijde.

Rijksbeschermd Stadsgezicht

Het plan bevindt zich in de Maziestraat naast een bouwblok van drie panden met twee bouwlagen en een kap. Op de plaats van het bouwplan stond ooit een vierde pand. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met een kapverdieping met een grote dakkapel/dakuitbouw. In volume sluit de nieuwbouw aan op het naast gelegen bouwblockje aan de Maziestraat. De dakuitbouw ligt voldoende naar achter. Het plan sluit aan op de bestaande structuur van het rijksbeschermd stadsgezicht en vormt geen aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Duurzaamheid en groen

Hoewel de alinea "Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid" op pagina 17 van de Ruimtelijke onderbouwing Maziestraat naast nummer 20, 22, 22A en 24 Den Haag, opgesteld door buro Planruimte - ruimte voor morgen, d.d. 2 augustus 2022 tekstueel niet op een juiste wijze naar van toepassing zijnde beleidsdocumenten verwijst is wel geoordeeld dat er geen sprake is van een conflict met provinciaal en gemeentelijk groenbeleid en ook een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

Op 7 oktober 2022 is de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing op het aspect luchtkwaliteit beoordeeld. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn middels de NSL-monitoringstool de huidige concentraties luchtverontreinigende stoffen in beeld gebracht. Hiermee is aangetoond dat er wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De maximale concentraties zijn slechts beperkt in beeld gebracht, er wordt namelijk alleen getoond dat deze binnen de laagste categorie binnen het NSL vallen (< 35 µg/m³ voor NO₂). De afstand tot de grenswaarden wordt hiermee niet inzichtelijk (de concentratie NO₂ ligt hier bijvoorbeeld nog ruim 10 µg/m³ onder).

In de ruimtelijke onderbouwing wordt terecht gesteld dat het voornemen onder de NIBM-grens van 1.500 woningen valt en daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Nader onderzoek naar de gevolgen op de luchtkwaliteit is dan ook niet nodig.

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is aan de hand van art. 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geoordeeld dat sprake is van de bouw van een of meer woningen waarmee kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro aan de orde is.

Daarbij is de grond voor verwezenlijking van het bouwplan volledig in eigendom van de aanvrager van de omgevingsvergunning en vinden er ten behoeve van de ontwikkeling geen ingrepen in het omliggende openbare gebied plaats. Het aanhelen aan het omliggende openbare gebied vindt plaats op kosten en risico van de ontwikkeling. Het kostenverhaal heeft dan ook alleen betrekking op apparaatskosten. Deze liggen onder de € 10.000 waardoor artikel 6.2.1a Bro van toepassing is en een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk is en wel alle reguliere leges, inclusief procedureleges worden geheven.

Gelet op het voorgaande zijn de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1, lid 1 van het Bro is vooroverleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Delfland heeft op 20 januari 2022 als volgt gereageerd:

Wel instemmen

“Delfland kan met het voorontwerp van de omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding, is invulling gegeven. Het betreffende plangebied is grotendeels al verhard en het initiatief leidt niet tot een wateropgave. Er worden geen negatieve effecten op het watersysteem verwacht.

Bij riolering is een gescheiden stelsel tot aan de erfgrens het uitgangspunt. Uit de goede ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat het hemelwater afgekoppeld wordt. Wij adviseren de initiatiefnemer het hemelwater, waar mogelijk, vertraagd af te voeren en te hergebruiken.

Naast advisering in het kader van de watertoets over deze omgevingsvergunning kan het zo zijn, dat een watervergunning of melding nodig is. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar www.hhdelfland.nl/regelen/vergunning-aanvragen/.”

Gelet op artikel 3.1.1, lid 2 van het Bro kan vooroverleg met Gedeputeerde staten en Onze Minister achterwege blijven. Hiertoe is met het op 14 juni 2022 ingeleverde e-formulier geconcludeerd dat geen afwijking van provinciaal beleid aan de orde is. Ook is voor de realisatie van de gevraagde woning geoordeeld dat geen ontheffing van rijksbeleid aan de orde is.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een ‘Algemene verklaring van geen bedenkingen’ (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 14 april 2021 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt. Tijdens de vaststelling van de advieslijst heeft de commissie om meer informatie gevraagd over het plan. Op 14 september 2022 is de gevraagde informatie aan de Raadscommissie Ruimte verstrekt.

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.

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 de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen nodig. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Bouwbesluit 2012

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding 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>

Zorgplicht

Wij wijzen u erop dat eenieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken er zorg voor draagt dat als gevolg hiervan er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel dat dit voortduurt. Mede gelet hierop adviseren wij u om nabij de cv-installatie een koolmonoxidemeter te plaatsen.

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 begane grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

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 Particulier: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Wet bodemkwaliteit

Opgemerkt wordt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een offerte voor een BUS-melding (Econsultancy, kenmerk 16494.002, d.d. 9 maart 2022) is bijgevoegd. Het voornemen hierin is om de verontreiniging te saneren door middel van ontgraving en na verificatie monsters de locatie te isoleren met een betonverharding. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond (tot 0,5 meter-maaiveld) sterk verontreinigd is met lood en/of zink. De verontreiniging is verticaal niet afgeperkt. Gezien de in de offerte vermelde ontgravingsdiepte tot 0,5 m-maaiveld is nader bodemonderzoek nodig naar de onderliggende bodemlaag.

Hebt u vragen hierover, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. Sinnige van de Omgevingsdienst Haaglanden, bereikbaar op nummer 06 39683590 of via lia.sinnige@odh.nl. Wij verzoeken u daarbij het zaaknummer 01045661 te vermelden.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Spui 70, 2511 BT DEN HAAG, telefoonnummer: 070 - 353 6639 of per e-mailadres: archeologie@denhaag.nl.