



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres:

GVB Architecten BV

Veerpolder 2A
2361 KV Warmond

Uw brief van

Ons kenmerk
200901880/40

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

15 OKT. 2010

Onderwerp

bouwvergunning eerste fase Boomsluiterkade ongd. achter Boomsluiterskade 336 t/m 342.

Geachte

Op 14 september 2009 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om bouwvergunning eerste fase ingediend voor het oprichten van een woongebouw met vijf appartementen alsmede het verbouwen van bedrijfsbebouwing tot 5 ateliers ter plaatse van de te slopen bedrijfsbebouwing Boomsluiterkade ongd. achter Boomsluiterskade 336 t/m 342.

Uw aanvraag wordt geacht mede in te houden een verzoek om een projectbesluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van het project, het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project hiermee in strijd is.

De aanvraag betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie R, nr. 5368.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- de bouwverordening (voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn);
- het bestemmingsplan "Rivierenbuurt", waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemming "Gedetailleerde gemengde bebouwing, (zone 5, panden 10 en 11)" is opgenomen.

Het plan is in strijd met genoemd bestemmingsplan voor wat betreft het oprichten van meer dan één hoofdgebouw per bouwstrook.

Medewerking kan worden verleend aan het project indien wij toepassing geven aan het bepaalde in artikel 3.10 en 3.11 (projectbesluit) van de Wet ruimtelijke ordening en het vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het project daarmee in strijd is.

De goede ruimtelijke onderbouwing, als bedoeld in artikel 3.10, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, stellen wij hierbij vast. De inhoud van de ruimtelijke onderbouwing dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De ruimtelijke onderbouwing vindt u als bijlage bij dit besluit.

Voor een advies over de vraag of het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning aan de welstandscommissie voorgelegd.

Op 10 februari 2010 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Akkoord, de commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel "Negentiende eeuwse niet planmatige stadsuitbreidingen" van de welstandsnota. De commissie kan instemmen met de positionering en architectonische verschijningsvorm van het woongebouw en de 5 ateliers op deze locatie in een binnengebied. De commissie heeft waardering voor de geleding van het volume. Zij acht de materialisatie en detaillering verfijnd en passend bij de architectuur."

Met dit advies kunnen wij ons verenigen en met inachtneming van dat advies zijn wij van mening dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Wij hebben hierbij acht geslagen op de voorgestelde massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling. Tevens hebben wij acht geslagen op de samenhang in het bouwwerk voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Het ontwerp van het te nemen besluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, met ingang van 19 augustus 2010, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen, conform artikel 3.11, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de voormelde termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

BESLUITEN:

Op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening stellen wij hierbij vast dat ten behoeve van de verwezenlijking van het bouwplan het voornoemde bestemmingsplan buiten toepassing blijft, voor zover het bouwplan in strijd is met dat bestemmingsplan.

Wij motiveren dit projectbesluit als volgt: Zie hiervoor de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing

De bouwvergunning eerste fase, bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, met inachtneming van het vorenstaande en het hierna vermelde, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte vier tekeningen en één fotobijlage.

U erop te wijzen dat het bouwen overigens moet geschieden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening en dat moet worden voldaan aan de hierna genoemde, op de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen aangegeven, nadere voorschriften en bepalingen.

U erop te wijzen dat met de bouw niet mag worden begonnen alvorens de bouwvergunning tweede fase is verleend. Wij kunnen deze bouwvergunning eerste fase intrekken indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend. Dit besluit vervalt in ieder geval indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

De ontheffing krachtens het projectbesluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is bekendgemaakt, tenzij gedurende de beroepstermijn, van 6 weken, met betrekking tot dit projectbesluit, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Aan deze vergunning verbinden wij het voorschrift dat u aan ons de vastgestelde exploitatiebijdrage bent verschuldigd, krachtens de overeenkomst van 29 juli 2010, kenmerk Anterieure grondexploitatieovereenkomst ex. Artikel 6.24 Wro Boomsluitersakde 340 te Den Haag. De bovengenoemde overeenkomst, als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens de Bouwverordening.

Artikelen 2.5.3 en 2.5.4.

Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein, voor zover deze artikelen eisen stellen aan de bereikbaarheid van het bouwwerk, moet worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Artikel 8.1.1, eerste lid.

Het is verboden te slopen zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning).

De sloopvergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Verder wijzen wij u op het volgende.

Archeologie

Uit bureauonderzoek is gebleken dat er waarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord in het plangebied. Naar aanleiding van dit onderzoek hebben wij geconcludeerd dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit resulteert in het volgende selectiebesluit: Bij de uitvoering van de graafwerkzaamheden ten behoeve van de vervanging en renovatie van de bestaande bouw aan de Boomsluiterskade 336-342 worden geen archeologische waarden bedreigd. Op grond hiervan is geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ondanks de vrijstelling van verder onderzoek kunnen er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan. Als dat gebeurt, dient de vergunninghouder dit per ommegaande te melden bij de afdeling archeologie (ex artikel 53 Monumentenwet 1988). Dit kan op het algemene telefoonnummer van archeologie 070-353 6639, of per mail op archeologie@denhaag.nl.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen

Bomenverordening 1995

Voor het vellen of rooien van één of meer bomen of hakhout, ook wanneer deze houtopstanden op particulier terrein aanwezig zijn, is toestemming (kapvergunning) vereist.

Een kapvergunning moet worden aangevraagd bij de Dienst Stadsbeheer, op het betreffende stadsdeelkantoor.

Ten slotte wijzen wij 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.

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,
Sector Stadsdelen,
Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor Centrum

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Stuur dit uiterlijk binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit naar:

Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht
Postbus 20 302
2500 EH DEN HAAG

In het beroepschrift moet het volgende staan:

- naam en adres;
- de datum en handtekening;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u in beroep wilt gaan (stuur een kopie mee of noem ook het kenmerk);
- de reden of argumenten waarom u beroep instelt.

Bij een spoedeisend belang kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Den Haag. Op www.denhaag.nl/beroep vindt u meer informatie.