



Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Brigantijnlaan 303, 2496 ZT Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

200909448/72

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

3 december 2010

Onderwerp

reguliere bouwvergunning Brasserskade ongenummerd t.h.v. Fluitenkruid 57-69

Geachte

Op 4 mei 2010 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van zes woningen aan de Brasserskade ongenummerd ter hoogte van Fluitenkruid 57-69.

De aanvraag betreft het perceel Brasserskade ongenummerd ter hoogte van Fluitenkruid 57-69, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie BH, nummer 02017.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- het bouwbesluit;
- de bouwverordening;
- het bestemmingsplan "Ypenburg-Pijnacker, 1^e herziening (de Bras)";
- het bestemmingsplan "uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker V".

Van toepassing zijn de geldende bestemmingsplannen "Ypenburg-Pijnacker, 1^e herziening (de Bras)" en "uitwerkingsplan Ypenburg-Pijnacker V". Voor beide bestemmingsplannen gelden ter plaatse de bestemming "woondoeleinden". Op dit perceel is slechts één woning toegestaan. Op dit perceel is in 2009 reeds bouwvergunning verleend voor de bouw van 1 woning. Dit houdt in dat het onderhavige bouwplan voor de bouw van 6 woningen in strijd is met de bovengenoemde bestemmingsplannen.

Medewerking aan dit bouwplan kan alleen worden verleend met toepassing van het projectbesluit volgens artikel 3.10 en 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening.

Verder overschrijdt het bouwplan de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï van de Wet geluidhinder. Medewerking kan alleen worden verleend met toepassing van de ontheffing volgens artikel 110a van de Wet geluidhinder.

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 11 augustus 2010 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied eind twintigste begin ééentwintigste eeuw' van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde twee vrijstaande villa's en vier twee onder een kap woningen op het perceel Brasserskade in Ypenburg. Op 2 juni 2010 kon zij niet instemmen met het bouwplan. Er was sprake van een storend verschil in de helling van de kap. De hellinghoeken zijn in dit aangepaste ontwerp passend op elkaar afgestemd hetgeen een samenhangend beeld oplevert. Voor wat betreft de vrijstaande villa (kavel 1) achtte de commissie de toepassing van plakroedes en de stapeldorpeldeur niet passend bij de beeldkenmerken van de beoogde historiserende architectuur. Beide maken niet langer onderdeel uit van het ontwerp. Ten aanzien van de vrijstaande villa van kavel 1 en kavel 2 achtte de commissie de open-dicht- en maatverhouding van de vensters onsamenhangend. In het voorliggende ontwerp is sprake van, bij de typologie van deze villa passende, geclusterde vensters. Dit komt de helderheid van de verschijningsvorm ten goede. Ondanks voornoemde kan de commissie niet instemmen met dit bouwplan aangezien nieuwe detaillering ontbreekt. Zij ziet de detaillering tegemoet."

Op 27 augustus 2010 zijn de benodigde detailtekeningen aangeleverd t.b.v. de beoordeling door de Welstandscommissie.

Met het bovenvermeld advies en de detailtekeningen van 27 augustus 2010 kunnen wij ons verenigen en met inachtneming van dit advies en de detailtekeningen van 27 augustus 2010 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.

De Dienst Stadsbeheer, Milieu, afdeling Beheer heeft op 1 maart 2010, kenmerk 8050017/SB2010/2892, aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van zodanig verontreinigde bodem, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Krachtens artikel 2.5.30, eerste lid (parkeergelegenheid bij of in gebouwen) van de Bouwverordening moet in voldoende mate ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 2 auto's op de openbare weg.

De goede ruimtelijke onderbouwing van RBOI van 11 augustus 2010, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening is ongewijzigd en heden vastgesteld en dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Het voorgenomen projectbesluit is op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 30 juni 2010 gepubliceerd.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening hebben de navolgende instanties een reactie gegeven:

- VROM-inspectie geeft op 26 juli 2010, onder het kenmerk holmes nr. 33559, aan dat de betrokken rijksdiensten geen aanleiding hebben tot het maken van opmerkingen.
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland geven op 18 augustus 2010, onder het kenmerk PZH-2010-193117547, aan dat het ontwerp projectbesluit past in de provinciale Structuurvisie en de verordening Ruimte.

Wij zijn - gelet op de ambtelijke adviezen, het advies van de welstandscommissie en het vooroverleg in het kader van artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening - bereid medewerking te verlenen aan dit bouwplan met toepassing van de ontheffing volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening en de ontheffing volgens artikel 110a van de Wet Geluidhinder.

Het ontwerp van het te nemen besluit met de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 16 september 2010, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging termijn zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Op 30 november 2010, onder het kenmerk (WGH2010-06), is het Besluit hogere grenswaarden van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Met inachtneming van het voorstaande besluiten wij als volgt:

Ontheffing te verlenen van het geldende bestemmingsplan, voor zover de aanvraag daarmee in strijd is, met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het besluit tot vaststelling van het projectbesluit krachtens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening 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 projectbesluit en de bouwvergunning opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Aan u te verlenen de reguliere bouwvergunning op grond van artikel 40 Woningwet, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte 16 tekeningen; bouwfysische rapporten met projectnr. 08-206 van kavels 1 en 2 dd. 26-08-2010 en van kavels 3-4-5-6 dd. 03-05-2010; ruimtelijke onderbouwing van RBOI dd. 11-08-2010; verkennend en aanvullend bodemonderzoek van Van der Helm dd. 18-03-2008, kenmerk PUD80052 en aanvullend bodemonderzoek van Mol Ingenieursbureau dd 31-03-2009, kenmerk 10345B.

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.

Wij vragen uw aandacht voor de volgende voorwaarden en bepalingen krachtens het besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden, dienen de nodige gegevens van de uitvoerende bouwondernemingen in verband met bouwregistratie te worden overgelegd.

Artikel 4, juncto paragraaf 1.5 van het besluit indieningvereisten.

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.

Artikel 4, juncto paragrafen 1.2.3, 1.2.5 en 1.5 van de Bijlage van het Besluit indieningsvereisten

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, Postbus 61185, 2506 AD Den Haag, onder vermelding van ons referentienummer 200909448, alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
 - de gegevens van de toe te passen buitenlandse bouwproducten; voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten dienen Europees erkende kwaliteitsverklaringen te worden overlegd van een erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen dienen te worden overlegd in de Nederlandse taal; de berekeningen dienen te worden opgesteld volgens in het Bouwbesluit aangewezen normen;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, afdeling Bouwconstructies, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructie- tekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Er dient een coördinator aangesteld te worden die verantwoordelijk is voor het indienen van de gegevens en de bescheiden ten behoeve van de bouwconstructieve toets aan het Bouwbesluit.

Deze gegevens en bescheiden dienen in een zodanige vorm te worden aangeleverd dat een goede en efficiënte afhandeling van de bouwconstructieve beoordeling mogelijk is. Daarvoor is ook de samenhang tussen de berekeningen en tekeningen en overige bescheiden van de afzonderlijke constructieonderdelen van het bouwwerk noodzakelijk.

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

Artikel 2.5.30, tweede lid.

De ruimte voor het parkeren van auto's moet voldoen aan artikel 2.5.30, tweede lid van de Bouwverordening.

Artikel 4.5, eerste lid.

Uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden dient de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening schriftelijk in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

Artikel 4.5, tweede lid.

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Artikel 4.9.

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden, indien gevaar of hinder te duchten is.

Artikel 4.11.

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:

- gevaarlijke afvalstoffen, als bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (Stb 1993, 617), regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL: Stc 2001, 158) ;
- steenwol (indien volume > 1 m³);
- glaswol (indien volume > 1 m³);
- overig afval.

De hierboven genoemde fracties alsmede de eventuele andere fracties die op de bouwplaats worden gescheiden uit het bouwafval moeten, door erkende transporteurs, worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen, met dien verstande dat de fractie overig afval moet worden afgevoerd naar een sorteerinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen ongesorteerd te ontvangen.

Artikel 4.12, vierde lid.

Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de bouwvergunning betrekking heeft, dient het einde van de werkzaamheden bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, te worden gemeld.

Noot: zie formulier 'melding voltooiing bouwwerkzaamheden'.

Artikel 4.13.

Melden van werken bij lage temperatuur.

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht tenminste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - a. het niet verwerken van bevroren materialen;
 - b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - c. de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Artikel 4.14.

Verbod tot ingebruikneming.

Na de bouw van een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning is verleend, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- a. het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
- b. er is niet gebouwd overeenkomstig de bouwvergunning.

Verder wijzen wij u op het volgende.

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, Productgroep Ingenieursbureau afdeling Civiele Techniek en Milieu, (telefoon 070-3536848) zijn vastgesteld. De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

Rookmelders in woningen.

Op basis van artikel 1.5 van het Bouwbesluit kan een woning waarvan alle verblijf- en verkeersruimte zijn voorzien van een rookmelder als gelijkwaardigheid worden toegepast op artikel 145 en 146 lid 6 en 7 van het Bouwbesluit. Mits de loopafstand maximaal 15 meter is vanaf de verst gelegen verblijfsruimte tot aan de toegang van de woning (sub-brandcompartiment). En de loopafstand van een verst gelegen punt in een verblijfsruimte tot aan de toegang van de woning (sub-brandcompartiment) niet groter is dan 30 meter.

Bouwplaatsinrichting en reclamevoering.

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient in tweevoud tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Bouwen Toezicht en Dienstverlening. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Opbreekvergunning

Op grond van artikel 2:1, eerste lid, van de Algemene plaatselijke verordening voor de Gemeente Den Haag 2007 is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een voorwerp op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins wijzigingen aan te brengen in de wijze van aanleg van een weg. De opbreekvergunning en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van de Bestuursdienst op het betreffende stadsdeeltkantoor.

Aansluitvoorwaarden riolering

Voorwaarden voor aansluiting van de huisriolering op het gemeenteriool van de Dienst Stadsbeheer. Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, Spui 70, 2511 BT Den Haag, telefoon 070 - 353 6847.

Algemene keur Hoogheemraadschap Delfland

Het is verboden zonder vergunning van dijkgraaf en hoogheemraden binnen de poldergebieden enige opstal te bouwen, te stellen of te hebben. Eisen omtrent een eventuele vergunning moeten worden aangevraagd bij Hoogheemraadschap Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft, telefoon 015 - 2608 108.

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.

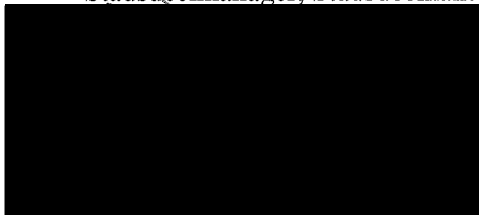
Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening,

Sector Stadsdelen,

Stadsdeelmanager, Stadsdeeltkantoor Leidschenveen-Ypenburg,



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.