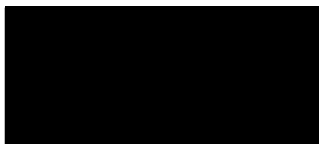




Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres:



Uw brief van

Ons kenmerk

200911721/112

Behandeld door



Doorkiesnummer



E-mail

Aantal bijlagen

Datum

27 januari 2011

Onderwerp

bouwvergunning eerste fase bouwvergunning Veenweg ongd. kavel VO nabij Meervalsingel.

Geachte



Op 22 december 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 kinderdagopvang en kantoor/verhuurbare ruimten op het perceel tussen de Veenweg ongenummerd kavel V0 en de Meervalsingel ter hoogte van de Goudkarpersingel.

De aanvraag betreft het perceel, kadastraal bekend als gemeente Den Haag, sectie BD, nr(s) 6088, 6089 en 6090.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- de bouwverordening (voor zover de daar bedoelde voorschriften van stedenbouwkundige aard zijn);
- het bestemmingsplan Leidschenveen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid- Holland bij besluit van 24 juni 1997.

De bestemming van de te bebouwen grond is "Wonen-Linten EA". Deze gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende tuinen, paden en erven. De eengezinswoning moet worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen. De hier bedoelde kavel is in het verleden afgesplitst van de kavel Veenweg 188. Hiermee is de woonbestemming op de kavel gebleven echter zonder bebouwingsvlak(ken).

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan voor wat betreft het feit dat een kinderdagverblijf niet past binnen de bestemming Wonen-Linten EA.

Het bestemmingsplan biedt geen afdoende vrijstellingsmogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen.

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.

Verder is uw aanvraag getoetst aan:
- de Welstandsnota.

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 6 oktober 2010 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en positief beoordeeld. De motivering van de commissie luidt als volgt: "De commissie kan instemmen met de positionering, volumeopbouw en architectonische verschijningsvorm van het kinderdagverblijf in twee bouwlagen met schuine kap. Zij heeft waardering voor het concept. De open-dicht verhouding van de vensters acht zij bijzonder en passend bij de functie van dit gebouw. De zware neggematen van de vensters zorgen voor grote plasticiteit in de gevel. Met de schuine kap wordt aansluiting gezocht bij de architectuur in de omgeving. De detaillering van het ontwerp is zorgvuldig uitgewerkt en passend bij de verschijningsvorm van het gebouw. De overgang van de gevel naar het dak is zeer zorgvuldig gedetailleerd. De aanpassing van het detail van het metselverband met brede lintvoegen waarbij de stenen in één vlak liggen is akkoord. De commissie kan instemmen met de kleurstelling van de geglazuurde geelkleurige dakpan die als monster wordt getoond. Het concept van de architect om de gevels te maken met een grove gele handvormsteen waaraan eenzelfde gele glazuur is toegevoegd als bij de dakpan, heeft de instemming van de commissie. De getoonde basissteen is akkoord. De steen gecombineerd met glazuurlaag kan nog niet getoond worden aangezien het een uniek product is waarvan de monsters nog gemaakt moeten worden. De commissie spreekt af met de architect dat de definitieve steenmonsters met glazuurlaag voor aanvang van de bouw aan de commissie getoond worden in relatie tot de dakpan, de kozijnkleur en de voegen".

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied eind 20^{ste} begin 21^{ste} eeuw' van de welstandsnota.

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 21 oktober 2010, gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen, conform artikel 3.11, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Gedurende de voormelde termijn zijn zienswijzen ingekomen. Overeenkomstig artikel 3:15 van de Algemene Wet Bestuursrecht, hebben wij u in de gelegenheid gesteld om te reageren op de naar voren gebrachte zienswijzen. Gedurende deze termijn is een reactie van u ontvangen.

De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard bij brief van 27 januari 2011, kenmerk 200911721/110, waarbij de inhoud van deze brief als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 152 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit, overeenkomstig artikel 3.10, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 9 juli 2009, nummer rv 93 de bevoegdheid tot het (niet) opstellen van een exploitatieplan, overeenkomstig artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

BESLUITEN:

Krachtens artikel 2.5.30 van de Bouwverordening moet ruimte aanwezig zijn voor het parkeren of stallen van 17 auto's.

Ontheffing te verlenen van de volgende bepaling(en) van de Bouwverordening:

- **artikel 2.5.30 (parkeergelegenheid bij of in gebouwen) voor 7 parkeerplaatsen minder, krachtens het bepaalde in artikel 2.5.30 vierde lid;**

Wij motiveren de ontheffing(en) als volgt:

De Meervalsingel heeft in de periode van halen en brengen voldoende opvangcapaciteit om te voorzien in kort parkeren.

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.

Voor wat betreft de motivering van dit projectbesluit verwijzen wij u naar de goede ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag.

De bouwvergunning eerste fase, bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte acht tekeningen en detailboek.

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 tekening(en) 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.

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.

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 9.1

In aansluiting op het welstandsadvies dienen de definitieve steenmonsters met glazuurlaag voor aanvang van de bouw aan de commissie getoond worden.

Verder wijzen wij u op het volgende.

Algemene keur Hoogheemraadschap Delfland

Het is verboden zonder vergunning van dijkgraaf en hoogheemraden binnen invloedsszone van 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,

Stadsdeelmanager, Stadsdeelkantoor 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.