



## Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Retouradres: Brigantijnlaan 303, 2496 ZT Den Haag

Uw brief van

Ons kenmerk

201008979/34

Behandeld door

Doorkiesnummer

E-mail

Aantal bijlagen

Datum

2 mei 2011

Onderwerp

reguliere bouwvergunning Brasserskade 245.

Geachte

Op 30 september 2010 heeft u bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen, Toezicht en Dienstverlening, een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een vrijstaande woning ter plaatse van het perceel Brasserskade 245, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie BH, nr(s)02338.

Op onderhavig perceel is bebouwd met onder andere een woning.

Uw verzoek behelst daarom, een verzoek om vervangen van de bestaande woning met een nieuwbouw woning.

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.

Uw aanvraag is getoetst aan:

- het bouwbesluit;
- de bouwverordening;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied na de 13<sup>e</sup> herziening", waarin, met betrekking tot uw aanvraag, de bestemmingen "bijzondere agrarische doeleinden (ADB)" is opgenomen.

De bestaande woning en opstallen op dit perceel zijn in strijd met het voornoemde bestemmingsplan.

Medewerking aan eventuele nieuwbouw woning is alleen mogelijk met projectbesluit procedure of middels een nieuw bestemmingsplan.

Op dit perceel was een dierenpension annex Trimsalon "Dierzorg" gevestigd.

Door de planontwikkeling in deelplan 13 (507 woningen), heeft de gemeente Pijnacker en de Provincie Zuid Holland in november 2000 middels een convenant afgesproken met de eigenaar van het dierenpension dat deze gedeeltelijk wordt opgeheven.

Het convenant omvat de volgende afspraken:

- de opstallen van het dierenpension worden gesloopt;
- het dierenpension wordt omgezet in een kattenpension en honden trimsalon;

- de gemeente en de provincie verlenen planologische medewerking aan de bouw van tweetal woningen met respectievelijk 500m<sup>3</sup> en bijbehorende bijgebouw van 50m<sup>2</sup> en een woning van 250 m<sup>3</sup>;
- de gemeente spant zich in tot wijziging van de bestemming van het perceel (zie pagina 4 van het convenant);

Vanouds was de Brasserskade en omgeving, een agrarisch gebied.

Dit gebied genoot bescherming voortvloeiend uit het bestemmingsplan "Buitengebied", Pijnacker.

Doordat dit gebied ontwikkeld is van agrarisch naar woongebied "De Bras", zijn er bestemmingsplannen gemaakt voor het polder gebied "Ypenburg Pijnacker".

De grenzen van het bestemmingsplan Ypenburg Pijnacker zijn niet gelijk genomen aan de grenzen van het toe vigerend bestemmingsplan "Buitengebied, 1975".

Hierdoor zijn in het gebied reststukken van het bestemmingsplan "Buitengebied". Deze hebben vooralsnog rechtskracht.

Op onderhavig perceel rust nog een agrarische bestemming uit 1975.

Op het perceel 249 is al conform voornoemd convenant een vrijstaande woning gebouwd.

Medewerking kan worden verleend aan de bouw van deze woning 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 van de Woningwet, hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning aan de welstandscommissie voorgelegd. Op 5 januari 2011 is uw aanvraag in voornoemde commissie aan de orde gesteld en akkoord bevonden.

De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel "Karaktergebied eind 20<sup>ste</sup> begin 21<sup>ste</sup> eeuw" van de Welstandsnota. De commissie kan instemmen met de

positionering, volumeopbouw en architectonische uitwerking van de voorgestelde vrijstaande woning in Ypenburg. Op 17 november 2010 kon de commissie niet instemmen met het getoonde ontwerp.

In het aangepaste ontwerp is sprake van een meer eenduidige vormgeving van de gevels hetgeen de gewenste samenhang oplevert. Ter plaatse van de entree is niet langer sprake van een storende glasstrook rondom de gesloten vormgegeven deur. Zowel in de voor- als in de achtergevel zijn de vensters evenwichtiger gepositioneerd hetgeen een samenhangende open-dicht verhouding oplevert.

De commissie achtte de erker in volume en maatvoering te fors tegenover de gevel waar hij tegenaan staat én in relatie tot het hoofgebouw. Deze erker is één travee verkleind waardoor deze niet langer concurreert met het hoofgebouw. De commissie kan instemmen met de detaillering en materialisatie die zij passend acht bij deze architectuur en in deze omgeving.

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 12, eerste lid 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 10 februari 2011, 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 er geen zienswijzen ingekomen.

De Dienst Stadsbeheer, Milieu en Vergunningen heeft op 10 maart 2011 aangegeven dat ter plaatse geen sprake is van verontreinigde bodem waarop artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van toepassing is.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 18 september 2008, nummer rv 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 explotatieplan, overeenkomstig artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening, aan ons gedelegeerd.

**Met inachtneming van het vorenstaande besluiten wij als volgt:**

- I. Vast te stellen het projectbesluit Brasserskade 245.
- II. Aan u te verlenen de reguliere bouwvergunning op grond van artikel 40 Woningwet, overeenkomstig dit besluit en de daarbij behorende gewaarmerkte tekeningen, rapporten en bescheiden.

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.

Het projectbesluit en de bouwvergunning treden in werking met ingang van de datum waarop de beroepstermijn afloopt (zes weken na dagtekening van dit besluit). Een ingediend beroep heeft geen schorsende werking. Een ingediende voorlopige voorziening heeft wel een schorsende werking. De uitspraak van de rechter moet in dat geval worden afgewacht.

**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.

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

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

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 201008979, alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
  - de naam en het correspondentieadres van de aannemer;
  - de ligging van het betreffende perceel;
  - de gegevens van de grondwaterstand;
  - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
  - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek met toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen;
  - een voorstel voor het meten van de trillingen en geluidsniveaus ten gevolge van sloop-, hei-, of andere werkzaamheden;
  - een rapportageplan inzake de meetresultaten;

*noot: De stadsdeelinspecteur van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening, dient, totdat een andere rapportage-frequentie is bepaald, dagelijks schriftelijk op de hoogte te worden gebracht van de 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, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening.*

- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
 

*noot: Voor het draagvermogen van de funderingspalen dient, gezien de bodemopbouw in de nabije omgeving, de (negatieve) kleeftbelasting uit de diepere lagen volledig op de palen te worden meegerekend.*
  - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk;
  - de gegevens van de bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;

Het bouwveiligheidsplan dient te worden opgesteld met dien verstande, dat rekening moet worden gehouden met het volgende:

- indien er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor de veiligheid van de openbare ruimte, belendingen en personen niet voldoende is gewaarborgd, dient de aannemer onverwijld de vereiste maatregelen te treffen.

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.

#### **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, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.

Noot: zie formulier "melding aanvang bouwwerkzaamheden".

#### **Artikel 4.8 en Artikel 4.10**

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

- de grondwaterstand ter plaatse van de belendingen mag niet worden verlaagd beneden de gemiddeld laagst bekende natuurlijke grondwaterstand zonder aanvullende maatregelen en controles, zoals retourbemaling, peilbuizen en hoogtebouten;
- de invloed van trillingen op de belendingen ten gevolge van sloop-, hei- en andere werkzaamheden moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002. Er dient dan minimaal te worden voldaan aan de daarin vermelde grenswaarden;
- maatregelen dienen te worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo klein mogelijk te laten zijn, waaronder het tot een minimum beperken van geluidshinder en stofoverlast;
- voor het heien van palen dient gebruik te worden gemaakt van geluidreducerende maatregelen zoals een heimantel, eventueel in combinatie met een aangepast heiblok en heimutsvulling;
- er dient dagelijks deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn.

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, directie Bouwen Toezicht en Dienstverlening.

#### **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: Stcr 2001, 158) ;
- steenwol (indien volume > 1 m<sup>3</sup>);
- glaswol (indien volume > 1 m<sup>3</sup>);
- 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.

#### **Afdeling 2.17. Vluchten binnen een rookcompartiment en een sub-brandcompartiment:**

##### **Artikel 2.145 en 2.146, lid 6 en 7 van het Bouwbesluit (rookmelders in woningen)**

Een te bouwen woning is zodanig ingericht dat deze woning voldoende snel en veilig kan worden verlaten.

De loopafstand tussen de toegang van elke verblijfsruimte en ten minste een toegang van de woonfunctie waarin die ruimte ligt, is ten hoogste 15 m. Een besloten ruimte op de route van de toegang van elke verblijfsruimte tot een toegang van de woonfunctie dient zoals op de op gewaarmerkte tekening(en) aangegeven plaats(en) te zijn voorzien van een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingseisen en de primaire producteisen volgens NEN 2555.

In verband met mogelijke nadere indeling/wijziging van het gebruik in de toekomst is het raadzaam in dit stadium tenminste alle bouwlagen te voorzien van bovengenoemde rookmelders.

**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.

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.

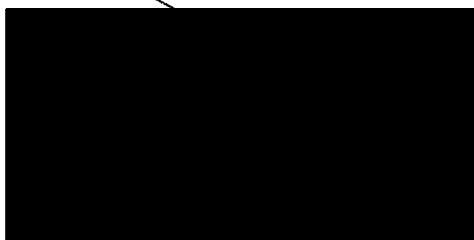
Burgemeester en wethouders van Den Haag,

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](http://www.denhaag.nl/beroep) vindt u meer informatie.