

## **Documentenlijst Besluit (P) (GG)**

### **Algemene informatie:**

Dossier:201705903

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het realiseren van 48 appartementen met 33 parkeerplaatsen en erfafscheidingen ter plaatse van het te slopen kantoor Zwaardvegersgaarde 95

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 18-10-2017

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6507629.out.pdf

Documentid: 32996621

Bestandsgrootte: 175566



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van Zwaardvegersgaarde 95

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

201705903/6507629

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

[Geanonimiseerd]

**Aantal bijlagen**

-

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 28 maart 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 48 appartementen met 33 parkeerplaatsen en erfafscheidingen ter plaatse van het gesloopte kantoor Zwaardvegersgaarde 95.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' 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 25 augustus 2017, gedurende zes weken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Van de gelegenheid om tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt.

Deze zienswijzen hebben ons standpunt ten aanzien van de aanvraag niet gewijzigd. De weerlegging van de zienswijzen is bijgevoegd. Deze moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften en de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Deze bijlagen moeten 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 bescheiden.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,  
namens dezen:

[Geanonimiseerd]

Deze uitgebreide omgevingsvergunning, treedt met toepassing van artikel 6.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onverwijld in werking op grond van de volgende motivering:  
Op grond van de wettelijke taak ten aanzien van de huisvesting van statushouders is het van groot maatschappelijk belang dat de in aanbouw zijnde woning worden afgebouwd. Eind van dit jaar moet kunnen worden voorzien in voldoende huisvesting.

Op basis van de aard en inhoud is op deze aanvraag de Crisis- en herstelwet van toepassing. Ingevolge artikel 1.1, lid 1, onder a, juncto bijlage I van deze wet zijn de procedurele bepalingen uit hoofdstuk 1, afdeling 2, van deze wet van toepassing op dit project.

Wij wijzen 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.

Tot slot maken wij u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking daarvan een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U kunt ook via Internet een beroepschrift indienen. Dat kan alleen met een gebruikersnaam en wachtwoord.

Het beroepschrift dient tenminste te bevatten:

- a. naam en adres van de belanghebbende;
- b. datum en handtekening;
- c. een nauwkeurige omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt (bij voorkeur het kenmerk of een briefnummer);
- d. de gronden van beroep;
- e. indien het beroepschrift niet door de belanghebbende zelf wordt ingediend maar namens deze: een volmacht.

Indien u schriftelijk beroep instelt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht mee te zenden. De indiener van het beroepschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank 's-Gravenhage, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Bijlage

### **Beoordeling activiteiten**

Op het betreffende perceel is op 25 januari 2017, besluit 201611166/6090206, een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 16 woningen met instandhoudingstermijn van 10 jaar. Deze aanvraag heeft betrekking op het verkrijgen van een nieuwe vergunning voor 48 appartementen op deze locatie. Hierbij is sprake van een permanente vergunning. De hoofdvorm is niet gewijzigd.

Aansluitend op de definitieve vergunningverlening zal de op 25 januari 2017 verleende omgevingsvergunning worden ingetrokken.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AW, nr 1168.

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 niet gelegen in het gemeentelijk – of Rijks beschermd stadsgezicht. De aanvraag heeft ook geen betrekking op een bouwwerk dat vermeld wordt in het Rijks- of gemeentelijk monumentenregister.

### **Activiteit 'Bouwen'**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Vrederust', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd 5', en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten behorend tot de categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging; gezondheidszorg; levensbeschouwelijke voorzieningen; onderwijs; zorginstellingen, waaronder verzorgingshuizen, verzorgingscentra, woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten en voor welzijnsvoorzieningen,

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik (wonen) en het feit dat in de bouwregels is bepaald dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 7 meter.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 26 lid 3 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan.

Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 juli 2016 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de archeologische waarden op de gronden die als gevolg van het bouwplan worden verstoord.

**Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft in het kader van de vorige aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk 201611166, welke aan de buitenzijde gelijk is aan onderhavig bouwplan, al op 14 september 2106 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet.

Het bouwplan is daarbij getoetst aan het onderdeel 'Karaktergebied Wederopbouwgebieden' van de Welstandsnota.

"De commissie kan instemmen met de positie en volumeopbouw van de voorgestelde 16 eengezinswoningen. De rooilijn van de naastgelegen bebouwing is zorgvuldig overgenomen. Zij kon eerder eerder nog niet instemmen met een aantal punten. Aan deze punten is nu tegemoet gekomen.

Door het toevoegen van een luifel boven de entree wordt de vlakheid, waar de commissie eerder bezwaar tegen had, doorbroken. Waardoor deze voldoende passend zijn binnen dit karaktergebied wederopbouwgebieden.

De erfafscheidingen zijn nu, in de vorm van hagen, parallel aan de straat voorgesteld. Hierdoor ontstaat een helder beeld.

Wij nemen dit advies van de welstands- en monumentencommissie over.

**Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Op basis van de beoordeling van de activiteit en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.**

**Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit 'Bouwen' de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.**

## **Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)**

### **Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen constructieve gegevens**

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie. De benodigde gegevens van de constructies en het bouwveiligheidsplan zijn ingediend bij het voorafgaande bouwplan voor de bouw van 16 woningen op deze locatie.

Vooralsnog is er geen aanleiding voor een verzoek tot extra gegevens van de constructie omdat hierin inmiddels is voorzien en het stadium waarin het bouwwerk inmiddels is gevorderd. Indien naar aanleiding van de door te voeren aanpassing van de woningen naar appartementen alsnog aanvullende onderbouwing ten aanzien van de constructie nodig is moet deze minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend.

Deze kunt u per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies en Bouwfysica, e-mailadres [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

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, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd.

## **Voorschriften op basis van het Bouwbesluit**

### **Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23)**

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

### **Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25)**

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

## **Afdeling 2.10 Beperking van uitbreiding van brand**

### **Art. 2.84 lid 1 en 3 Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag**

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 30 minuten.

Uitgaande van de tekeningen wordt de trap naar de eerste verdieping brandwerend bekleed. De kast onder de trap wordt bereikbaar vanuit de woning op de begane grond. Hiermee is deze eis van toepassing op de brandscheiding tussen beide appartementen.

Doorvoeringen vanuit de cv-ruimten op de verdiepingen naar de meterkasten zullen door een brandscheiding worden doorgevoerd. Hiervoor dienen de doorvoeringen te voldoen aan de gestelde eis en brandwerend te worden uitgevoerd.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Algemene Plaatselijke Verordening van Den Haag**

Op grond van deze verordening is het verboden zonder vergunning of instemmingsbesluit een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg te plaatsen, aan te brengen of te hebben, of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer/bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan.

De hiervoor benodigde vergunning / instemmingsbesluit en informatie hieromtrent kunnen worden aangevraagd bij de wegbeheerder van stadsdeel Centrum, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

<http://www.denhaag.nl/home/bewoners/loket/vergunningen/openbare-weg.htm>

### **Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Vrederust’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd 5’, en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie is opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik (wonen) en het feit dat in de bouwregels is bepaald dan niet hoger mogen zijn dan 7 meter.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 26 lid 3 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto’s op eigen terrein.

Gelet op de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid staan wij toe om af te wijken van de verplichting tot de aanleg van 1 parkeerplaats op het eigen terrein aangezien:

- de aanleg van deze parkeerplaats op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort;
- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand lager is dan 90%; namelijk 85%

Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden ten aanzien van beoogd gebruik en de bouwregel ten aanzien van de bouwhoogte. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is voor dit besluit niet vereist. Verwezen wordt naar het raadsbesluit van 26 november 2015 (RIS 288041).

Door de Omgevingsdienst Haaglanden en is besloten een hogere grenswaarde vast te stellen in het kader van de Wet geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï tot ten hoogste 58 dB.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van 25 augustus 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijntwee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen hebben wij gewogen en ongegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 3 die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.



### **Eindoordeel activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’**

**Op basis van de beoordeling van de aanvraag bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.**

**Aan deze vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:**

#### **Nadere aanwijzingen**

##### **Inrichting parkeerplaatsen en openbare ruimte**

De in- en uitrit van de parkeerplaatsen en de weg moeten conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Den-Haag worden ingericht en uitmonden op de Zwaardvegersgaarde.

Voorafgaande aan het definitieve besluit zal ter beoordeling een detailtekening inclusief maatvoering en inrichting van de parkeerplaatsen dienen te worden overgelegd.

##### **Archeologische monumentenzorg**

Het is niet uitgesloten dat bij de grondwerkzaamheden archeologische sporen en resten aan het licht komen. In dat geval is de wettelijke meldingsplicht van toepassing (conform Erfgoedwet par. 5.4: Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming, artikel 5.10 en 5.11). Dat betekent dat de uitvoerder/aannemer de verplichting heeft dit onverwijld te melden bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag.

Deze melding kan worden gedaan bij de Dienst Stadsbeheer, afdeling Archeologie, Van Kinsbergenstraat 85-F , 2518 GW DEN HAAG, telefoon 070 - 353 6639 of per e-mail: [archeologie@denhaag.nl](mailto:archeologie@denhaag.nl).

## **Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing**

Aan de Zwaardvegersgaarde 95 stond tijdelijke bebouwing op gemeenteground. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en is een aanvang genomen met de bouw van in eerste instantie 16 woningen. Dit plan is inmiddels gewijzigd waarbij per woning op elke verdieping een appartement zal worden gerealiseerd. Er komen permanente woningen met daarin in totaal 48 appartementen. De planning is dat de nieuwe bewoners hier eind van 2017 kunnen gaan wonen

### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Vrederust' van toepassing. Ter plaatse van dit planinitiatief is de bestemming 'Gemengd 5' opgenomen. De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor onderwijs; zorginstellingen, waaronder verzorgingshuizen, verzorgingscentra, woongroepen en inrichtingen voor gehandicapten en welzijnsvoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen. Het voormalig gebruik van de inmiddels gesloopte éénlaagse bebouwing was onderwijs. Het bouwplan is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het beoogde gebruik als wonen en het feit dat in de bouwregels is bepaald dat gebouwen niet hoger mogen zijn dan 7 meter. Aan de eis ten aanzien van het maximaal bebouwingspercentage van 50% wordt wel voldaan.

### **Stedenbouwkundige onderbouwing**

De locatie maakt deel uit van Vrederust, een van de wijken die door Dudok was gepland als onderdeel van de wederopbouw-wijk Den Haag Zuidwest. Dit gedeelte van Zuidwest is wat gevarieerder van opzet dan de eerder ontwikkelde wijken Moerwijk en Morgenstond, waarop veel kritiek kwam omdat het te monotoon zou zijn. In Vrederust en Bouwlust is gestreefd naar gemengde bebouwing, met afwisselend portiek-etagewoningen, eengezinswoningen en een aantal andere typen, waaronder bedrijfswoningen. Daarnaast zijn door de hele wijk diverse maatschappelijke voorzieningen gebouwd, zoals in de omgeving van de Zwaardvegersgaarde scholen, bejaardenhuizen en later de moskee aan De Gaarde. Met deze opzet werd beoogd om de wijk aantrekkelijk te maken voor alle leeftijdscategorieën en woonstijlen.

Door een sterke daling van het aantal inwoners van Zuidwest (als gevolg van een veel lagere woningbezetting) zijn veel maatschappelijke- en andere voorzieningen overbodig geworden. De gronden die daarbij vrij kwamen zijn afwisselend gebruikt voor met name woningbouw en groenvoorzieningen.

Voor de locatie aan de Zwaardvegersgaarde is geen nieuwe maatschappelijke bestemming gevonden. Daarom heeft de gemeente besloten de locatie beschikbaar te stellen voor woningbouw. Daarop is al geanticipeerd bij het opstellen van het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid. Deze woningbouw in drie lagen biedt een aanvulling op de rest van de wijk en sluit qua verkaveling aan bij de strokenverkaveling van de buurt. Door de bebouwing in de rooilijn met het naastgelegen blok parallel aan de Erasmusweg te bouwen ontstaat een afschermende werking van het drukke verkeer op deze weg; alleen de voorste rij wordt aan één zijde belast. Zo ontstaat aan de achterzijde een rustiger woonstraatje. De voor- en achtertuinten zijn vergelijkbaar met de andere tuinen in de buurt en dragen bij aan het groenstedelijke karakter van Zuidwest. De bouwhoogte is lager dan de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde 12m. Gezien de ruime en open verkaveling voldoet het bouwplan ruimschoots aan de Haagse norm voor bezonning. Ook valt het plan binnen het maximale bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak (31% wordt bebouwd, terwijl maximaal 50% is toegestaan).

### **Gemeentelijk beleid**

Het beleid van de gemeente is mede gericht op het toevoegen van extra woonruimte. Er is behoefte aan huurwoningen in de stad Onderhavig initiatief past binnen dit streven. Daarnaast wordt door de nieuwe woningen beschikbaar te stellen voor statushouders voldaan aan de taakstelling die daar ligt.

Voorts mag de realisatie van de huisvestingsopgave van statushouders niet leiden tot de situatie dat de bewoners van Den Haag de kansen op een woning kleiner zien worden of verspelen. Dat betekent dat er creatieve oplossingen moeten worden gezocht door bijvoorbeeld leegstaand vastgoed te benutten of door tijdelijke woonunits te bouwen. Op deze wijze wordt dat gegarandeerd.

Dit initiatief komt tegemoet aan de taakstelling en op termijn tevens aan de opvang van de groeiende bevolking en de opvang daarvan.

### **Omgevingsaspecten.**

Parkeren.

Conform het bestemmingsplan "Vrederust" opgenomen parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Hierbij zijn de nieuwe parkeernormen gebruikt. De maatgevende tijd voor wonen is nacht. Er is sprake van sloop-nieuwbouw waardoor niet zal worden gesaldeerd. De nieuwe parkeerbehoefte is 34 parkeerplaatsen. In het bouwplan wordt voorzien in de aanleg van 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Eén parkeerplaats wordt aan de openbare ruimte toebedeeld. Wij zijn akkoord op basis van de parkeerdruk (85% op basis van de tellingen april 2017) in de wijk.

Bij het vaststellen van de parkeerdruk is gekeken naar het gebied begrenst door de Erasmusweg, Dedemsvaartweg, Melis Stokelaan en de Lozerlaan. Dit zijn de verkeersstraten die een barrière vormen voor de parkeerdruk. De parkeerdruk is hier 81%. Op basis van parkeerdrukonderzoek waarbij de Wolweversgaarde is meegenomen in het onderzoeksgebied is sprake van een parkeerdruk van 85%. Hiermee wordt binnen de gestelde eis van 90% gebleven.

Wet geluidhinder

Door Buro Peutz is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van geplande woningbouw aan de Zwaardvegersgaarde te Den Haag en de consequenties voor de geluidwering van de gevels van deze woningen. Naast de geluid belaste gevel is overal sprake van een geluidluwe gevel.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en aangegeven dat ten gevolge van het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder wordt overschreden. Echter, de gecumuleerde geluidbelasting overschrijdt de daaraan gerelateerde voorkeursgrenswaarde niet. Hiermee wordt voldaan aan het 'Beleid hogere grenswaarden Wet geluidhinder' van de gemeente Den Haag en is besloten een hogere grenswaarde vast te stellen vanwege het wegverkeerslawaaï tot ten hoogste 58 dB.

Flora en fauna

Er valt niet te verwachten dat met de werkzaamheden beschermde soorten direct buiten het plangebied worden verstoord. Aanvullend onderzoek naar beschermde soorten flora en fauna op het plangebied is niet noodzakelijk geacht.

#### Luchtkwaliteit

Het bouwplan draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De concentraties stoffen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen en langs de omliggende wegen voldoen aan de wettelijke normen en streefwaarden.

#### Archeologie

Het projectgebied maakt deel uit van een gebied waaraan een lage archeologische verwachting is gekoppeld. Dat betekent, dat vanuit de archeologische monumentenzorg geen voorwaarden worden verbonden aan vergunningaanvragen voor activiteiten waarbij bodemverstoringen optreden.

#### Bodem

Door ATKB is verkennend bodemonderzoek verricht. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens het onderzoeksprotocol NEN 5740. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van verontreinigde bodem. Ter plaatse van het bouwplan is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

#### Bezonnig en windhinder

Op grond van eerdere beschouwing op het vorig bouwplan wordt geconcludeerd, dat de aspecten 'windhinder' en 'bezonnig' geen belemmering vormen voor realisatie van het beoogde bouwplan.

#### **Watertoets**

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur. Dat wil zeggen: er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging, goede waterkwaliteit, waterkeringen en waterzuivering. Belangrijk uitgangspunt voor Delfland is dat de waterhuishouding door ruimtelijke veranderingen niet mag verslechteren (standstillbeginsel). Indien bij het realiseren van een ontwikkeling de waterhuishouding verslechtert, dient gezamenlijk te worden gezocht naar een oplossing. Dit kan door compensatie, bijvoorbeeld in de vorm van nieuw oppervlaktewater toevoegen in het plan, of nabij de locatie.

#### *Veiligheid en waterkeringen*

Het planinitiatief is niet gelegen in of nabij een primaire boezem- en polderwatergangen en/of waterkering.

#### *Waterkwantiteit*

Het planinitiatief is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat ligt in de Eshofpolder (waterpeil NAP -1,75 m). Na maatregelen die afgesproken zijn in de Waterbergingsvisie zal in de Eshofpolder een maximaal toelaatbare peilstijging van 60 cm mogelijk zijn.

In het bestemmingsplan Vrederust is voor onderhavige locatie een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor de bouw van gebouwen opgenomen. Dit percentage wordt niet overschreden, slechts 31% wordt bebouwd. Daarnaast zijn in het bestemmingsplan Vrederust geen eisen ten aanzien van verharding opgenomen. De inrichting van het bijbehorende terrein omvat het aanleggen van 33 parkeerplaatsen met toegangsweg en openbaar groen. Op basis van het bestemmingsplan kan het gehele perceel worden verhard. Daarmee leidt het planinitiatief niet tot een toename van verharding ten opzichte van het bestemmingsplan Vrederust.

#### *Watersysteemkwaliteit en ecologie*

Het plangebied ligt niet in of nabij een ecologische verbindingszone van rijk, provincie of gemeente. Ook heeft het planinitiatief geen invloed op de watersysteemkwaliteit en ecologie van nabij gelegen water.

### *Afvalwater en riolering*

Uitgangspunt voor het rioleringsbeleid is "De Leidraad Riolering" en de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken". Hierbij is het gebruik van voor het oppervlaktewater schadelijke stoffen zoals koper, zink en bitumineuze dakbedekking niet toegestaan. In het bouwplan worden deze materialen niet toegepast.

Het planinitiatief leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding.

### **Conclusie**

Het beoogde bouwplan voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen en aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning.

### **Bijlage 3 - Beantwoording zienswijzen.**

Reactie van burgemeester en wethouders op de zienswijzen die zijn ingekomen naar aanleiding van de ter inzage legging van het verzoek om ontheffing voor het realiseren van 48 appartementen met 33 parkeerplaatsen ter plaatse van Zwaardvegersgaarde 95

Tijdens de reguliere voorbereidingsprocedure is tegen het voornemen van de beschikking zijn twee schriftelijke reacties ingediend.

In de schriftelijke reacties wordt door reclamanten verzocht om de voorgenomen vergunning aan te passen dan wel niet te verlenen. Kort samengevat heeft de reactie betrekking op het volgende:

1. De opmerking dat de parkeerdruk 81% zou zijn op basis van tellingen in april 2017, komt cliënt ongeloofwaardig voor. Deze tellingen maken ook geen onderdeel uit van de stukken en zijn voor cliënt in zoverre niet te verifiëren. Cliënt vermoedt in ieder geval dat de tellingen niet hebben plaatsgevonden op de momenten dat de moskee gebedsdiensten hield en tijdens de start en sluiting van de schooldag. Het komt cliënt verder ook weinig realistisch voor dat de 48 appartementen slechts een parkeerbehoefte zouden genereren van 33 plekken. Ziet cliënt het goed, dan is geen restrictie gemaakt voor wat betreft het type bewoner en zouden deze ook bewoond kunnen worden door starters met twee auto's. Evenmin is inzichtelijk gemaakt welke parkeerdruk bezoekers van die 48 appartementen met zich brengen.
2. Volgens reclamant worden de statushouders die hier worden gehuisvest permanente bewoners en kan dit nadelig zijn voor zowel de bestaande bewoners als voor de statushouders. Reclamant stelt dat het huisvesten van statushouders leidt tot een enclavevorming die de kwetsbaar geachte samenstelling van de wijk onder druk zal zetten. Reclamant beoogt hiermee een weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning te formuleren.
3. Er is geen waterparagraaf opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij niet beoordelen of het waterbelang wel of niet wordt geschaad. Wij verzoeken u dan ook een aangepaste ruimtelijke onderbouwing met waterparagraaf toe te sturen.

Ten aanzien van deze reactie overwegen wij als volgt:

- ad 1. De parkeernorm is conform het bestemmingsplan gehanteerd. De norm gaat uit van 0,4 parkeerplaats per appartement van minder dan 70 m<sup>2</sup> en 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoek. Dit resulteert in een parkeereis van  $(70 \times (0,4 + 0,3)) = 33,6$ , afgerond 34 parkeerplaatsen. Er is in het bouwplan voorzien in 33 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er blijft dan op grond van deze parkeernormen nog 0.6 pp over die kan worden toebedeeld aan de openbare ruimte aangezien de parkeerdruk onder de 90% blijft op de voor wonen maatgevende tijd. De maatgevende tijd voor de woonfunctie is de avond en nacht. De parkeerdruk is in april 2017 vastgesteld. Bij het vaststellen van de parkeerdruk is gekeken naar het gebied begrenst door de Erasmusweg, Dedemsvaartweg, Melis Stokelaan en de Lozerlaan. Dit zijn de verkeersstraten die een barrière vormen voor de parkeerdruk. De parkeerdruk is hier 81%. Op basis van parkeerdrukonderzoek waarbij de Wolweversgaarde is meegenomen in het onderzoeksgebied is weliswaar sprake van een hogere parkeerdruk (85%) maar ook daarmee wordt binnen de gestelde eis van 90% gebleven.

De verkeerstellingen worden uitgevoerd binnen een loopafstand van 500 meter binnen het te ontwikkelen gebied. Daarnaast wordt gewerkt met een buffer van 400 meter hemelsbreed. De verkeerstelling van april 2017 waarin de Wolweversgaarde is opgenomen is bijgevoegd.

- ad 2. In tegenstelling tot wat reclamant stelt wordt de bebouwing permanent. De bewoning door statushouders zal maximaal 10 jaar duren. De tijdelijke toewijzing aan statushouders vormt geen onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning. De invulling van de woonbestemming van deze appartementen valt zodoende buiten de werking van deze omgevingsvergunning. Het toevoegen van extra woonruimte, specifiek ten behoeve van sociaal kwetsbare bewoners past binnen de Woonvisie en het beleid van de gemeente om meer woonruimte, vooral huurwoningen, toe te voegen. De vrees van reclamant delen wij dan ook niet.
- ad 3. Het planinitiatief is niet gelegen in of nabij een primaire boezem- en polderwatergangen en/of waterkering. Het planinitiatief is gelegen in bestaand stedelijk gebied, dat ligt in de Eshofpolder. De benodigde waterparagraaf is opgesteld maar per abuis niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing welke als onderdeel van het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen. De waterparagraaf is alsnog toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. Het planinitiatief leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishouding.

Gelet op de bovenstaande overwegingen hebben de ingediende schriftelijke reacties geen reden gevormd om niet tot het verlenen van het definitieve besluit in de huidige vorm over te gaan, zoals verwoord in de beoordeling van de aangevraagde activiteiten en de daarbij behorende documenten.