

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201713338

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 13 woningen Zevenwoudenlaan ongenummerd, bouwnummer 17 tot en met 29

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 16-11-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6540443.out.pdf

Documentid: 33052757

Bestandsgrootte: 137245



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Zevenwoudenlaan ongenummerd, bouwnummer 17 tot en met 29

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 juli 2017 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 13 woningen Zevenwoudenlaan ongenummerd, bouwnummer 17 tot en met 29.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen' en 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarop de reguliere 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.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en de van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet 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 documenten.

[geanonimiseerd]

Uw brief van

Ons kenmerk

201713338/6540443

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201713338/6540443

Deze omgevingsvergunning treedt op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de bekendmaking ervan.

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.

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

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage

Beoordeling activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AX, nr. 8745.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel -Woonfunctie- vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Wateringse Veld-Noord', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-2' met de functieaanduiding 'gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De aanvraag betreft het realiseren van 13 eengezinswoningen.

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak mogen woningen worden gebouwd waarbij geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12m. De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorerfgrens mag niet meer bedragen dan 6,5m. Voor aan- en bijgebouwen geldt dat de bouwhoogte van bijgebouwen met plat dak niet meer mag bedragen dan 3m, en het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 30m². Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen op meer dan 6,5m uit de voorerfgrens en het realiseren van bijgebouwen voor de voorgevel. Voorts is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 18 oktober 2017 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan het onderdeel ‘Karaktergebied Eind twintigste, begin éérentwintigste eeuw’ van de Welstandsnota.

“De commissie kan instemmen met de voorgestelde opzet en architectuur van de 13 woningen, die aansluiten bij en een vervolg zijn op eerder gerealiseerde woningen in deze wijk. De aan de tussenwoningen toegevoegde veranda’s aan de voorzijde beoordeelt de commissie als een passende verbijzondering.”

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

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op basis van de beoordeling van de activiteit ‘Bouwen’ 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 vergunning voor bovengenoemde activiteit verbinden wij de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna opgenomen 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 hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten 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. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via www.omgevingsloket.nl. Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een aflaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

- de gegevens van buitenlandse bouwproducten;

noot: Voor het toepassen van buitenlandse bouwproducten moeten Europees erkende kwaliteitsverklaringen worden ingediend van een door de overheid erkend instituut; de technische beschrijvingen, specificaties en berekeningen moeten zijn opgesteld in de Nederlandse taal; de berekeningen moeten zijn opgesteld volgens de in het Bouwbesluit aangewezen normen.

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit 2012

Artikel 1.23 Aanwezigheid bescheiden

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

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

Artikel 1.24 Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet wordt, onverminderd de voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden, niet begonnen voordat voor zover door ons nodig wordt geacht:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Artikel 1.25 Mededeling aanvang en beëindiging werkzaamheden

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.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens uitvoering

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

- De invloed van trillingen op de belendingen moet worden bepaald volgens de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2002 en er moet worden voldaan aan de grenswaarden.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Voorschriften op basis van de Bouwverordening

Artikel 2.4.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

De bij de aanvraag beoordeelde bodemonderzoeken zijn niet uitgevoerd conform de NEN 5740 waardoor er onvoldoende inzicht in de bodemkwaliteit is verkregen.

Alvorens met de bouwwerkzaamheden te kunnen beginnen dient er aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden waarvan de resultaten minimaal drie weken voor uitvoering van de werkzaamheden moeten 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.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering wordt begonnen.

Nadere aanwijzingen

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg.

Wij verzoeken u de benodigde formulieren met bijbehorende stukken in te dienen bij de Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500DP Den Haag of de aanvraag in te dienen via www.omgevingsloket.nl.

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:

<https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/vergunningen-openbare-weg.htm>

Optieregeling bouwplan

De kopersopties zijn inhoudelijk beoordeeld in samenhang met de aanvraag, maar maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd indien dit vergunningplichtig is op basis van de geldende regelgeving.

Aansluiting van de riolering op het gemeenteriool

Met betrekking tot deze aansluitvoorwaarden moet in een zo vroeg mogelijk stadium contact worden opgenomen met de Dienst Stadsbeheer, Riolering en Waterbeheersing, afdeling Riolaansluitingen, telefoon 14 070.

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 – 353 6848) zijn vastgesteld. Deze kunt u aanvragen via <http://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>.

De hoogteligging van de begane-grondvloer ten opzichte van de openbare straat moet in overleg met de stadsdeelinspecteur van het betreffende stadsdeel worden bepaald.

KLIC-melding kabels en leidingen

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden wordt geadviseerd onderzoek te verrichten naar kabels en leidingen in het terrein en afstemming te zoeken met de leidingbeheerders van de nutsvoorzieningen die in het terrein aanwezig zijn. Minimaal drie dagen voor de uitvoering van werkzaamheden nabij een (gastransport)leiding dient een melding plaats te vinden aan de meldkamer KLIC/werken derden via tel.nr. 0182-623368.

Wet bodembescherming

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 aangezien er beperkingen kunnen gelden voor het hergebruik van de af te voeren grond.

U kunt hierover contact opnemen via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail: [bodeminformatiepunt@denhaag.nl](mailto:bodem informatiepunt@denhaag.nl)

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Wateringse Veld-Noord’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-2’ met de functieaanduiding ‘gemengd’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ zijn opgenomen;

De aanvraag betreft het realiseren van 13 eengezinswoningen.

De voor ‘Wonen-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, groen, water, gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en overige voorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak mogen woningen worden gebouwd waarbij geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 12m. De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorerfgrens mag niet meer bedragen dan 6,5m. Voor aan- en bijgebouwen geldt dat de bouwhoogte van bijgebouwen met plat dak niet meer mag bedragen dan 3m, en het gezamenlijk oppervlak van aan- en bijgebouwen mag per woning niet meer bedragen dan 30m². Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 20.2.1, onder c, sub 3 en artikel 20.2.1, onder d, sub 6 van de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen op meer dan 6,5m uit de voorerfgrens en het realiseren van bijgebouwen voor de voorgevel. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden op grond van artikel 37.1, onder b, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Veranda:

Het gaat om een open aanbouw aan de voorzijde van de woningen. De gekozen oplossing is een architecturale uitspraak die geen negatieve stedenbouwkundige gevolgen heeft en passend lijkt binnen de gekozen architectuur.

De afstand van de voorgevelrooilijn niet meer dan 6,5 meter:

De Zevenwoudenlaan maakt een flauwe bocht en beschouwd in combinatie met de in de architectuur opgenomen veranda (welke geen onderdeel uitmaakt van het hoofdbouwvlak maar als aanbouw kan worden gezien) wordt de afstand beperkt en wisselend overschreden. Het resultaat is een ruime voortuin waarbij de architecturale veranda gezien kan worden als “verzachtende” overgang naar de hoofdbouwmassa. Op een grotere schaal bekeken sluit de voorgestelde rooilijn goed aan op de gehanteerde rooilijn verderop aan de Zevenwoudenlaan.

Tevens hebben wij vastgesteld dat de aanvraag in strijd is met artikel 35, onder b van de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheden op grond van artikel 32.3, artikel 36.3, onder c en artikel 37.2, onder d, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van de volgende motivering:

Conform de in het bestemmingsplan "Wateringse Veld - Noord" opgenomen parkeernormen is de parkeerbehoefte berekend. Gebleken is dat:

- er sprake is van nieuwbouw;
- de parkeereis 23,4 (24 parkeerplaatsen) is;
- er worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd die voor de bewoners bestemd zijn;
- er een bouwtekening toegevoegd is waar 15 parkeerplaatsen op ingetekend zijn die openbaar toegankelijk zijn.

Op basis van het bovenstaande worden er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn aangegeven op de situatie tekening moeten ook worden gerealiseerd. In totaal voor de betreffende (bouw)zone dienen er 15 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en de daaraan verbonden advisering bestaat er geen bezwaar tegen het, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1^o, 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

Parkeernormering studentenwoningen

Bij de beoordeling van de parkeerbehoefte en parkeereis is ervan uitgegaan dat naast de parkeerplaatsen op eigen terrein ook parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. In totaal voor de betreffende (bouw)zone dienen er 15 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.