

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201618365

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 41 woningen tussen de Escamplaan en de Charlotte Jacobslaan met 51 parkeerplaatsen (De Schoone Ley deelplan Haagsche Park)
(garantiewoningen)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 13-03-2017

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6276859.out.pdf

Documentid: 32628443

Bestandsgrootte: 129657



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor het ongenummerd perceel tussen de Escamplaan en de Charlotte Jacobslaan nabij Escamplaan 912

Uw brief van

Ons kenmerk

201618365/6276859

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

-

Geachte heer,

Op 23 november 2016 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 41 woningen tussen de Escamplaan en de Charlotte Jacobslaan met 51 parkeerplaatsen (De Schoone Ley deelplan Haagsche Park) (garantiewoningen).

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

Op uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' is artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing, omdat u heeft verklaard een grondgebonden woning onder het keurmerk Garantiewoningen te gaan bouwen. Dit betekent dat u met het waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning garandeert met het opgeleverde bouwwerk aan het Bouwbesluit te voldoen en dat wij uw aanvraag, gelet op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, uitsluitend toetsen aan ruimtelijke aspecten, welstandseisen en omgevingsveiligheid.

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 artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo te verlenen met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde tekeningen en rapporten.

[Geanonimiseerd]

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.

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.

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 het perceel, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie M, nr. 6398 (ged.).

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 'Florence Nightingalepark', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-4', met de diverse maatvoeringsvlakken zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft de minimale bouwhoogte, het bouwen buiten de bouwstrook, het bouwen van bijgebouwen alsmede het aantal benodigde parkeerplaatsen. 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'.

Ingewonnen adviezen:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 22 februari 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 Groengebieden' van de Welstandsnota.

"De commissie adviseert positief over het aangepaste voorstel voor drie rijen woningen rondom een driehoekige parkeer- en speelplaats. De aanpassingen aan de kopwoning van het lange blok aan het park, aan de inrichting van het binnenterrein en de mogelijkheid opties te realiseren bij alle woningen maken het ensemble passend in de directe omgeving en in relatie tot de overige ontwikkelingen rond het ziekenhuis.

Nu de zijgevel van de woning in de hoek van de Charlotte Jacobslaan is voorzien van een substantiële erker met balkon, is voorzien van een topgevel en het aantal gevelopeningen is vergroot, is sprake van een echte kopwoning. Dit wordt nog versterkt door het verlagen van de erfafscheiding in de hoek, waardoor de kopgevel goed zichtbaar zal zijn en de hoek voldoende open.

De inrichting van het speelterrein met speeltoestellen boven houtsnippers en tussen heesters heeft voldoende kwaliteit op dit binnengebied.

Met de ruime optieregeling voor de drie rijen woningen kan binnen de hoofdvorm van de rijen voldoende differentiatie ontstaan, waarmee de voorgevels – de gevels naar de (groene) omgeving – voldoende detail hebben en sprekend zijn".

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 januari 2017 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.

Wij nemen de adviezen van de omgevingsdienst en van de welstands- en monumentencommissie over.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Op grond van de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo en artikel 6i van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet verlenen van de vergunning voor de activiteit 'Bouwen'.

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

Met de bouw mag pas worden aangevangen nadat een verklaring is overgelegd dat uw bouwplan door de betreffende waarborginstelling is geaccepteerd en preventief getoetst aan het Bouwbesluit en nadat de contactgegevens van de aan het werk verbonden kwaliteitsborger zijn overgelegd.

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 het Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

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. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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

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

- 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;
- boven de openbare weg en boven in gebruik zijnde ruimten waar zich mensen ophouden en belendingen mag niet worden gehesen.

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.

Gedurende alle werkzaamheden dient een coördinator op het werk aanwezig te zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde eisen of overschrijding van gestelde grenswaarden.

Voorschriften op basis van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

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

- 1. hiervoor geen waarborgcertificaat van de stichting Garantiewoning is afgegeven, en**
- 2. dit niet gereed is gemeld, en**
- 3. bij de gereedmelding geen verklaring van de waarborginstelling is afgegeven dat aannemelijk is dat het bouwwerk aan relevante wet- en regelgeving voldoet, en**
- 4. geen as-built dossier is overgelegd dat door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling als compleet is beoordeeld.**

Nadere aanwijzingen

Experiment Keurmerk Garantiewoningen (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet)

Deze vergunning is verleend en wordt gerealiseerd onder private kwaliteitsborging. Dit betekent onder meer dat door de vergunninghouder geen constructietekeningen en –berekeningen ter nadere goedkeuring aan de gemeente hoeven te worden voorgelegd. Deze en andere –gecontroleerde- technische informatie wenst de gemeente uitsluitend van de private kwaliteitsborger te ontvangen in het kader van monitoring. Nadere informatie over de pilot kunt u vinden op de site van het Instituut voor Bouwkwiteit (<http://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2016/10/Grondgebonden-woningen-onder-het-Keurmerk-Garantiewoning.pdf>). Meer informatie over de werkafspraken tussen ministerie, waarborginstellingen en gemeenten binnen deze pilot, kunt vinden in het werkplan (<http://www.stichtingibk.nl/wp-content/uploads/2014/02/iBK2014-0110-Werkplan-experiment-Chw.pdf>).

Bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Vergunningen & Toezicht, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn. De aanvrager dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de behandelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Optieregeling bouwplan

De op de tekeningen aangegeven opties maken geen onderdeel uit van deze vergunning. Op het moment dat van een optie gebruik zal worden gemaakt, dient daarvoor een aparte omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' te worden aangevraagd.

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 desbetreffende nutsvoorzieningen.

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 telefoonnummer 0182 623 368.

Peilhoogtetekening.

Voor het vaststellen van de peilhoogte kunt u contact opnemen met de Dienst Stadsbeheer, Productgroep Ingenieursbureau, afdeling Civiele Techniek en Milieu, telefoon 14 070.

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.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Ter plaatse van het plangebied heeft eerder archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Toch kunnen er tijdens de werkzaamheden archeologische (nieuwe) vondsten worden gedaan. Dit moet de uitvoerder of initiatiefnemer op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 onverwijld 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.

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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Florence Nightingalepark’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-4’, met de diverse maatvoeringsvlakken zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.2.1. van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- het bouwen buiten het toegestane bouwvlak (bouwnummer 6, 13, en 18) ingevolge 7.2.1. onder a;
- het lager bouwen dan minimum voorgeschreven bouwhoogte (bouwnummer 30 en 31) ingevolge artikel 7.2.1. onder b;
- het bouwen van aan- en bijgebouwen ingevolge artikel 7.2.1. onder c.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 25 van de Algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het niet kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor personenauto's op eigen terrein.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 en 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) op grond van de volgende motivering:

Het bouwen buiten het toegestane bouwvlak (bouwnummers 6, 13, 18) betreft erkers aan de voor- resp. zijgevels van de betreffende woningen. De overschrijdingen zijn minimaal en vallen onder de algemene afwijkingsregels.

Het lager bouwen dan de minimum voorgeschreven bouwhoogte (van toepassing op delen van bouwnummers 30 en 31) ontstaat door de gekozen dakvorm; de dakhellingen van de aflopende schilden op de koppen van de woningen 30 en 31 duiken onder de minimum bouwhoogte van 9 meter. Deze afwijking is stedenbouwkundig verantwoord omdat de overgang naar de bestaande woningen Escamplaan 910-912 hierdoor soepel verloopt.

De bijgebouwen zijn als vergunningvrije bouwwerken te zien.

Conform de parkeernormen van het bestemmingsplan moeten er 59 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er worden er slechts 51 aangelegd.

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 8 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- de aanleg van deze parkeerplaatsen is onderdeel van de ontwikkelingen op het HAGA-terrein;
- het bezoekersaandeel (12 parkeerplaatsen) van de parkeerbehoefte kan eventueel uitwijken naar de parkeerplaatsen in de nog te realiseren parkeergarage op het HAGA-terrein.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek beoordeeld en op 21 december 2016 aangegeven dat, bij besluit van 12-07-2013, kenmerk ODH-2013-2673, voor deze locatie een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Wgh) verleend voor 60 woningen tot maximaal 53 (+5) dB t.g.v. de Escamplaan. Op basis van de toegestuurde stukken en het akoestisch onderzoek behorende bij het besluit komt de ODH tot de conclusie dat voor het realiseren van 41 woningen er voldoende ontheffingen zijn verleend. Derhalve behoeft op grond van deze wet geen hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen.

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 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.