

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201805070

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een bijeenkomstgebouw Escamplaan 1750 ten behoeve van Buurtboerderij de Nijkamphoeve

Adres: Escamplaan 1750

Datum Besluit (P) (GG): 30-05-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6753973.out.pdf

Documentid: 33391965

Bestandsgrootte: 115291



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Escamplaan 1750

Uw brief van

Ons kenmerk

201805070/6753973

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 14 maart 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een bijeenkomstgebouw Escamplaan 1750 ten behoeve van Buurtboerderij de Nijkamphoeve.

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]

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 het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie M, nr. 6290.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen -Bijeenkomstfunctie – en -Kantoorfunctie- vastgesteld.

Activiteit ‘Bouwen’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Florence Nightingale Park’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Groen’ met de functieaanduiding ‘Kinderboerderij’ is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak en voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van de desbetreffende 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:

Op 9 april 2018 hebben wij 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 getoetst aan de Welstandsnota. De beoordeling luidt als volgt:

Akkoord

Wij kunnen instemmen het voorstel. Het bijgebouw is in positie en volume voldoende ondergeschikt aan de hoofdbebouwing en de architectuur is hier voldoende aan verwant.

Ook de materiaalkeuze, detaillering en kleurstelling is zorgvuldig en passend.

Opmerking: een zwartgroene kleurstelling van de aluminium waterslag tussen plint en Zweeds rabat zou passender zijn dan de nu voorgestelde karmijnrode.

Wij nemen het 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 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 bij de aanvraag ingediende gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

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 tekeningen en berekeningen;
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze.

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 1.25 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.

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Florence Nightingale Park’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Groen’ met de functieaanduiding ‘Kinderboerderij’ is opgenomen.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor park, waterberging en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ‘kinderboerderij’, gebruik ten behoeve van een kinderboerderij.

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming geldt dat deze zich moeten bevinden binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Aan- en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.2 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het op de plankaart aangeduide bouwvlak.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het bouwen buiten het toegestane bouwvlak. 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 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en motiveren dat als volgt:

De uitbreiding van de Nijkamphoeve ten behoeve van maatschappelijke doeleinden is een goede ontwikkeling. De hoeve leent zich goed voor educatieve, sociale en maatschappelijke programma's. Ten behoeve van de bijeenkomstfunctie zullen ook versnaperingen verkocht worden. Het gaat hier om aan de functie gerelateerde horeca die past bij de functie van de buurthoeve en de bijeenkomstfunctie. Het bijgebouw past qua schaal goed in de omgeving. Aandachtspunt bij de realisatie is het behoud van de bestaande grote haag.

Tevens is gebleken 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 een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor deze strijdigheid. Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan op grond van artikel 27, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op grond van de volgende motivering:

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 één parkeerplaats op het eigen terrein aangezien het aantal benodigde parkeerplaatsen kleiner is dan drie parkeerplaatsen en de aanleg van de parkeerplaats op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort. De parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand is lager dan 90%.

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 1° en 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Nadere aanwijzingen

Sloopmelding

Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd.

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 het desbetreffende stadsdeel, Dienst Publiekszaken. Tel. 14070. (Postbus 12620 2500 DL Den Haag) of via:

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

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 <https://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.

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 handelend stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

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.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent geen archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Toch is het 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.

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.

Wet bodembescherming

Wij wijzen u erop dat, op grond van de Wet bodembescherming, mogelijk beperkingen zijn de aan de grondwerkzaamheden en/of functiewijziging zolang een bodemonderzoek op de locatie geen uitsluitsel heeft gegeven over de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Aangezien in de onderhavige omgevingsvergunning sprake is van grondverzet/functiewijziging adviseren wij u in een vroegtijdig stadium informatie over de bodemkwaliteit in te winnen. Dit kan via het Bodem Informatie Punt, bereikbaar op 070- 353 6553 of via E-mail:

bodeminformatiepunt@denhaag.nl.