

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201803827

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het oprichten van een school met kinderdagverblijf (kindcentrum) ter plaatse van het te slopen schoolgebouw Baambruggestraat 2

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 31-08-2018

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A6868974.out.pdf

Documentid: 33575148

Bestandsgrootte: 153877



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor ter plaatse van Baambruggestraat 2

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 23 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een school met kinderdagverblijf (kindcentrum) ter plaatse van het te slopen schoolgebouw Baambruggestraat 2.

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.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, de 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

201803827/6868974

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

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 's-Gravenhage, sectie N, nummer 04198.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'Bijeenkomstfunctie', 'Onderwijsfunctie' en 'Sportfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2' is opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- welzijnsvoorzieningen, zoals voorzieningen op het gebied van onderwijs, waaronder tevens zijn begrepen kindercentra (kinderopvang en buitenschoolse opvang) en peuterspeelzalen;
- speelvoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, aan- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en overige voorzieningen.

Daarmee voldoet de aanvraag, voor wat betreft de beoogde functies, geheel aan het vigerend bestemmingsplan.

Gebleken is echter dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het bebouwingsvlak, het overschrijden van de bouwhoogte ter plaatse van de oefenzaal en het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen 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.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 22 juni 2018 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.

Ingewonnen advies:

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 16 mei 2018, 27 juni 2018 en 25 juli 2018 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet en op laatstgenoemde datum positief geadviseerd. Het advies van 25 juli 2018 luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota

“De commissie kan instemmen met de nu voorgestelde opzet, architectuur en inpassing van de nieuwe school ter plaatse van de te slopen school.

Het schoolgebouw staat vrij op de kavel, met schoolplein en groen rondom. De doorgang naar de achterliggende sportvelden blijft vrij van bebouwing, waardoor een nieuwe doorkijk en relatie met het binnengebied van dit zogenoemde voorzieningencluster ontstaat.

De doorgaande combinatie van metselwerk en groen als erfafscheiding zorgt voor een logische inpassing van het gebouw op de kavel en in de omgeving.

Het reliëf in het metselwerk in de plint en enkele penanten tussen vensters op de verdiepingen, de doorlopende betonband boven de plint en de subtiele accentuering van de entree door de luifel voortkomend uit de betonband geven de gevels voldoende diepte en geleding. Daardoor voegt de nieuwbouw zich voldoende naar de uitstraling en kwaliteit van de omgeving. Door de hoeveelheid en maat van de vensters hebben de gevels een juiste open/dicht verhouding.

De commissie pleit nog steeds voor een eenduidige oplossing voor de al aanwezige en nu voorgestelde afzonderlijke bijgebouwen voor de verschillende gebruikers van de bebouwing en de sportterreinen, die een onsamenvattend en rommelig geheel vormen.

De commissie heeft de installaties op het dak niet beoordeeld, omdat de uitstraling ervan niet gespecificeerd is en de impact op de omgeving niet inzichtelijk. De commissie pleit voor een geïntegreerde oplossing van de installaties.”

Wij nemen dit advies van de welstands- en monumentencommissie over en hebben een voorwaarde verbonden aan deze activiteit.

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;
- een verantwoording van de stabiliteit;
- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van gevelelementen en metselwerk;
 - *noot: bevestigingsmiddelen moeten worden uitgevoerd in roestvast staal.*

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
- een hijsplan met hijs- en bouwveiligheidszones.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen bouwfysische en installatiegegevens

De volgende gegevens moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overlegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden overlegd ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht onder vermelding van ons dossiernummer.

U kunt de onderstaande gegevens 'uploaden' via www.omgevingsloket.nl indien de aanvraag via dit loket is ingediend.

Benodigde installatietechnische gegevens:

- een aangepaste dakplattegrondtekening met daarop de toe- en afvoervoorzieningen ten behoeve van de ventilatie van de liftschacht.

Met de plaatsing van de installaties mag niet worden begonnen voordat deze vergunning in werking is getreden en de daarop betrekking hebbende gegevens door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de bovengenoemde goedgekeurde gegevens op het werk aanwezig te zijn.

Artikel 2.5 en 2.7 Nader in te dienen gegevens redelijke eisen van welstand

De volgende gegevens en bescheiden dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen & Toezicht (en advisering aan de Welstandscommissie) te worden overgelegd onder vermelding van ons dossiernummer:

- nadere informatie en uitwerking van de uitstraling van de installaties op het dak en inzicht in de impact op de omgeving.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd voordat met de uitvoering van deze onderdelen 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:

- 0 de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- 1 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.

Artikel 2.16 tot en met 2.18 Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan

Een te bouwen bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het van een vloer vallen voldoende wordt voorkomen.

Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een niet beweegbare afscheiding als die rand meer dan 1 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water. Met uitzondering van de Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar geldt dit niet voor een rand van een podium, een rand van een laadvloer of een daarmee gelijk te stellen rand van een vloer.

Ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam kan worden volstaan met een hoogte van ten minste 0,85 meter.

Bij de toepassing van glas onder deze hoogtes dient aangetoond te worden dat aan het vorenstaande wordt voldaan of op een andere wijze wordt voorzien in een afdoende doorvalbeveiliging.

Een afscheiding heeft geen openingen waardoor een bol kan passeren met een doorsnede groter dan 0,1 meter diameter. Een afscheiding heeft voorts, ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven de vloer.

Afdeling 3.6 Luchtverversing

Een te bouwen bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.

Een schacht voor een lift heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m²vloeroppervlakte van die liftschacht.

Op de dakplattegrondtekening moet alsnog worden aangegeven dat er toe- en afvoervoorzieningen ten behoeve van de ventilatie van de liftschacht worden aangebracht met voldoende afmetingen (bijvoorbeeld 2 maal diameter 100 mm).

Afdeling 4.2. Toiletruimte

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende toiletruimten.

Een toiletruimte heeft een vloeroppervlakte van ten minste 0,9 m x 1,2 m.

Afdeling 4.4 Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Een te bouwen bouwwerk heeft voldoende bereikbare en toegankelijke ruimten.

Een doorgang dient te voldoen aan een vrije breedte van minimaal 0,85 m en een vrije hoogte van minimaal 2,3 m.

De verkeersroutes in een toegankelijkheidssector dienen te voldoen aan de minimale maat van 1,2 m breedte (met uitzondering van technische ruimten). Deze verkeersroutes dienen zonder hoogteverschillen groter dan 0,02 meter en via de hoofdtoegang van de gebruiksfunctie (Bijeenkomstfunctie) tijdens de openingstijden bruikbaar te zijn.

Nadere aanwijzingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten wijzen wij u in ieder geval op de onderstaande mogelijke vergunning- of meldingsplicht en/of benodigde ontheffingen/onderzoeken. U dient zelf na te gaan of wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen benodigd zijn.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting of naamsaanduiding aan de gevel van het pand.

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.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruiken van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften en artikelen op het brandveilig gebruik van toepassing overeenkomstig hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit.

Daarnaast is voor het brandveilig in gebruik nemen van het bouwwerk een toereikende Omgevingsvergunning 'Brandveilig gebruik' noodzakelijk conform artikel 2.2 van het Besluit Omgevingsrecht. Hierop zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- De indiening van een omgevingsvergunning 'Brandveilig gebruik' dient te voldoen aan de indieningsvereisten zoals omschreven in artikel 3.3 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- Men dient er rekening mee te houden dat er conform paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht sprake is van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het bevoegd gezag 26 weken de tijd heeft om tot een besluit te komen.

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.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201803827/6868974

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>

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.

Ontvluchting Baambruggestraat 6 (gymzaal)

De vluchtroutes vanuit Baambruggestraat 6 (gymzaal) moeten ook tijdens de sloop- en bouwfase bruikbaar blijven.

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.

Kooldioxidemeter

Er dient een kooldioxidemeter geplaatst te worden in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs.

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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Leyenburg', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd-2' is opgenomen.

Het bouwen van gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Indien de ligging, de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet voorts ingevolge artikel 21 van de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, volgens de parkeernormen en kaart zoals opgenomen in Bijlage Parkeernormen van de planregels.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het bebouwingsvlak, het overschrijden van de bouwhoogte ter plaatse van de oefenzaal met ca. 0,9 meter en het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels.

Ingevolge artikel 22.3, onder e van de planregels kan worden afgeweken van voorgeschreven maten ten aanzien van o.a. bouwhoogten met maximaal 15%. Het bestemmingsplan biedt daarmee een toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid 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 1^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto 22.3, onder e van de planregels.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkingsmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid voor wat betreft het gedeeltelijk bouwen buiten het bebouwingsvlak en het niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Wij motiveren de afwijkingen als volgt:

De Helen Parkhurstschool maakt onderdeel uit van een aantal maatschappelijke voorzieningen rond de sportvelden. Deze voorzieningen kenmerken zich door een vrijere verkaveling dan de rest van Oud-Leyenburg, dat voornamelijk bestaat uit gesloten bouwblokken. De voorzieningen schermen nu voor een groot deel de sportvelden af, waardoor de zichtbaarheid en daarmee ook het gebruik van deze groene plek in de wijk ondermaats is. Het bebouwingsvlak op de plankaart van het bestemmingsplan volgt de contouren van de bestaande bebouwing.

Na de sloop van het bestaande schoolgebouw, wordt een compact nieuw schoolgebouw gerealiseerd met lokalen rondom een centrale kern waarin gezamenlijke activiteiten kunnen worden georganiseerd. De nieuwe school zal worden gebruikt door Daltonschool Helen Parkhurst, Stichting Mooi (opvang peuters 2,5 tot 4-jarigen en BSO van 4 tot 12-jarigen) en Triodos (kinderdagverblijf 0 tot 4-jarigen). De gebouwopzet sluit nauw aan bij de drie centrale principes van Daltononderwijs: vrijheid in gebondenheid, zelfstandigheid en samenwerken.

De kinderen wordt de ruimte gegeven te leren omgaan met eigen verantwoordelijkheid en interactie met elkaar. Op de leerpleinen is er het geroezemoes van lerende en werkende kinderen; daarnaast is er het lokaal waarin de terugkoppeling met de groep plaatsvindt, waarin de groep zich kan terugtrekken en een deur dicht kan doen.

Overzichtelijkheid is voor de leerkracht heel belangrijk om te monitoren hoe ver kinderen in hun ontwikkeling zijn, wat hun mogelijkheden zijn en hoe ze zich kennis en vaardigheden eigen maken. Een flexibele inzet van ruimten, een goede akoestiek en de vormgeving van de scheiding tussen lokaal en leerplein zijn daarom heel belangrijk. Met de voorgestelde gebouwopzet is deze werkwijze goed toe te passen.

Door de compactheid van het schoolgebouw ontstaat tevens een nieuwe opening naar de sportvelden. Het ontwerp houdt verder rekening met een ruime rooilijn aan de straatzijde, die ook bij de andere voorzieningen terugkomt. In hoofdopzet is de school daarmee goed ingepast in haar omgeving.

De bouwhoogte is grotendeels beperkt tot ca. 7,9 meter, uitsluitend ter plaatse van de oefenzaal op de eerste verdieping bedraagt de bouwhoogte ca. 10,9 meter. Dit hoogteaccent is gesitueerd op de hoek van de Baambruggestraat en Nieuwersluisstraat. Door deze hoogte is het mogelijk een bruikbare oefenruimte met een vrije hoogte van 5,50 meter te realiseren.

Gelet op de situering van deze oefenzaal, de beperkte hoogteoverschrijding, de benodigde vrije hoogte in deze zaal en de passendheid van de bouwhoogte in de omgeving bestaat er geen bezwaar tegen de overschrijding van de toegelaten bouwhoogte.

In het kader van het bouwplan is de schaduwwerking van het gebouw in de maand februari en de maand juli onderzocht. De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Op 21 juni staat de zon op haar hoogst en is er nauwelijks schaduwwerking. Op basis hiervan valt te concluderen dat de nieuwe school geen bepalende negatieve invloed heeft op de omliggende bebouwing, mede gelet op de minimale ondergrens van twee mogelijke bezonningsuren per dag.

Door het meewerken aan deze afwijkingen van het bestemmingsplan ontstaat er voorts op andere percelen dan die waarop de aanvraag betrekking heeft geen situatie, welke in strijd is met bij of krachtens de wet voorgeschreven bepalingen en/of met de regels van het bestemmingsplan.

Op basis van de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan en overeenkomstig het meest recente parkeerbeleid is de parkeerbehoefte berekend. In de bestaande situatie bedraagt de parkeerbehoefte 5,9 parkeerplaatsen en in de nieuwe parkeerbehoefte 12,58 pp. Per saldo neemt de parkeerbehoefte met 7 parkeerplaatsen toe. Binnen het perceel is geen ruimte voor parkeren op eigen terrein. Derhalve is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om te toetsen of er in de omgeving voldoende parkeerruimte beschikbaar is om de parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen op te vangen. Voor een school is de maatgevende tijd overdag (ochtend en middag) van belang.

Op basis van deze parkeerdrukmeting wordt geconcludeerd dat er in de wijk voldoende parkeerplekken beschikbaar zijn om het tekort van 13 parkeerplaatsen binnen de openbare ruimte op te vangen op de maatgevende tijd overdag.

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 13 parkeerplaatsen op het eigen terrein aangezien:

- de parkeerdruk in de openbare ruimte binnen de voorgeschreven loopafstand op de maatgevende tijden, ochtend en middag, (ruimschoots) lager is dan 80%;
- aanleg van deze parkeerplaatsen op het eigen terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
201803827/6868974

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