

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201915902

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van 52 woningen Westmadeweg ongenummerd (Park Warande te Vroondaal)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 12-12-2019

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7450482.out.pdf

Documentid: 34542850

Bestandsgrootte: 0,14



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

Zie documentenlijst

**Onderwerp**

Verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Westmadeweg ongenummerd (Park Warande te Vroondaal)

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 2 augustus 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 52 woningen Westmadeweg ongenummerd (Park Warande te Vroondaal).

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.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201915902/7450482

**Contactpersoon**

[Geanonimiseerd]

**Telefoonnummer**

[Geanonimiseerd]

**E-mailadres**

**Aantal bijlagen**

Diverse

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

201915902/7450482

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](http://www.denhaag.nl/bezwaar) vindt u meer informatie.

## **Bijlage** (beoordeling activiteiten)

De aanvraag heeft betrekking op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loosduinen, sectie K, 3166.

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

### **Activiteit 'Bouwen'**

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woongebied – 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' zijn opgenomen;
- Het ontwerp-bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal, 3e herziening' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Woongebied – 2' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft het bouwen van 52 eengezinswoningen (Vroondaal Noord II Park Warande).

De voor 'Woongebied – 2' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal' bestemd voor het bouwen van hoofdgebouwen op alle percelen gelegen in deelgebied 7 die grenzen aan de bestemmingen 'Water', 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsstraat' gelden de volgende regels:

- de woningtypologie mag bestaan uit woongebouwen, vrijstaande of geschakelde woningen;
- het aantal geschakelde woningen mag niet meer bedragen dan 6 geschakelde woningen per rij;
- de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 5 meter te bedragen;
- de hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan twee bouwlagen en een kap(verdieping).

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op de percelen, voor zover geen betrekking hebbend op de hiervoor benoemde percelen, gelden de volgende regels:

- de woningtypologie mag bestaan uit woongebouwen, vrijstaande of geschakelde woningen;
- de afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 2 meter te bedragen;
- de hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 2 bouwlagen en een kap(verdieping).

Voor aan- en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- Vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd op ten minste 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- De hoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 50%.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal' voor wat betreft het overschrijden van het maximale toegestane aantal geschakelde Woningen en de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de grens met de openbare weg.

Op grond van het bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal' is het mogelijk hiervan af te wijken. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 1o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en verwijzen voor de motivering hiervan naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Vanwege het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Madestein – Vroondaal, 3e herziening' dat 4 april 2019 tot en met 15 mei 2019 ter inzage is gelegd, dient de beslissing op de aanvraag voor deze activiteit te worden aangehouden. Aangezien de termijn van vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan (twaalf weken) is verstreken, is deze aanhouding, krachtens artikel 3.3, tweede lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, vervallen.

De aanvraag voorziet in meer dan 68 parkeerplaatsen op eigen terrein en een aanvulling van 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de berekende parkeerbehoefte voor motorvoertuigen en is passend in het bestemmingsplan 'Parapluperziening (fiets)parkeren'.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 7 november 2019 aangegeven dat ter plaatse van het bouwplan geen sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening.

Er is met uw aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

#### **Ingewonnen advies:**

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 13 november 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet. Het advies luidt als volgt:

*“De commissie reageert positief op de opzet, vormgeving en uitwerking van de nieuwbouwwoningen inclusief bergingen, maar stelt een voorwaarde voor één detail.*

*De opzet van de bebouwing reageert op de context en wordt door de vormgeving ondersteund. De vormgeving is samenhangend en zorgvuldig uitgewerkt, op de 'klossen' die als een lat onder de dakrand vormgegeven zijn na. Dit detail is niet waarachtig en veel te kwetsbaar.*

*De commissie stelt als voorwaarde dat dit detail een volwaardige klos of een robuust, duurzaam alternatief voor een verbijzondering onder de dakrand wordt.”*

Wij nemen het advies van de Welstands- en Monumentencommissie over.

## Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

**Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**

**Aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' verbinden wij de volgende voorschriften:**

**Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.**

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

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

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid en bouwfysische gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Deze kunt u ook 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). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Benodigde constructieve gegevens:
  - de tekeningen en berekeningen;  
*noot: Er kan alleen rekening worden gehouden met stabiliteitsvoorzieningen van de naastgelegen woningen als deze aan elkaar zijn gekoppeld en als één bouwwerk kunnen worden beschouwd.*
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
  - 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.*
- Benodigde bouwfysische gegevens:
  - De Lambda waarde  $\lambda$  van het toe te passen isolatiemateriaal in de spouwmuur.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

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

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

Benodigde gegevens in het kader van brandveiligheid:

- Bouwkundige tekeningen met aanduidingen WBDBO.

Benodigde gegevens in het kader van welstand:

- De 'klossen' die als een lat onder de dakrand worden vormgegeven dient als volwaardige klos of een robuust, duurzaam alternatief uitgevoerd te worden voor een verbijzondering onder de dakrand.

De samenhang tussen de ingediende gegevens dient u daarbij te waarborgen.

Deze gegevens dienen te zijn goedgekeurd en deze vergunning moet in werking zijn getreden voordat met de uitvoering mag worden begonnen.

### **Artikel 2.2, zevende lid, onder a Nader in te dienen gegevens**

De hierna volgende gegevens dienen, indien de stadsdeelinspecteur hierom vraagt, te worden overlegd. Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- Erkende kwaliteitsverklaringen of andere bewijsstukken.

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

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 60 minuten.

### **Afdeling 8.1 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 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.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Overige vergunningen en toestemmingen**

Om het initiatief daadwerkelijk te kunnen verwezenlijken wijzen wij u op de benodigde vergunningen en toestemmingen en de hiervoor benodigde gegevens op grond van onderstaande wet- en regelgeving. U dient daarbij zelf na te gaan welke specifieke gegevens daarvoor nodig zijn.

Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

#### **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;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/omgevingsvergunning-aanvragen.htm>

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) of [oloaanvraag@denhaag.nl](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl)

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

Een vergunning gebruik openbare straat of instemmingsbesluit is vereist indien sprake is van het plaatsen, aanbrengen of hebben van een voorwerp (bijvoorbeeld een afvalcontainer / steiger) op, in, over of boven de weg of de weg anders te gebruiken of af te zetten (bijvoorbeeld t.b.v. bouwverkeer / bouwwerkzaamheden/aanpassen wegverharding) dan overeenkomstig de publieke functie daarvan;

Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met telefoonnummer: 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen.htm>

### **Kwaliteit overige bouwdelen**

De eigenaar of degene die uit andere hoofde bevoegd is, in beginsel verantwoordelijk is dat het gehele bouwwerk voldoet aan de bouwregelgeving. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt of laat gebruiken dient er zorg voor te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat, dan wel dat dit voortduurt.

### **Optieregeling bouwplan**

De op de tekeningen aangegeven opties 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 eerst een aparte omgevingsvergunning te worden aangevraagd en verleend indien deze optie vergunningplichtig is op basis van de op dat moment geldende regelgeving.

### **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, Ingenieursbureau Den Haag, zijn vastgesteld. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen. De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/peilhoogte-aanvragen.htm>

De hoogteligging van de beganegrond vloer 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. U dient de tekening(en) van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de stadsdeelinspecteur. Met deze werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

### **KLIC-melding kabels en leidingen**

Bij machinaal graven bent u verplicht binnen maximaal twintig dagen en uiterlijk drie werkdagen voor u gaat graven een Klic-melding te doen. De melding met bijbehorende stukken kunt u indienen via [https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding\\_klic\\_sea](https://formulieren.kadaster.nl/graafmelding_klic_sea)

### **Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Door werkzaamheden kan mogelijk schade worden toegebracht aan aanwezige flora en fauna. Het is belangrijk dat u nagaat of een activiteit met mogelijke schade voor de natuur is toegestaan. En onder welke voorwaarden.

Op het huidige braakliggende terrein kunnen algemeen beschermde soorten voorkomen zoals gewone pad of mol. Voor deze en alle in het wild levende diersoorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat het doden/verwonden/verontrusten van dieren zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming staat op de site van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

<https://www.rvo.nl/onderwerpen/agrarisch-ondernemen/beschermde-planten-dieren-en-natuur/wet-natuurbescherming>

### **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.

Om dossiers in te zien, kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Haaglanden via e-mailadres [vergunningen@odh.nl](mailto:vergunningen@odh.nl) of via telefoonnummer 070-218 99 02.

### **Grondwateronttrekking**

In de Waterwet staan een drietal typen grondwateronttrekkingen en hiermee verband houdende infiltraties die onder de bevoegdheid van de provincie vallen. Andere grondwateronttrekkingen en infiltraties vallen onder de bevoegdheid van het waterschap (regionale wateren) of (voor Rijkswateren) de minister van Infrastructuur en Milieu. In de keur van het waterschap is bepaald in welke gevallen een watervergunning is vereist en in welke gevallen algemene regels (inclusief meldplicht) gelden. Meer informatie over grondwateronttrekking staat op de site van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/lucht-water/handboek-water/wetgeving/waterwet/handelingen/vergunningplichtig/grondwater/>

### **Burgerlijk Wetboek**

Aangezien het bouwplan voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan worden de privaatrechtelijke belangen hieromtrent, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, in beginsel niet betrokken bij de besluitvorming. Aan de (ver-)bouwwerkzaamheden in deze vergunning kunnen dan ook geen rechten worden ontleend waarop het privaatrecht van toepassing is.

Wij adviseren u dan ook om met de eigenaren van het naburig erf contact op te nemen alvorens de bouwwerkzaamheden worden gestart.

**Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)**

Uit uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' blijkt dat u gebruik wil gaan maken van een bodemenergiesysteem.

Dit betekent dat u hiervoor nog mogelijk de volgende vergunningen en/of melding bij het juiste overheidsloket dient aan te vragen:

- aanvraag Waterwet;
- melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen;
- het Activiteitenbesluit milieubeheer.

U kunt deze aanvragen of melding alleen doen via een daartoe erkende instelling. Via de website <https://www.bodemplus.nl/aanvragen/erkenningen/zoekmenu/?form=instelling> kunt u deze erkende instelling opzoeken.

Bij het nummer normdocument dient respectievelijk het volgende ingevuld te worden:

- voor gesloten bodemenergiesystemen SIKB 11000-1a;
- voor open bodemenergiesystemen SIKB 11000-1b.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de ODH, afdeling Vergunningen bereikbaar op 070 – 21 89 902 of via de link: <https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/contact.html>.

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

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Madestein – Vroondaal’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Woongebied – 2’, de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 18.2.3, onder c en d, van het bestemmingsplan ‘Madestein – Vroondaal’ voor wat betreft het overschrijden van het maximale toegestane aantal woningen van 6 en de afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de grens met de openbare weg.

Op grond van artikel 18.3 van het bestemmingsplan ‘Madestein – Vroondaal’ is het mogelijk deze afwijking toe te staan. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan en motiveren dit als volgt: Het voorliggende plan is passend in het beeldkwaliteitsplan. Met de voorgestelde overschrijdingen blijft het plan voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Bovendien hebben deze afwijkingen weinig impact op de ruimtelijke verhoudingen van de gebouwen. Het bouwplan past daarom in de stedenbouwkundige omgeving.

Het plan is, vanwege de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’, in strijd met het geldende bestemmingsplan maar is niet in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

De geluidzone is destijds vastgelegd als gebied waarbinnen niet zondermeer woningbouw mogelijk is. Dit om te waarborgen dat de nabij gelegen politie-inrichting Levende Have in de vigerende vergunde situatie kon blijven voldoen aan de in de omgevingsvergunning milieu opgenomen grenswaarden voor geluid. Hiertoe is destijds tevens een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de Politie en de gemeente Den Haag.

Woningbouw is zowel volgens het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 26.2 onder e als de privaatrechtelijke overeenkomst wel toegestaan indien afdoende geluidwerende maatregelen zijn getroffen.

De afgelopen tijd zijn de nodige geluidwerende maatregelen getroffen dan wel zijn afspraken gemaakt om op korte termijn geluidwerende maatregelen te treffen. Hierdoor is de contour waarmee rekening dient te worden gehouden gewijzigd. Uit de meest recente contouren blijkt dat de locatie Park Warande net buiten de ruimste contour (10,5 m) is gelegen.

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

**Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ op basis van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.**