

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

### **Algemene informatie:**

Dossier:201924293

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een woning Koolwitjelaan ongenummerd (kavel Kloet 15 - Deelplan 20)

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit (P) (GG): 07-05-2020

### **Documenten bij besluit:**

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A7598759.out.pdf

Documentid: 34818077

Bestandsgrootte: 0,14



# Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

**Datum**

zie documentenlijst

**Onderwerp**

verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor Koolwitjelaan ongenummerd (kavel Kloet 15 - Deelplan 20)

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 11 december 2019 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning Koolwitjelaan ongenummerd (kavel Kloet 15 - Deelplan 20).

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, 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.**

Burgemeester en wethouders van Den Haag,

namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

**Uw brief van**

-

**Ons kenmerk**

201924293/7598759

**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](http://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 BF, nummer 4877 invullen.

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 'Ypenburg-deelplan 20' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Wonen-4', de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – minutie c' en de bouwaanduiding 'Overige zone – waterstaat beschermingszone' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Paraplulherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg – Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een gebouw in de gebiedsaanduiding 'Overige zone – waterstaat beschermingszone'. Voor het bouwen binnen de aanduiding 'Waterstaat - beschermingszone' gelden de volgende regels

- a. ten dienste van het behoud van de waterkering zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen zijn in uitzondering op het bepaalde in de bouwregels van de samenvallende bestemmingen, geen bouwwerken toegestaan.

Dit gebouw betreft geen bouwwerk geen gebouw zijnde en staat tevens niet ten dienste voor het behoud van de waterkering

Tevens is gebleken dat de aanvraag niet voldoet aan de planregels van het bestemmingsplan 'Ypenburg –Deelplan 20' voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak.

Op grond van het bestemmingsplan 'Ypenburg-deelplan 20' 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 1<sup>o</sup> 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'.

De Omgevingsdienst Haaglanden heeft op 11 maart 2020 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.

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.

Het bouwplan heeft betrekking op een bouwwerk dat is gelegen in een gebied dat op grond van het Raadsbesluit van 9 februari 2004 (RIS 297760) is vrijgesteld van een beoordeling aan redelijke eisen

van welstand door de welstands- en monumentencommissie.

### **Eindoordeel activiteit 'Bouwen'**

**Uit de beoordeling van de activiteit 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 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](mailto:oloaanvraag@denhaag.nl). Indien de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens ook uploaden via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:
  - de tekeningen en berekeningen;  
*noot: Het gewicht van zonnepanelen en eventuele ballast en van de luchtwarmtepompunit dient in rekening te worden gebracht.*
  - een verantwoording van de stabiliteit;  
*noot: Er kan alleen gebruik worden gemaakt van stabiliteitsvoorzieningen van de naastgelegen woningen als deze aan elkaar zijn gekoppeld en gelijktijdig worden gebouwd.*
  - het funderingsplan en de uitvoeringswijze;  
*noot: Het funderingsplan dient afgestemd te zijn op de funderingen van de aangrenzende percelen op het moment van start bouwwerkzaamheden.*
  - de berekeningen en tekeningen van glasconstructies;  
*noot: Glasconstructies zoals vloeren, daken, trappen, balkons en balustraden dienen weerstand te kunnen bieden aan de belastingen volgens de NEN-EN 1991-reeks met NB's. Hierbij moet worden voldaan aan de bepalingen volgens NEN 2608;*  
*noot: Bij vloerafscheidingen ter plaatse van een hoogteverschil moet ook worden voldaan aan de bepalingen voor een horizontale stootbelasting volgens NEN-EN 1991-1-1/NB, Bijlage NB.B ; het bestand zijn tegen een stootbelasting kan worden aangetoond door middel van een glaskogelzak-slingerproef.*
  - een berekening van het balkonhek en de bevestiging op de onderliggende constructie.
  
- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
  - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
  - een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
  - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
  - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.

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 veiligheidsplan;
- 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 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties**

Installatie ventilatie mogen een maximaal karakteristiek installatie-geluidsniveau van 30 dB veroorzaken in de woning.

#### **Afdeling 5.1 Energiezuinigheid**

Let op dat bevestigingsmiddelen van invloed kunnen zijn op de te behalen en benodigde isolatiewaarden.

#### **Afdeling 8.1**

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.
- Er moeten maatregelen worden genomen om de overlast voor de omwonenden zo veel mogelijk te beperken waaronder het reduceren van geluidshinder en het voorkomen van stofoverlast.
- Er mag niet worden ghesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

## **Nadere aanwijzingen**

### **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. Daarom maken wij u attent op het volgende:

### **Externe veiligheid**

Uw woning is gelegen nabij transportroutes rijksweg A4 en A12 alsmede een hoge drukaardgasleiding. Om de schadelijke effecten voor de bewoners bij een incident te beperken dient de ventilatie van de woning met een eenvoudige handeling te kunnen worden uitgeschakeld en worden afgesloten. Deze uitschakeling en afsluiting mag handmatig geschieden.

### **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 beganegrondvloer 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)

### **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/>

### **Keur Delfland**

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning nodig. In bepaalde situaties kunt u volstaan met het doen van een melding.

U kunt contact opnemen met het waterschap via telefoonnummer 015-260 8108 of via onderstaande site nagaan of u een watervergunning nodig heeft of dat een melding volstaat.

<https://www.hhdelfland.nl/ik-wil-een-vergunning-1>

### **Relatie omgevingsvergunning met grondcontract**

In het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap heeft de gemeente bij de verkoop van de grond ook uitgifteregels opgesteld waaraan u contractueel gehouden zal worden.

Het niet nakomen van deze uitgifteregels kan uiteindelijk ook consequenties hebben voor uw omgevingsvergunning.

### **Erfpacht bepaling bij vergunningsvrij bouwen**

Indien u uw kavel in erfpacht afneemt dient u voor het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken, al dan niet gelijktijdig met de bouw van uw woning, toestemming te hebben verkregen van de gemeente. Voor de voorwaarden en wijze waarop deze toestemming kan worden verkregen dient u contact op te nemen met de afdeling Grondzaken.

### **Gezamenlijk bouwen in relatie tot het kavelpaspoort.**

Op grond van het kavelpaspoort dient de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De aan u verleende omgevingsvergunning gaat uit van gelijktijdig bouwen met uw (beide) burens. Het bouwplan en detaillering is hierop afgestemd. Uitvoering van de werkzaamheden conform tekening kan pas plaats vinden nadat uitgifte via de notaris geregeld is.

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

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan ‘Ypenburg-deelplan 20’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Wonen-4’, de gebiedsaanduiding ‘Veiligheidszone – minutie c’ en de bouwaanduiding ‘Overige zone – waterstaat beschermingszone’ zijn opgenomen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 12.2.1. onder a van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen van een gebouw buiten het toegestane bouwvlak.

Tevens is gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 20.4 van het bestemmingsplan ‘Ypenburg –Deelplan 20’ voor wat betreft het bouwen van een gebouw geen bouwwerk geen gebouw zijnde en niet ten dienste van het behoudt van de waterkering.

Op grond van artikel 21.1.1. onder b van het bestemmingsplan is het mogelijk de geconstateerde strijdigheid voor het bouwen van een gebouw buiten het bouwvlak 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 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

*Het ontwerp is in strijd met het Bestemmingsplan Ypenburg Deelplan 20 en wijkt af van het bestemmingsvlak, de erker op de verdieping kraagt 1 meter uit. Het ontwerp voldoet aan goede ruimtelijk ordening en doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig concept. De uitkraging is acceptabel aangezien de positionering en maatvoering de straatwand niet verstoren.*

Op grond van artikel 20.4, lid 3 onder b van het bestemmingsplan is het mogelijk de geconstateerde strijdigheid voor het bouwen van een gebouw geen bouwwerk geen gebouw zijnde en niet ten dienste van de waterkering toe te staan indien er voor de werkzaamheden een watervergunning is verleend, dan wel schriftelijk advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. 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 1<sup>o</sup>, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan en motiveren dit als volgt:

*Op 11 december 2019 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland geadviseerd dat de werkzaamheden watervergunningplichtig zijn. De aanvrager moet een aanvraag hiertoe indienen bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Zonder dat de watervergunning is verleend, mag niet met de werkzaamheden worden begonnen.*

### **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.**