

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201822962

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het veranderen en vergroten van de school Beeklaan 184 en het kappen van 1 witte paardenkastanje op het achtererf alsmede het herplanten van 1 boom

Adres: Beeklaan 184

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 10-09-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7676937.out.pdf

Documentid: 35074123

Bestandsgrootte: 0,16

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Beeklaan 184

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 november 2018 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de school Beeklaan 184 en het kappen van 1 witte paardenkastanje op het achtererf alsmede het herplanten van 1 boom. Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Bouwen', 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', 'Kappen' en 'Wet natuurbescherming' waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Wij willen uw aanvraag omgevingsvergunning verlenen voor de genoemde activiteiten.

Uw ontwerpbesluit met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten ligt gedurende een termijn van 6 weken ter inzage. Eenieder kan bij het bestuursorgaan een zienswijze over het ontwerpbesluit indienen. De ingediende zienswijzen worden meegenomen in de besluitvorming.

Bij deze brief ontvangt u het ontwerpbesluit.

Contact

Heeft u vragen na het lezen van deze brief? Dan kunt u contact opnemen met [Geanonimiseerd]

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:

Teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201822962/7676937

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201822962/7676937

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201822962/7676937

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

Datum

zie documentenlijst

Aantal bijlagen

diversen

Onderwerp

Ontwerp verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor
Beeklaan 184

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 1 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van de school Beeklaan 184 en het kappen van 1 witte paardenkastanje op het achtererf alsmede het her planten van 1 boom.

Uw aanvraag omvat de activiteiten Bouwen, Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Kappen en Wet natuurbescherming waarop de uitgebreide 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, 2.12, 2.17 en 2.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, c en i en artikel 2.21 onder g, 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]

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

De bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht 'Valkenboskwartier'.

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'maatschappelijk - onderwijs', een maximum bouwhoogte van 19 meter, 15 meter en 10 meter, een maximum goothoogte van 15 meter en de gebiedsaanduiding 'overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht' is opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De voor 'maatschappelijk – onderwijs' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) bestemd voor onderwijs, jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang en verenigingsleven.

Voor het (ver-)bouwen van gebouwen geldt dat dit moet plaatsvinden binnen de aangegeven bouwvlak waar een maximum bouwhoogte van respectievelijk 19 meter, 15 meter en 10 meter en een maximum goothoogte van 15 meter geldt.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwen buiten de aangegeven bouwvlak en overschrijden van de toegestane bouwhoogte.

Op grond van het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening) is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregel(s). 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'.

Tevens is gebleken dat de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan Parapluherziening (fiets)parkeren voor wat betreft de verplichting tot voldoende ruimte voor het stallen van personenauto's en fietsen op eigen terrein.

De omgevingsdienst Haaglanden heeft op 6 januari 2020 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 27 maart 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 en heeft geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Het advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

De commissie kan in hoofdlijnen instemmen met de wijzigingen en volume vergroting van het pand, echter met onderdelen ervan nog niet.

De wijzigingen aan de voorgevel, bestaande uit het vervangen van de kozijnen, het versoberen van de roedeverdeling, het wijzigen van de kleurstelling van de kozijnen en het stucwerk en het plaatsen van roosters in de dakkapellen, beoordeelt de commissie als zorgvuldig en passend in het gevelbeeld.

De commissie is echter van mening dat met het verwijderen van de oorspronkelijke entree-deuren een te kenmerkend onderdeel van de gevel verdwijnt. De voorgestelde nieuwe glazen deuren detoneren in het bestaand gevelbeeld. Bovendien kan zij niet instemmen met de combinatie van de positie en het naar buiten draaien van de deuren, waardoor de deuren in geopende toestand een belemmering vormen voor de entree van het pand.

Voor wat betreft de uitbreiding aan de achterzijde kan de commissie instemmen met de opzet en de voorgestelde gevelindeling. Deze zijn in materiaalkeuze, kleurstelling en detaillering, zorgvuldig uitgewerkt. De blinde gevels overtuigen echter nog niet. De commissie waardeert het initiatief om het massale karakter van het volume op detail niveau te verzachten met ornamenten. Echter, is de commissie niet overtuigd door de voorgestelde ornamentiek waarvan de detaillering ontbreekt.

De tekeningen maken de aansluiting van oud op nieuw nog te weinig inzichtelijk. Onduidelijk is hoe de smalle trap, die uitkomt op het achterterrein en die aan een zijde wordt geflankeerd door een hoge muur, gebruikt zal gaan worden. De commissie heeft haar twijfels over de wenselijkheid van die hoge muur. Ook is onduidelijk wat de relatie van het binnenterrein tot de directe omgeving zal zijn. De commissie vraagt de architect om een toelichting.

Tot slot maakt de commissie nog een collegiale opmerking dat in het atrium, ter plaatse van de samenkomst van trap en voormalige achtergevel, de plattegrond een geslotener beeld geeft dan de impressies. Zij pleit voor het zo open mogelijk houden van deze ruimte om de oorspronkelijke structuur voldoende afleesbaar te houden.

Naar aanleiding van dit advies hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 28 maart 2019 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 juni 2019 aan de hand van de Welstandsnota beoordeeld of het aangepaste bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a, van de Woningwet en heeft geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'. Het advies luidt als volgt:

Akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Eerder kon de commissie reeds instemmen met de meeste wijzigingen aan en de volume vergroting van het pand, echter met onderdelen ervan nog niet.

In het voorliggende voorstel blijven de oorspronkelijke houten deuren behouden. Ze worden in een passende donkere kleurstelling geschilderd, waarbij de bovenste gesloten delen van glas worden voorzien. De entreedeuken zullen naar buiten draaiend worden, waarbij direct achter de houten deuren glazen deuren zullen worden geplaatst. De houten deuren zullen tijdens openingstijden in geopende stand staan. De commissie beoordeelt dit positief. Aan de achterzijde had de commissie haar twijfels over de ornamentiek van de blinde gevels. In het voorliggende voorstel wordt een lijn over het volume voorgesteld die een tijdlijn van de geschiedenis van de school verbeeldt. De commissie is van mening dat met de lijn een voldoende overtuigende onderbreking van de massa wordt gerealiseerd.

Met impressies is de aansluiting van de nieuwbouw op de omgeving inzichtelijk gemaakt. Door het weghalen van een groot deel van de zijmuren zal er meer openheid naar de belendingen worden gerealiseerd. Dit beoordeelt de commissie positief. Met het overige was zij reeds akkoord.

De commissie pleit voor herplant van een 1^{ste} orde boom, overeenkomstig de kastanje die gekapt zal gaan worden.

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

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen 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, brandpreventieve en installatiegegevens

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. Deze kunt u ook per e-mail sturen naar de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, e-mailadres: oloaanvraag@denhaag.nl. Vermeld in alle gevallen ons kenmerk.

- Benodigde constructie gegevens:
- *De tekeningen en berekeningen in uitvoeringsfase*
- Benodigde brandpreventieve gegevens:
- *Een aangepaste brandoverslagberekening. De aangebrachte meetpunten in de berekening dienen 90 graden te worde gedraaid naar boven;*
- *Een aangepaste doorsnede tekening (DD). Deze dient overeen te komen met de overige doorsnede tekeningen.*
- Benodigde installatietechnische gegevens:
- *Programma van eisen brandmeldinstallatie*
- *Programma van eisen ontruimingsalarminstallatie*
- *Aangepaste rapportage met brandoverslagberekening t.p.v. het atrium*
- *Tekeningen met de uitwerking van de vluchtrouteaanduiding en noodverlichting, zoals aangegeven is in de rapportage brandveiligheid*

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.

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.

Voor het melden van zowel de aanvang als de beëindiging van de werkzaamheden dient u de formulieren, zoals achteraan opgenomen bij deze beschikking, volledig ingevuld te mailen aan oloaanvraag@denhaag.nl.

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(o.a. heiwerkzaamheden) 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.

Gedurende alle werkzaamheden moet er een coördinator op het werk aanwezig zijn die namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden bij het niet voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Nadere aanwijzingen

Intrekking omgevingsvergunning

Wij wijzen u erop, dat wij op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevoegd zijn om een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk in te trekken. Dit kan voor de activiteit 'Bouwen' onder meer wanneer er gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

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.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin nachtverblijf of dagverblijf zal worden verschaft overeenkomstig artikel 2.2 van het Besluit omgevingsrecht;

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.

Bouwbesluit 2012

- Een sloopmelding is vereist indien er meer dan 10 m³ afval ontstaat en/of er asbest dient te worden verwijderd;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien u een bouwwerk in gebruik wilt nemen indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn;
- Een melding brandveilig gebruik is vereist indien in het bouwwerk kamergewijze verhuur plaatsvindt voor meer dan vier wooneenheden.

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 of 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;
- Een exploitatievergunning (of melding) horeca is vereist indien sprake is van het (opnieuw) inrichten en drijven van een horeca-inrichting;
- Een vergunning of instemmingsbesluit is vereist voor het houden van een evenement dat effect heeft op de openbare ruimte;
- Een vergunning of instemmingsbesluit is vereist voor het plaatsen van een terras op de openbare weg.

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:

- De plaatsing van een koolmonoxidemeter nabij de cv-installatie van de woning of in elke verblijfsruimte van een onderwijsfunctie voor basisonderwijs;
- De eisen die gesteld worden in bijvoorbeeld NEN-normen aan een verbrandingstoestel in de (extra) beschermde vluchtroute;
- Het bij brand kunnen openen van de (nooduitgangs)deuren zonder dat daarvoor een sleutel benodigd is;
- Het over de ten minste vrije breedte kunnen openen van (nooduitgangs)deuren;
- Het is verboden om op of aan een bouwwerk of op een open erf of terrein voorwerpen of stoffen te plaatsen, te werpen of te hebben, handelingen te verrichten of na te laten of werktuigen te gebruiken, waardoor:
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze rook, roet, walm of stof wordt verspreid;
 - o overlast wordt of kan worden veroorzaakt voor de gebruikers van het bouwwerk, het open erf of terrein;
 - o op voor de omgeving hinderlijke of schadelijke wijze stank, stof of vocht of irriterend materiaal wordt verspreid of overlast wordt veroorzaakt door geluid en trilling, elektrische trilling daaronder begrepen, of door schadelijk of hinderlijk gedierte, dan wel door verontreiniging van het bouwwerk, open erf of terrein, of
 - o instortings-, omval- of ander gevaar wordt veroorzaakt;
- Het is aan te raden in ruimten waar elektrische voertuigen staan gestald, één of meerdere rookmelders te plaatsen conform NEN 2555.

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

Recht van erfpacht

Wij wijzen u op de mogelijke strijdigheid met de algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden van het recht van erfpacht. Voor informatie hieromtrent kunt u bellen met 14 070 of onze website raadplegen: <https://www.denhaag.nl/nl/belastingen/woonlasten/erfpacht/erfpacht-in-den-haag.htm>

Koop en verkoop gemeentegrond

Wij wijzen u erop dat uw bouwplan grenst aan gemeentegrond. Als gevolg van een goede uitvoering van het bouwplan kan het zijn dat u daadwerkelijk bouwt op gemeentegrond of dat er ruimte overblijft tussen uw grond en gemeentegrond. U kunt dan wellicht gemeentegrond kopen (al dan niet in erfpacht) of een deel van uw grond verkopen aan de gemeente.

U kunt hierover contact op nemen met de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Grondzaken Postbus 12655 2500 DP Den Haag, telefoon 070 - 353 9158

De aanvraag met bijbehorende stukken kunt u indienen via <https://www.denhaag.nl/nl/vergunningen-en-ontheffingen/bouwvergunningen/gemeentegrond-huren-of-kopen.htm>

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.

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 of telefoonnummer 070 - 218 99 02.

Besluit bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek conform NEN 5740, dat niet ouder is dan twee jaar, is vereist als gevolg van eventueel grondverzet bij de beoogde verbouwing dan wel als gevolg van alleen de voorgenomen functiewijziging.

Wij adviseren u om hieromtrent advies in te winnen via het Bodem informatiepunt telefoonnummer: 070-3536553 of via e-mailadres: bodeminformatiepunt@denhaag.nl

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

201822962/7676937

Activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)’ waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘maatschappelijk - onderwijs’, een maximum bouwhoogte van 19 meter, 15 meter en 10 meter, een maximum goothoogte van 15 meter en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ is opgenomen;

De aanvraag betreft het slopen en vervangen van een deel van de bestaande school- en het bijbouwen van nieuwe gebouwdelen en bergingen/fietsenstallingen t.b.v. een zgn. ‘voorzieningencluster’ bestaande uit basisonderwijs, kinderopvang, een peuterspeelzaal, sportvoorzieningen, welzijnswerk en Jeugdzorg.

De voor ‘maatschappelijk – onderwijs’ aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)’ bestemd voor onderwijs, jeugd-/kinder-/buitenschoolse opvang en verenigingsleven.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 13.2.1, onder a en b en artikel 13.1 van de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan voor wat betreft:

- Een deel van de nieuwbouw overschrijdt op een aantal plaatsen het aangegeven bouwvlak;
- De bestaande U-vorm van het bouwwerk wordt ertussenin volledig volgebouwd. Dit deel ligt buiten het aangegeven bouwvlak;
- De ‘beuk’ aan de zuidzijde, het achterste deel daarvan overschrijdt het bouwvlak met ca. 4 m;
- De op het achterterrein geplande bijgebouwen bevinden zich bijna allen buiten het ter plaatse aangegeven separate- en kleinere bouwvlak;
- De lichtstraat/centrale trappenhuis overschrijdt de maximale bouwhoogte van 15 meter met ca. 0.26 meter;
- De ‘beuk’ aan de noord-westzijde, de kopzijde daarvan, overschrijdt de maximale bouwhoogte van 10 meter met ca. 1.1 meter;
- Het gebruik voor wat betreft de gezondheidzorgfunctie (Jeugdzorg).

Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk deze afwijking toe te staan. Afwijken is mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. 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 2^o, 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:

Afwijking gebruiksregels

De aanvraag is strijdig voor het gebruik door gezondheidzorgfunctie (Jeugdzorg). De functie sluit aan bij de Ruimtelijke implementatie van kindercentra. In de nota Ruimtelijke implementatie van kindercentra (RIS85329) heeft de gemeente ruimtelijke voorwaarden voor de toelating van voorzieningen voor kinderopvang vastgelegd. De gemeente werkt mee aan initiatieven voor kinderopvang als het pand:

- *In een woonbuurt of gemengde wijk ligt;*
- *Aan een doorgaande weg is gesitueerd met voldoende mogelijkheden voor veilig in- en uitstappen;*
- *Niet door aansluitende woningen is omgeven, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om van dit criterium af te wijken.*

De uitbreiding van het pand voldoet aan bovenstaande criteria.

Overschrijding bouwvlak

In het bestemmingsplan is de exacte vorm vastgelegd van de bestaande situatie. Daarmee is het ensemble van een U-vorm vastgelegd, die sterk past bij de tijdgeest van de originele bouw. Waarbij de koppeling van de school met de kerk een belangrijke basisvorm is. In de huidige tijd zien we dat de koppeling tussen de school en de kerk (met pastoorswoning) zich vooral uit in de architectuur die zich sterk presenteert aan de Beeklaan.

In het bouwplan is er sprake van een overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde en in de bestaande U-vorm van het pand. De vormgeving van het binnenterrein past niet meer bij de tijdgeest van het onderwijs. Ruimtelijk is binnenruimte in de U-vorm geen randvoorwaarde voor het ensemble. De uitbreiding is dan ook in lijn met de eerdere ruimtelijke verkenning voor de locatie, waarbij vanaf de Beeklaan het volume op getrapte wijze afloopt naar het schoolplein. De invulling is ingeklemd in het bestaande volume waardoor de impact op de omgeving minimaal is. De voorgevel van het pand blijft behouden met de architectonische kenmerken, waardoor het ensemble met de kerk aan de Beeklaan niet verloren gaat en het straatbeeld niet tot minimaal wordt aantast.

De overschrijding van 4 meter aan de achterzijde sluit ook aan bij de ruimtelijke verkenning en is voldoende laag in bouwhoogte. De ruimtes worden als een eenheid ontworpen en vormen geen extra belemmeringen voor de omgeving.

Tot slot is er in het ontwerp ervoor gekozen om samen met het naastgelegen verzorgingstehuis van Florences een grondruil tot stand te brengen. Hierbij is de onlogische uithoek van de kavel ingeruild voor een totale verbreding van het kavel. Het gevolg hiervan is dat bestaande bijgebouwen gesloopt zullen worden en aan de rand van de nieuwe kavelgrens worden teruggebouwd. Hierbij is sprake van een andere functie (van o.a. sporthal naar fietsenstalling en bergingen) en omvang die minder impact (1 bouwlaag met kap naar 1 bouwlaag zonder kap) heeft op het binnengebied. Het opnieuw organiseren van het binnenterrein zorgt voor meer rust en biedt een betere logistiek.

Overschrijding bouwhoogte

Voor de overige bouwdelen is er sprake van een minimale overschrijding van de bouwhoogte. De bezonningsstudie toont aan dat de uitbreiding van het volume en de extra bouwhoogte geen nadelige gevolgen heeft wat voor betreft de bezonning ten opzichte van de Haagse bezonningsnorm.

Conclusie

Het bouwplan biedt programmatisch een meerwaarde voor de buurt door het behoudt van de school, kinderverblijven toevoeging van jeugdzorg. De inpassing wordt met respect voor het ensemble aan de Beeklaan vormgegeven en op getrapte wijze naar het binnenterrein afgebouwd. Het ontwerp en de bezonningsstudie tonen aan dat ondanks de omvang de impact op de omgeving minimaal is.

Gezien bovenstaande argumentatie kan er zowel planologisch als stedenbouwkundig akkoord worden gegaan met het bouwplan.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit en het ingewonnen advies 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.

Activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’

De aanvraag houdt in:

Het veranderen en vergroten van de school Beeklaan 184 en het kappen van 1 witte paardenkastanje op het achtererf alsmede het herplanten van 1 boom.

Beoordeling van het bouwplan in relatie tot de Natuurbeschermingswet heeft geleid tot de volgende conclusie.

Natuurbeschermingswet

Flora en fauna

Op 28 april 2020 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden namens de Provincie een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen afgegeven als bedoeld in artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de artikelen 2.2 onder a en 6.10 onder a, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot het onderdeel soortbescherming zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Deze ontwerpverklaring is als bijlage opgenomen in dit ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning.

Stikstofdepositie

Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken en te realiseren die leiden tot significant schadelijke effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Uit de aangeleverde gegevens over de nieuwe installaties in het gebouw en op grond van een berekening met de Aeries Calculator 2019 is gebleken dat met het plan geen sprake is van een toename van stikstofdepositie. Ook gezien de locatie is het uitgesloten dat dit bouwplan significante effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de beoordelingsgronden.

Op basis van deze beoordeling is komen vast te staan, dat het bouwplan niet in strijd is met bovengenoemde wet.

Eindoordeel activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’

Op basis van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, met toepassing van artikel 2.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor de activiteit ‘Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten alsmede beschermde natuurgebieden’.

Activiteit ‘Kappen’

Aanvraag

De aanvraag betreft de volgende boom: een witte paardenkastanje (stamomtrek 298 cm).

U heeft aangegeven de boom te willen kappen, omdat de boom ziek is. De boom is aangetast door de kastanjabloedingsziekte en paarse korstzwam. De boom staat op een schoolplein dat heringericht gaat worden.

Boomonderzoek

U heeft een boomonderzoek naar de kwaliteit van de boom laten uitvoeren door Groen Directie Holland. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport ‘Beoordeling Paardenkastanje’ van 29 januari 2018. In het rapport wordt geconcludeerd dat de boom een matige kwaliteit heeft en de toekomstverwachting van de boom 5 tot 10 jaar is. De boom is aangetast door de vaak dodelijke kastanjabloedingsziekte. Een boom die hierdoor is aangetast, kan vaak aangevallen worden door secundaire aantasting zoals schimmels. De boom is inmiddels aangetast door paarse korstzwam, welke de bast van de boom doet afsterven. Dit heeft tot gevolg dat de boom 30 procent minder water en voedingsstoffen kan transporteren, hetgeen zich uit in een verminderde conditie. Gezien deze redenen wordt aanbevolen de boom te verwijderen en een nieuwe grote boom te herplanten ter plaatse van de te kappen boom.

Ecologische onderzoeken

Ecologische quickscan

U heeft een quickscan laten uitvoeren door Regelink Ecologie en Landschap naar de gevolgen van de werkzaamheden op de aanwezige flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming. De bevindingen van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport ‘Ecologische quickscan Toermalijn, Beeklaan 184 in Den Haag’ van 30 november 2018. In het rapport wordt het volgende geconcludeerd met betrekking aanwezige flora en fauna in en rondom de witte paardenkastanje:

Gezien het weinige groen in het plangebied worden rondom de school enkel broedvogels in de boom en in het groen aan de randen van het gebied (als dit groen de kans krijgt om weer uit te groeien) verwacht. De aanwezigheid van soorten vogels die zowel onder het beschermingsregime ‘Vogelrichtlijn’ als het beschermingsregime ‘Habitatrichtlijn’ vallen, kunnen ook niet worden uitgesloten. Voor deze soorten geldt dat ze niet opzettelijk mogen worden verstoord, ongeacht hun staat van instandhouding.

De witte paardenkastanje vertoont geen zichtbare grote holten. Wel zijn een aantal kleinere holten (mogelijk door inrotting en takbreuk) te zien, waarvan niet duidelijk is hoever zij doorlopen en of ze geschikt zijn voor vleermuizen. De boom heeft wel de voor de soort typische ruwe bast die in platen uiteenvalt. Mogelijk kunnen vleermuizen als de gewone grootoorvleermuis en watervleermuis hun zomerverblijf hebben achter loskomende delen van de bast.

Het plangebied is matig geschikt als foerageergebied voor een aantal soorten vleermuizen. Op grond van de geringe omvang van het plangebied is de kans klein dat het een essentieel foerageergebied betreft. Lijnvormige elementen zijn niet aanwezig, waarmee ook vliegroutes van vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen uit de quickscan, heeft u nader onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezige flora en fauna in en rondom de witte paardenkastanje. De bevindingen uit dit nader onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Soortgericht onderzoek Beeklaan 184 te Den Haag' met kenmerk 190020/AQT302FF/SJ van 30 oktober 2019.

In dit rapport wordt het volgende geconcludeerd:

In de witte paardenkastanje zijn geen zomer- en winterverblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Op de binnenplaats waar het voormalige schoolplein is gelegen, is foerageeractiviteit waargenomen van de gewone dwergvleermuis. Ook midden op het plein vond foerageeractiviteit plaats rondom de witte paardenkastanje. Het plangebied betreft echter geen essentieel foerageergebied, omdat het schoolplein enkel één boom en een aantal struiken bevat.

Verder is het plangebied versteend en is er buiten het plangebied voldoende alternatief en meer groen waar vleermuizen kunnen foerageren.

Er zijn geen waarnemingen gedaan van vleermuizen die structureel langs lijnvormige structuren zijn gevlogen. Daarnaast is het plangebied van geringe omvang en ontbreekt het aan grote lijnvormige structuren welke essentieel kunnen zijn als vliegroute. De aanwezigheid van essentiële vliegroutes rondom de boom is hierdoor uitgesloten.

In de boom is tijdens het onderzoek een nest waargenomen van een zwarte kraai. De zwarte kraai behoort tot de groep vogels met jaarrond beschermde nesten als er sprake is van ecologische zwaarwegende redenen. Echter, deze redenen zijn er niet, er is namelijk voldoende alternatief aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het nest is wel beschermd tijdens het broedseizoen.

Toelichting Omgevingsdienst Haaglanden

Op 18 juni 2020 is een nadere toelichting ontvangen van de Omgevingsdienst Haaglanden. Na beoordeling van de aanvraag en aangeleverde stukken komt de Omgevingsdienst Haaglanden tot de conclusie dat de kap van de paardenkastanje redelijkerwijs niet leidt tot een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Overwegingen

Advies groenbeheerder

Op 30 januari 2019 is het advies van de groenbeheerder van de gemeente Den Haag ontvangen. De groenbeheerder constateert het volgende:

De toekomstverwachting van de boom is slecht. De natuur-, educatieve en milieuwaarden van de boom zijn niet van bijzonder belang. De beleavings- en gebruikswaarden van de boom zijn van enigszins van belang, omdat de boom in de achtertuin van een school staat.

De witte paardenkastanje bevindt zich achter een oud schoolgebouw gelegen aan de Beeklaan 184. Het schoolgebouw zal deels gesloopt worden, op die locatie wordt nieuwbouw gerealiseerd en het terrein (achterkant) zal heringericht worden. Voor de realisatie van het project zou de boom behouden kunnen blijven, maar na onderzoek is gebleken dat de kastanjeboom is aangetast door de kastanjebloedingsziekte en de paarse korstzwam. De paarse korstzwam zorgt ervoor dat de boom een beperking heeft met betrekking tot de vocht- en voedingsstromen richting de boomkroon.

Deze beperking leidt tot een minimale jaarlijkse groei, uiterst kleine knopjes in de kroon, minimale bladbezetting en worden er in verhouding te weinig voedingsstoffen aangemaakt. Uiteindelijk neemt de vitaliteit van de boom hierdoor langzaam af.

De kastanjabloedingsziekte is een ziekte welke de houtstructuur aantast waardoor het hout bros wordt en hierdoor makkelijker kan breken. Aangezien de boom is gelegen op een schoolplein is het daarom verstandig om de boom te kappen om te voorkomen dat de boom een gevaar voor de omgeving vormt wanneer er takken uitbreken als gevolg van de kastanjabloedingsziekte.

De groenbeheerder adviseert om de boom te laten kappen.

Aangezien er voldoende ruimte is op het terrein, wordt geadviseerd een herplantplicht op te leggen van 1 boom met een minimale stamomtrek van 18 – 20 cm.

Eindoordeel activiteit

Gelet op het voormelde bouwplan en de conditie van de boom weegt het belang van de aanvrager om de boom te kappen zwaarder dan de waarden die de boom vertegenwoordigt.

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en het ingewonnen advies, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de boom.

Voorschriften te verbinden aan de beschikking

Van deze omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' mag geen gebruik worden gemaakt tijdens het broedseizoen van **15 maart tot 15 juli**.

Aan deze omgevingsvergunning is de plicht verbonden voor de herplant van 1 boom van een door u te bepalen boomsoort met een minimale stamomtrek van 18-20 cm van de 1^e grootte.

De boom dient herplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen (van november tot en met april), na het kappen van de boom en na realisatie van het bouwplan en herinrichtingsplan.

De herplant dient te worden uitgevoerd ter plaatse of in de directe omgeving van de te kappen boom op het terrein (de achtertuin van het schoolgebouw).

De aanduiding 1^e, 2^e of 3^e grootte geeft aan hoe hoog een boom kan worden.

- Een boom van de 1^e grootte kan hoger worden dan 12 meter.
- Een boom van de 2^e grootte wordt tussen 7 en 12 meter hoog.
- Een boom van de 3^e grootte blijft lager dan 7 meter.

De vergunning voor de activiteit 'kappen' vervalt indien niet binnen maximaal **18 maanden** na het onherroepelijk zijn hiervan gebruik is gemaakt.