

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:201924920

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het gebruiken van het perceel Martinus Nijhoffweg 1 voor recreatiedoeleinden in de vorm van 8 recreatiewoningen, 5 vakantie-appartementen ter plekke van de te slopen wagenschuur en het uitbreiden en gedeeltelijk veranderen van de woonboerderij in een bijeenkomstfunctie evenals het bouwen van twee geschakelde woningen ter plekke van de te slopen woning Martinus Nijhoffweg 3

Adres: Martinus Nijhoffweg 1-3

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 01-12-2020

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A7788733.out.pdf

Documentid: 35250202

Bestandsgrootte: 0,09

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

ontwerpbesluit Martinus Nijhoffweg 1 en 3

Uw brief van

-

Ons kenmerk

201924920/7788733

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 december 2019 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het gebruiken van het perceel Martinus Nijhoffweg 1 voor recreatiedoeleinden in de vorm van 8 recreatiewoningen, 5 vakantie-appartementen ter plekke van de te slopen wagenschuur en het uitbreiden en gedeeltelijk veranderen van de woonboerderij in een bijeenkomstfunctie. Daarnaast betreft de aanvraag het bouwen van twee geschakelde woningen ter plekke van de te slopen woning Martinus Nijhoffweg 3 en het gebruik van het terrein voor Martinus Nijhoffweg 1 voor parkeren.

Uw aanvraag omvat de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen voor voornoemde activiteit zijn wij voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende bijlage waarin de beoordeling en de advisering zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Op uw aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Uw ontwerpbesluit 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.

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]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Postbus 12600

2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Bijlage (beoordeling activiteit)

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen 'woonfunctie', 'logiesfunctie' en 'bijeenkomstfunctie' vastgesteld.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Wateringse Veld - Noord' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Recreatie - Volkstuin' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord, 2^e herziening (Lof)', dat 9 juni 2020 ter inzage is gelegd en waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', 'Waterstaat- Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone – ecologische verbindingzone' zijn opgenomen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel Martinus Nijhoffweg 1 en 3, waar op dit moment een woning en een voormalige boerderij (De Vliethoeve) met bijbehorende opstallen en achterterrein zijn gelegen.

Voor Martinus Nijhoffweg 1 betreft de aanvraag het gebruik van het perceel voor recreatiedoeleinden in de vorm van:

- 8 recreatiewoningen, (footprint 4,5 x 10 meter, goothoogte 3,7 meter, bouwhoogte 5,9 meter),
- 5 vakantie-appartementen ter plekke van de te slopen wagenshuur (footprint en goothoogte blijven gelijk, bouwhoogte wordt met 15 cm vergroot tot 7,65 meter),
- het uitbreiden en gedeeltelijk veranderen van de stallen van de woonboerderij ten behoeve van bijeenkomst-, expositie- en vergaderruimtes met ondergeschikte horeca.

Voor de Martinus Nijhoffweg 3 betreft de aanvraag het bouwen van twee geschakelde woningen (totale footprint 17 x 7 meter, goothoogte 3,5 meter, bouwhoogte 7 meter) ter plekke van de te slopen woning Martinus Nijhoffweg 3.

Tevens betreft de aanvraag het gebruik van het perceel tussen de boerderij en de Martinus Nijhoffweg voor parkeren.

In het bestemmingsplan 'Wateringse Veld - Noord' zijn de voor 'Recreatie – Volkstuin' aangewezen gronden bestemd voor volkstuinen één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, groen, water en overige voorzieningen. Permanente bewoning en het ter plaatse overnachten zijn hier niet toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat één verenigingsgebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van vier meter en een maximale oppervlakte van maximaal 100 m². Per tuinperceel zijn maximaal één tuinhuis en één hobbykas toegestaan niet hoger dan 3,5 meter en een oppervlakte van niet meer mag bedragen dan 20 m².

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets-, wandel- en ruiterpaden, bruggen ten behoeve van langzaam verkeer en voor de aanleg en het instandhouden van

de ecologische verbindingzone één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen, water en overige voorzieningen. Voor het bouwen geldt dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Een dergelijk bouwvlak ontbreekt op deze locatie.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Wateringse Veld - Noord' omdat het gebruik voor permanente bewoning, bijeenkomstfunctie en recreatiedoeleinden waarbij ter plaatse overnacht wordt niet is toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' en het gebruik voor parkeerdoeleinden niet is toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Ook voldoet de aanvraag niet aan de bouwregels voor wat betreft het overschrijden van de toegestane bouwhoogte en het toegestane bebouwingsvlak.

Op grond van artikel 37, waarin de Algemene Afwijkingsregels zijn opgenomen, is het niet mogelijk deze afwijkingen toe te staan. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4, lid invullen 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 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is de Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Vliethoeve park te Den Haag, d.d. 26 augustus 2020 ingediend, waarin de uitkomsten van alle relevante toetsingskaders zijn beschreven. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Daarmee voldoet het plan aan wet- en regelgeving en de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij kunnen ons vinden in deze goede ruimtelijke onderbouwing en deze onderbouwing dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Wij zijn dan ook bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag is het ontwerpbestemmingsplan 'Wateringse Veld Noord, 2^e herziening (Lof)' ter inzage gelegd. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het gebruik als tuin en het instandhouden van de stedelijke ecologische verbindingzone.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren' op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Den Haag en de meest recente wijzigingen hiervan de parkeerbehoefte voor motorvoertuigen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is avond-nacht. De parkeerbehoefte bedraagt afgerond 26 parkeerplaatsen. De parkeerdruk binnen de voorgeschreven loopafstand ligt in de huidige situatie lager dan 80%. De parkeereis is vastgesteld op 26 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende bereikbaar en zijn in afmetingen afgestemd op gangbare personenauto's. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen.

Tevens hebben wij op basis van de fietsparkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016, de parkeerbehoefte voor fietsen berekend. De fietsparkeerbehoefte is afgerond 21 fietsparkeerplaatsen. De aanvraag voorziet in 21 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor fietsen.

Voor dit bouwplan is afdeling 6.4 van de Wet op de ruimtelijke ordening van toepassing. Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd, een anterieure overeenkomst dan wel een exploitatieplan is noodzakelijk.

Voor de beoogde ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat, gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, belangrijke nadelige milieueffecten kunnen worden uitgesloten. Daarom heeft het college op 14 juli 2020 besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld.

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' (hierna: algemene vvgb) vastgesteld. Op 10 juni 2020 is aan de Raadscommissie Ruimte gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene vvgb valt.

Ingewonnen advies

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft de Watertoets ter plaatse van de Vliethoeve te Den Haag, d.d. 9 juli 2020 opgesteld door Milon, beoordeeld en op 27 augustus 2020 als volgt geadviseerd over de nog in te dienen Wabo-aanvraag voor de activiteit 'Bouwen':

Met een positief advies van het Hoogheemraadschap van Delfland moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan onderstaande effecten:

- Waterveiligheid:
Toon aan dat het bouwen in de waterkering ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' verenigbaar is met het belang van waterveiligheid
- Waterkwantiteit, beschermingsniveau:
Om de toename aan verharding te compenseren dient in totaal 36 m3 waterberging te worden aangelegd.
Toon aan dat de werking en de capaciteit van de vasthoudmaatregelen (in dit geval de waterberging in de wadi's) voldoet aan de Richtlijnen voor Vasthoudmaatregelen zoals te vinden op de website van Delfland. Aandachtspunt hierbij is de beperkte hoogte van het maaiveld ten opzichte van het grondwater van soms maar 50 cm. Maar ook beheer en instandhouding dienen te worden vastgelegd.
- Wateroppervlak:
Toon ook aan dat, om te voldoen aan in totaal 36 m3 waterberging, een watervergunning is verkregen voor het graven van voldoende wateroppervlak in aanvulling op de waterbergingscapaciteit van de vasthoudmaatregelen.

Op 14 februari heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het akoestisch onderzoek, Onderzoek industrielawaai Martinus Nijhoffweg 3 Den Haag, d.d. 16 januari 2020 beoordeeld en akkoord bevonden. Uit het geluidonderzoek blijkt dat voor de beoogde bestemming zowel wordt voldaan aan stap 2 van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering, uitgaande van een rustige woonwijk, als aan de standaard geluidnorm van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

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.

Nadere aanwijzingen

Overige vergunningen en toestemmingen

Om de beoogde activiteiten te kunnen verrichten heeft u wellicht nog andere vergunningen/toestemmingen nodig. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het bouwen van een bouwwerk;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist indien sprake is van het realiseren van een uitrit naar de openbare weg;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Reclame' is vereist indien sprake is van het plaatsen van verplaatsbare reclameborden op de straat of stickerreclame geplaatst aan de buitenzijde van een onroerende zaak en die zichtbaar is vanaf een voor het publiek toegankelijke plaats;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een reclame-uiting aan de gevel van het pand, zoals bijvoorbeeld een lichtbak of uithangbord;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' is vereist indien sprake is van het plaatsen van een rookgasafvoerpijp aan of op de uitwendige scheidingsconstructie van het bouwplan;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen;
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Brandveilig gebruik' is vereist indien sprake is van het 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 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.

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.

Brandveiligheid

Geadviseerd wordt om een bluswatervoorziening op het eigen terrein te realiseren doormiddel van een brandkraan of een opstelplaats voor de brandweer bij open water.

Wet bodemkwaliteit

Op 12 mei 2020 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden het bijgevoegde vooronderzoek ('Historisch vooronderzoek Martinus Nijhoffweg 3 te Den Haag', opgesteld door Milon bv, kenmerk 20191980 d.d. 26 maart 2020) beoordeeld en geconstateerd dat deze niet is uitgevoerd conform de NEN 5725, waardoor het benodigd inzicht in de bodemkwaliteit ontbreekt. Wij concluderen dat het benodigde inzicht in de bodemkwaliteit ontbreekt.

Voor die delen van het plangebied waar herinrichting en/of nieuwbouw plaatsvindt en waar nog geen onderzoek en/of sanering heeft plaatsgevonden, zal bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd en eventueel gesaneerd moeten worden. Naast het feit dat nog niet overal binnen het plangebied

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, zijn er ook locaties waar het uitgevoerde bodemonderzoek sterk verouderd is (ouder dan vijf jaar). Indien voor deze locaties bouwplannen/herinrichtingsplannen zijn, zullen de bodemonderzoeken geactualiseerd moeten worden.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' dient een bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden aangeleverd zodat de aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten zoals de Regeling omgevingsrecht deze stelt.

Archeologische monumentenzorg

Het plangebied kent een archeologische verwachting op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Den Haag. Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning geldt dat de waarde van het terrein dat door de werkzaamheden verstoord zal worden vooraf in voldoende mate moet worden vastgesteld. Dit om te kunnen bepalen of er voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden. Deze bepaling is alleen van toepassing wanneer bij het plan een bodemverstoring op zal treden die groter is dan 50 m2 en dieper gaat dan 50 cm –maaiveld.

Bij de ingediende stukken van de aanvraag bevindt zich een rapport (Martinus Nijhoffweg 3, gemeente Den Haag, een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, concept v1.3) met de resultaten van het bureau- en booronderzoek. Uit het rapport blijkt dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen met een ouderdom vanaf het laat neolithicum. In het rapport en de ruimtelijke onderbouwing worden verschillende onderdelen van de ontwikkeling beschreven: plaatsen recreatiewoningen op maaiveld (geen bodemverstoring), parkeren op maaiveld (niet of nauwelijks bodemverstoring), nieuwbouw dubbele woning en recreatieappartementen (geen nieuwe bodemverstoring), kabels & leidingen (beperkte bodemverstoring tot bovenkant archeologische verwachting), aanplant bomen (binnen vrijstellingsgrenzen). Als de plannen volgens ingediende documenten en informatie worden uitgevoerd, is er geen noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de vastgestelde verwachtingsniveaus niet of slechts minimaal verstoord zullen worden.

Wet milieubeheer (Artikel 8.41a)

Voor het nieuwe gebruik is wellicht het Activiteitenbesluit van toepassing en als zodanig dient u op grond van artikel 8.41a van de Wet milieubeheer hiervan een melding te doen alvorens het bouwwerk (opnieuw) in gebruik wordt genomen. Voor een check of het nieuwe gebruik valt onder het Activiteitenbesluit kunt u terecht op <https://www.aimonline.nl/>

Invulling oever grenzend aan het ecologisch lint

Vanwege de begrenzing aan het ecologisch lint is in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap voor de invulling van de natuurvriendelijke oever gekozen voor de 'Haagse soorten'. In het plan wordt voorgesteld voor de inrichting van de oeverzone een zaadmengsel toe te passen dus geen aanplant van individuele planten. Het is van belang dat hierbij 'Den Haag 5: oevermengsel' wordt toegepast, het mengsel uitsluitend zaden van inheemse wilde planten bevat passend bij de geografische ligging.

DEN HAAG 5: Oevermengsel

Typering: Bloemrijk oevermengsel voor alle gronden, die voedselarm tot matig voedselrijk zijn, en jaarrond vochtig tot nat, met een standplaats in de zon.

Beschrijving: Dit bloemenmengsel representeert een bloemrijk grasland. Het is o.a. geschikt voor flauwe, geleidelijke oevers en natte delen. Het is passend voor gronden die voedselarm tot matig voedselrijk zijn. Het vereist een zonnige standplaats en heeft veel ecologische waarde. De grond moet jaarrond vochtig tot nat zijn. Dit mengsel bevat met name vaste soorten. De hoogte is ca 40-110 cm. Op veel locaties in de gemeente zal dit mengsel slechts één meter van de oever beslaan. Aansluitend op de drogere/hogere delen is bijvoorbeeld mengsel DEN HAAG 1 van toepassing.

Samenstelling DEN HAAG 5:

Nederlandse naam

Wilde bertram
Slangenlook
Gewone engelwortel
Dotterbloem
Pinksterbloem
Rietorchis
Koninginnenkruid
Moerasspirea
Gevleugeld hertshooi
Gele lis
Veldlathyrus
Moerasrolklaver
Wolfspoot
Grote wederik
Grote kattenstaart
Watermunt
Gewone brunel
Heelblaadjes
Scherpe boterbloem
Grote ratelaar
Echte koekoeksbloem
Moerasandoorn
Poelruit
Echte valeriaan

Wetenschappelijke naam

Achillea ptarmica
Allium scorodoprasum
Angelica sylvestris
Caltha palustris
Cardamine pratensis
Dactylorhiza majalis ssp. praetermissa
Eupatorium cannabinum
Filipendula ulmaria
Hypericum tetrapterum
Iris pseudacorus
Lathyrus pratensis
Lotus pedunculatus
Lycopus europaeus
Lysimachia vulgaris
Lythrum salicaria
Mentha aquatica
Prunella vulgaris
Pullicaria dysenterica
Ranunculus acris
Rhinanthus angustifolius
Silene flos-cuculi
Stachys palustris
Thalictrum flavum
Valeriana officinalis