

Documentenlijst Besluit-ontwerp (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202103515

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het bouwen van een basisschool op het terrein gelegen tussen Twickelstraat en Zijpendalstraat

Adres: Geen adres/lokatieaanduiding

Datum Besluit-ontwerp (P) (GG): 28-10-2021

Documenten bij besluit:

Document: Besluit-ontwerp (P)

Bestandsnaam: A8086803.out.pdf

Documentid: 35997309

Bestandsgrootte: 0,23



Den Haag

Retouradres Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

Ontwerpbesluit Twickelstraat en Zijpendalstraat

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202103515/8086803

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

diverse

Geachte mevrouw,

Op 26 februari 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een basisschool op het terrein gelegen tussen Twickelstraat en Zijpendalstraat.

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

Voor de motivering van ons besluit verwijzen wij u naar de bij deze brief behorende bijlagen, waarin per activiteit, de beoordeling, de advisering en de van toepassing zijnde voorwaarden, alsmede de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen.

Het ontwerp van dit besluit heeft met ingang van xx-november 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen. De zienswijze(n) hebben wij gewogen en (keuze) ongegrond/ gedeeltelijk gegrond/ gegrond verklaard. De beoordeling van de zienswijze(n) is opgenomen in bijlage (invullen) x die hier als herhaald en ingelast moet 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]

Gemeente Den Haag

Spui 70
Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

T [Geanonimiseerd]
www.denhaag.nl



Deze omgevingsvergunning treedt op grond van artikel 6.1, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking op de dag na de termijn voor het indienen van een beroepschrift, tenzij gedurende deze termijn, met betrekking tot deze vergunning, bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. In dat geval wordt de werking van dit besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist.

Wij hebben op basis van een onderzoeksrapport dan wel op grond van andere informatie een redelijk vermoeden dat er op de plaats van het bouwwerk sprake is van een vóór 1 januari 1987 ontstaan geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2 c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt deze omgevingsvergunning (voorts) niet eerder in werking dan nadat:

- op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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 erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

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

Activiteit 'Bouwen'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- Het bestemmingsplan 'Moerwijk' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-verblijfsstraat' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen;
- Het bestemmingsplan 'Parapluherziening (fiets)parkeren';
- De Bouwverordening;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De Welstandsnota.

De aanvraag betreft de nieuwbouw voor de W.P. Blokschool, een school voor speciaal onderwijs (kinderen met gedrags- of leerproblematiek), ter plaatse van het gedeeltelijk te slopen leegstaande schoolgebouw dat als laatste in gebruik was door de Van den Boschschool. Deze school is in oktober 2018 verhuisd naar de nieuwbouw aan de Erasmusweg.

Voor de herontwikkeling van de projectlocatie is een Nota van Uitgangspunten opgesteld (RIS306241). In het plan komt aan de noordzijde de nieuwbouw voor de W.P. Blokpoelschool. De nu hier gelegen Lockhorststraat zal hiervoor worden opgeheven en heringericht worden met groen. Het schoolplein krijgt een groene erfafscheiding en er komt een parkeerzone voor het halen en brengen van kinderen waarvan de ontsluiting plaatsvindt aan de Ulenpasstraat.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Moerwijk' bestemd voor onder andere onderwijs, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak tenzij er geen bouwvlak is aangegeven;
- indien er geen bouwvlak is aangegeven, mag het bouwperceel tot maximaal het op de verbeelding opgenomen percentage met hoofdgebouwen worden bebouwd;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

De voor 'Verkeer – Verblijfsstraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voet- en fietspaden;
- wegen ten behoeve van de ontsluiting van de buurt;
- woonerven;
- groen;
- scootmobielbergingen;
- speelvoorzieningen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Voor het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen archeologische sporen en resten aangetroffen die duiden op een archeologische vindplaats die door de voorgenomen grondwerkzaamheden bedreigd wordt. Hierdoor is er geen sprake van archeologische bodemverstoring.

Gebleken is dat de aanvraag echter niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft:

- Het realiseren van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- Het overschrijden van de bouwhoogten, gelegen binnen het bouwvlak met circa 4,5 m;
- Het overschrijden van de bouwhoogten, gelegen buiten het bouwvlak met circa 4 m tot 12 m;
- Het realiseren van een hoofdgebouw dat niet geheel gelegen is op eigen perceel en dat tevens gelegen is binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsstraat' en niet ten dienste staat van die bestemming.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan. Voor de motivering om af te wijken van deze planregels verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wij hebben conform het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (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 en fietsen berekend.

Er is sprake van een nieuwbouwsituatie. Het maatgevend moment voor motorvoertuigen is overdag. De parkeerbehoefte voor personeel bedraagt afgerond 6 parkeerplaatsen. De parkeereis is daarmee vastgesteld op 6 parkeerplaatsen. Conform de Nota van Uitgangspunten Twickelstraat-Zijpendalstraat (RIS306241) wordt de parkeereis in de openbare ruimte opgelost met het oog op dubbelgebruik (overdag school en bedrijven, 's avonds bewoners). Ten zuiden van de schoolkavel wordt voorzien in een parkeerstrook uitsluitend bestemd voor 10 taxibusjes ten behoeve van het halen en brengen van leerlingen. Het halen en brengen van zo'n 100 leerlingen wordt daarmee in voldoende mate gefaciliteerd.

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 140 fietsparkeerplaatsen. Conform artikel 4.3.1 van de Beleidsregels Fietsparkeernormen Den Haag 2016 ligt de ondergrens voor het bepalen van de fietsparkeereis op 30 fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeerbehoefte ligt boven deze grens. Er is daarmee sprake van een fietsparkeereis van 140 fietsparkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet in een stalling op eigen terrein van 30 fietsparkeerplaatsen voor leerlingen en een stalling met een 12 fietsparkeerplaatsen voor personeel. Het betreft een school voor speciaal basisonderwijs waar maximaal 25 à 30 leerkrachten gelijktijdig aanwezig zijn. Aangezien maximaal een derde daarvan de fiets als vervoerwijze zal gebruiken, voldoet deze stalling aan de fietsparkeerbehoefte van het personeel. Het gebouw zal maximaal 125 leerlingen huisvesten. Daarvan

wordt 80% gebracht met taxivervoer en 10% door ouders. Zo'n 10% van de leerlingen zal de fiets gebruiken als vervoerwijze. De stalling van 30 fietsparkeerplaatsen voldoet daarmee aan de fietsparkeerbehoefte van de leerlingen. De aanvraag voorziet in een ruimtereservering voor maximaal 98 fietsparkeerplaatsen waarmee voorzien kan worden in de maximale fietsparkeerbehoefte van 140 fietsparkeerplaatsen bij wijziging van het onderwijssysteem of huisvesting van een andere school.

De aanvraag voldoet daarmee aan de vastgestelde parkeereis voor motorvoertuigen en fietsen en daarmee aan artikel 5.1, onder b van de algemene bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Paraplusherziening (fiets)parkeren'.

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 adviezen

Bodem

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) heeft op 16 april 2021, kenmerk ODH-2021-00067220, aangegeven, dat ter plaatse van het bouwplan mogelijk sprake is van verontreinigde bodem als bedoeld in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Den Haag.

Wij hebben het advies van de Omgevingsdienst Haaglanden overgenomen.

Redelijke eisen van welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 5 mei 2021 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:

Niet akkoord

De tweelaagse school kent een grote sculpturaliteit. De commissie beoordeelt de opzet met formele gevels aan de Twickelstraat en Zijpendalstraat en een informele entree aan het plein positief en waardeert de verwantschap met de omgeving in materialen en kleuren.

De positionering en landschappelijke inpassing van het gebouw is echter ambivalent: deze ligt zowel niet vrij in het groen noch maakt deze het straatprofiel af. De groene scheg aan de Twickelstraat is nu een restant van een grootschaliger structuur. Door de haag van 1,8 meter hoog wordt het schoolplein een in zichzelf gekeerde wereld, waarbij de haag door zijn hoogte onderdeel wordt van de architectuur. De groenstructuur zou meer onderdeel van het gehele ontwerp moeten zijn.

De fietsenstalling is niet uitgewerkt, waardoor deze niet beoordeeld kan worden.

De gevelopeningen zijn zorgvuldig, maar in de westgevel lijkt de deurhoogte de pui-indeling te bepalen. Hierdoor oogt deze gevel minder coherent dan de andere gevels.

Ten aanzien van de detaillering is de commissie niet overtuigd dat de beoogde robuustheid met een aluminium waterslag kan worden gerealiseerd. Ze waardeert de mee ontworpen naam aanduiding, als ook de zonwering, maar daar waar geen zonwering zal worden aangebracht kan dit tot een verstoring in de gevelritmiek leiden. Beter zou het zijn daar lege kasten toe te passen.

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 7 juni en 12 juli 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 28 juli 2021 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:

Niet akkoord

Eerder beoordeelde de commissie de school in beginsel positief. Zij had echter nog bezwaren op de positionering en landschappelijke inpassing van het gebouw.

De commissie raadt de voorgestelde positionering van de school af. De school staat niet vrij, maar sluit ook niet aan op de bestaande en toekomstige verkaveling.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing is de haag tot 1,4m verlaagd en wordt het groen aan de Twickelstraat verruimd en op het schoolplein doorgezet. Hierdoor is de school meer ingebed in de grootschaliger groenstructuur, maar het voorstel is onvoldoende geborgd.

De haag zal aan de westzijde tot 1,5m worden opgetrokken en aan de achterzijde van kokosmatten worden voorzien om voor de benodigde geluidwering te zorgen.

De fietsenstalling is nu verder uitgewerkt en in zichzelf passend, maar de positionering op de hoek naast het appartementenblok wringt, evenals de opstelplek voor fietsen in een plantvak. De commissie pleit voor een landschappelijke benadering waarmee de stedenbouwkundige inpassing, terreininrichting, geluidwering én het fiets parkeren integraal op een overtuigende wijze kan worden opgelost.

Ten aanzien van de gevels van de school, onderschrijft de commissie het meer informele karakter aan de pleinzijde, waarmee haar eerdere bedenkingen met betrekking tot de pui-indeling aan deze zijde komen te vervallen. Ook is zij nu voldoende overtuigd van de toepassing van de aluminium waterslagen en beoordeelt zij het niet overal toepassen van zonwering in dat licht niet langer als een verstoring van de gevelritmiek.

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u opnieuw de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 2 augustus 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 8 september 2021 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:

Niet akkoord

Eerder heeft de commissie positief geadviseerd over de vormgeving van de school. Zij raadde toen de voorgestelde positionering van de school af en maakte bezwaar tegen de (landschappelijke) inpassing.

De commissie begrijpt de totstandkoming van de positionering, maar herhaalt haar eerdere opmerking. De school staat niet vrij en sluit niet aan op de bestaande of toekomstige verkaveling. Deze positionering doet het ontwerp van de school geen recht en is Moerwijk onwaardig. Mocht de mogelijkheid zich aandienen de school op een ruimere kavel te draaien, dan vraagt de commissie die mogelijkheid te grijpen en zo een vanzelfsprekende setting en inpassing in de omgeving te realiseren. In dat geval kan een nieuw buitenruimteontwerp bijdragen aan de hechting van de school.

Met het nu getoonde buitenruimteontwerp kan de commissie in beginsel instemmen. Een continue haag en de iets verschoven fietsenstalling zijn passende ingrediënten. De commissie mist echter onderbouwing en uitwerking, bijvoorbeeld van de combinatie van haag en hek/kokoswall, van het soort haag, van de poorten in de haag en van de fietsenstalling in een plantvak.

Naar aanleiding van deze beoordeling hebben wij u opnieuw de mogelijkheid geboden uw bouwplan aan te passen. Op 15 september 2021 heeft u gewijzigde tekeningen ingediend.

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 6 oktober 2021 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Haar advies luidt als volgt:

Akkoord

Eerder heeft de commissie positief geadviseerd over de vormgeving van de school en met het buitenruimteontwerp. Zij had nog opmerkingen over de detaillering van de erfscheiding. Daar is nu voldoende op gereageerd. Ook uitte de commissie haar bedenkingen bij de positionering van de school. Mocht de mogelijkheid zich aandienen de school op een ruimere kavel te draaien, dan vraagt de commissie die mogelijkheid te gebruiken om zo een vanzelfsprekende setting en inpassing in de omgeving te realiseren. In dat geval kan ook een integraal buitenruimteontwerp bijdragen aan de hechting van de school.

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

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 gegevens

De bij de aanvraag ingediende constructieve gegevens geven voldoende informatie over de hoofdlijn van de constructie.

De hierna genoemde gegevens van de constructie en de bouwveiligheid moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies. U kunt de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl.

Vermeld in alle gevallen ons dossiernummer.

- De volgende constructieve gegevens:

- de tekeningen en berekeningen;
 - de verantwoording van de belasting door sneeuwophoping.
- het funderingsplan en de uitvoeringswijze;
- de berekening van de brandwerendheid van de constructie;

noot: (indien van toepassing) Het toepassen van brandwerende verf wordt alleen binnen het gebouw toegestaan. Hierbij moeten in verband met de vereiste duurzaamheid gedurende de referentieperiode de volgende gegevens worden ingediend:

- productspecificatie;

- testrapporten en -resultaten van een deskundig instituut;
- laagdikte berekeningen;
- applicatiedocument voor de brandwerende verf, inclusief primer en toplaag met omschrijving van de wijze van aanbrengen, de omstandigheden waaronder dit dient te gebeuren, de wijze van controle en de namen van de leverancier, het schildersbedrijf en de controlerende instantie;
- inspectie- en onderhoudscontract voor de vereiste referentieperiode;
- rapport waaruit blijkt dat de duurzaamheid van de brandwerende verf voldoet gedurende de referentieperiode.

noot: Bij kanaalplaatvloeren met druklagen moeten maatregelen worden getroffen ten behoeve van de brandwerendheid volgens de adviezen in de brief van BFBN van november 2015.

- de maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;

noot: Voor het beperken van de mate van lokaal bezwijken door een onbekende oorzaak dient een methode te worden uitgewerkt volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB, paragraaf 3.3 en Bijlage A.

- de berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van metselwerk;

noot: De staalconstructies en bevestigingsmiddelen die aan het buitenklimaat worden bloot gesteld moeten worden uitgevoerd in roestvast staal, kwaliteit 3.16. In afwijking hiervan kan onder bepaalde voorwaarden zoals een plaatstaaldikte van minimaal 8 mm, de aanwezigheid van een tweede draagweg en/of een afplaklaag, thermisch verzinkt staal met een Duplexsysteem worden toegepast, volgens NEN-EN-ISO 1461.

- Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten;
 - een protocol voor maatregelen bij overschrijding van de signalerings- en grenswaarden.

De aanvrager moet de samenhang tussen de ingediende gegevens waarborgen.

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

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7 Nader in te dienen installatiegegevens

De hierna genoemde gegevens moeten minimaal drie weken voor uitvoering worden ingediend. U kunt de gegevens indienen op dezelfde wijze als u de oorspronkelijke aanvraag heeft ingediend, vermeld hierbij ons kenmerk. Als de aanvraag via het omgevingsloket is ingediend kunt u de gegevens uploaden via www.omgevingsloket.nl

- Benodigde installatietechnische gegevens:
 - Programma van eisen brandmeldinstallatie
 - Programma van eisen ontruimingsinstallatie

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 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 2.10 Beperking van uitbreiding van brand

Tussen de gang op de begane grond en de aangrenzende klaslokalen dient een brandwerende scheiding aanwezig te zijn met een wbdbo van ten minste 30 minuten.

Afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten

Bij oplevering, zoals op tekening aangegeven, moet de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voldoen.

Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

Aan de werkzaamheden worden met betrekking tot de invloed op de belendingen en de omgeving de volgende voorwaarden gesteld:

- 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;
- Beschadiging van belendingen en infrastructuur rondom het bouw- of sloopterrein dient voorkomen te worden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de SBR-richtlijn Trillingen, deel A "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn" 2017. Bij toepassing van de richtlijn dient rekening te worden gehouden met de hierin gestelde grenswaarden;
- Er mag niet worden gehesen boven de openbare weg en boven ruimten van belendingen wanneer zich daar mensen bevinden.

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. Wij wijzen u in ieder geval op de volgende:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Uitweg aanleggen of veranderen' is vereist voor het realiseren of wijzigen van een uitrit naar de openbare weg (Twickelstraat & Ulenpasstraat);
- Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Kappen' is vereist indien sprake is van het kappen van bomen (Met de kap van bomen welke nodig zijn ten behoeve van de nieuwbouw mag pas begonnen worden als de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' onherroepelijk is);
- 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 (schoolgaande kinderen jonger dan 12 jaar);

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.

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

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>

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften van toepassing uit het Bouwbesluit 2012.

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/peelhoogte-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.

Groenbeheer

Om het groene beeld van het gebied ook in de toekomst te behouden wordt er een herplantplicht geadviseerd. Om de gevolgen van de te kappen bomen voor het straatbeeld en de leefbaarheid te compenseren.

Verder is het van belang dat voor het uitvoeren van het bouwplan het noodzakelijk is dat de bomen die blijven staan indien nodig vakkundig worden gesnoeid. Voor de bouw en het inrichten van het bouwterrein moeten deze bomen worden beschermd door maatregelen die zijn goedgekeurd door de groenbeheerder van het stadsdeel Escamp en beschreven zijn in de bomenposter werken bij bomen.

Voor informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met de groenbeheerder van stadsdeel Escamp, dhr. rene.scheffers@denhaag.nl / 06-22156273

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uw aanvraag voor deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan 'Moerwijk' waar ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer-verblijfsstraat' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zijn opgenomen.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Moerwijk' bestemd voor onder andere onderwijs, één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, groen, water en overige voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen gelden o.a. de volgende regels:

- de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak tenzij er geen bouwvlak is aangegeven;
- indien er geen bouwvlak is aangegeven, mag het bouwperceel tot maximaal het op de verbeelding opgenomen percentage met hoofdgebouwen worden bebouwd;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven.

De voor 'Verkeer – Verblijfsstraat' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voet- en fietspaden;
- wegen ten behoeve van de ontsluiting van de buurt;
- woonerven;
- groen;
- scootmobielbergingen;
- speelvoorzieningen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouw zijnde, groen, water en overige voorzieningen.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 8.2.1 (Maatschappelijk) van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft:

- Het realiseren van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- Het overschrijden van de bouwhoogten, gelegen binnen het bouwvlak met circa 4,5 m;
- Het overschrijden van de bouwhoogten, gelegen buiten het bouwvlak met circa 4 m tot 12 m;

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 14.2.1 (Verkeer-Verblijfsstraat) van het bestemmingsplan 'Moerwijk' voor wat betreft:

- Het realiseren van een bouwwerk dat niet ten dienste staat van de bestemming.

Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van deze regels. Op grond van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hiervan af te wijken. Afwijken is evenmin mogelijk via de kruimelregeling, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

De gevraagde omgevingsvergunning kan niet worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de betreffende planregels. Wij zijn bereid deze afwijkingen toe te staan op grond van de volgende beweegredenen.

Programma plangebied

In het plangebied komt aan de noordzijde de nieuwbouw voor de W.P. Blokpoelschool, een school voor speciaal onderwijs. De nu hier gelegen Lockhorststraat zal hiervoor worden opgeheven. Het schoolplein krijgt een groene erfafscheiding en er komt een parkeerzone voor het halen en brengen van kinderen.

Aan de kant van de Zippendalstraat komen twee woongebouwen met sociale huurappartementen. Op de hoek bij het Heeswijkplein komt een gebouw van vier verdiepingen met circa 16 appartementen. In het andere gebouw op de hoek met de Ulenpasstraat is de nieuwbouw voorzien van een gezondheidscentrum in twee lagen met daarboven in 4 lagen circa 24 appartementen. De huisartsen in Moerwijk-Oost willen de buurtbewoners betrekken bij de invulling van dit centrum.

Aan de Twickelstraatzijde blijft een deel van het huidige schoolgebouw behouden. Hierin komt een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine bedrijven. De invulling hiervan wordt nog nader onderzocht. Na een verbouwing komt het gebouw hiervoor beschikbaar.

Naast de bovengenoemde bebouwing wordt de openbare ruimte verbeterd. Een deel van het voormalige schoolplein wordt openbaar gebied met parkeerplaatsen en een groen binnenterrein met nieuwe bomen.

Nota van Uitgangspunten

Ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwbouw van de Blokpoelschool in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is door het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de NvU (RIS306241) voor de plantontwikkeling voor de Twickelstraat-Zippendalstraat. Met dit plan voor Moerwijk Oost wordt invulling gegeven aan veel gemeentelijke doelstellingen. Dit betreft niet alleen woningbouw, maar ook een tegemoetkoming aan gewenste dienstverlening en (kleinschalige) bedrijfsvoorzieningen om zo de wijk economie te stimuleren.

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan omwonenden via twee inloopavonden. Bij beide inloopavonden was weinig opkomst en de aanwezigen hadden geen problemen met de ontwikkelingen. Voor de start van de uitvoering zal de buurt opnieuw geïnformeerd worden met betrekking tot het planvoornemen.

Ruimtelijke onderbouwing

In het kader van de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning behoort de Ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwbouw Blokpoelschool Twickelstraat 5, Den Haag' van IDDS, d.d. 1 juni 2021, waarin de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst is aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Voorts zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is inpasbaar in zijn omgeving voor wat betreft functie, stedenbouw en de omschreven omgevingsaspecten. 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.

Waterhuishouding

In verband met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het huidige bestemmingsplan 'Moerwijk' wordt afgeweken, heeft het Hoogheemraadschap van Delfland op 19 juli 2021 ingestemd met het voorontwerp van de omgevingsvergunning omdat aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding invulling is gegeven.

Milieu effect rapportage

De voorgenumen activiteiten hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en derhalve is geen M.e.r.-procedure doorlopen.

Geluidhinder

Voor het initiatief is geen hogere grenswaardebesluit vereist in het kader van de Wet geluidhinder aangezien er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat in het gebouw.

Wel is het plan aangepast om te voldoen aan de richtwaarden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor wat betreft het stemgeluid van kinderen op het schoolplein in de dagperiode. Hiervoor is een geluidscherm voorgeteld tussen het schoolplein en de aangrenzende woningen in de vorm van een zogenaamde kokoswall. Daarmee worden twee vereisten (afscherming vanwege het type onderwijs en een benodigd geluidscherm) voor dit bouwplan in 1 bouwwerk gecombineerd. De Kokoswall heeft enigszins een natuurlijke uitstraling en er kan beplanting tegenop groeien, waardoor het bouwwerk op termijn minder dominant aanwezig zal zijn.

Wegenwet

In verband met de herontwikkeling van het plangebied waarbij de verkeersfunctie/ontsluitingsfunctie van de Lockhorststraat vervalt ten behoeve van het gewenste schoolgebouw (en toekomstige woningbouw) is de Lockhorststraat onttrokken aan het openbaar verkeer (RIS309982).

Op grond van artikel 11, tweede lid, van de Wegenwet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit met ingang van 9 februari 2021 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

Op 26 november 2015 heeft de gemeenteraad (RIS 288041) een 'Algemene verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Op 16 juni 2021 is aan de Algemene raadscommissie (werkkring Ruimte) gemeld dat het onderhavige bouwplan onder de algemene verklaring valt.

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, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend.