

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

Uw brief van

[Geanonimiseerd]

Ons kenmerk
201311269/5424303
Behandeld door
[Geanonimiseerd]
Doorkiesnummer
[Geanonimiseerd]
E-mail
[Geanonimiseerd]
Aantal bijlagen

Datum
Zie waarmerk

Onderwerp
ontwerpbesluit Anemoonstraat 4 (heroverweging)

Geachte [Geanonimiseerd],

Op 22 juli 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het aanpassen van de openbare straat in verband met het inrichten van een parkeerterrein en het hierop plaatsen van twee overkappingen als geluidwering bij en ten behoeve van de winkel Anemoonstraat 4, alsmede het aanpassen van de uitweg. Tegen de op 21 november 2013 verleende omgevingsvergunning is bezwaar aangetekend. Bij de beslissing op bezwaar is vastgesteld dat op uw aanvraag voor de activiteit 'Bouwen' de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Het eerdere besluit is daarom ingetrokken en uw aanvraag opnieuw in behandeling genomen met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor de motivering van ons ontwerpbesluit verwijzen wij naar de bij deze brief behorende vier bijlagen waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorwaarden zijn opgenomen.

Gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het voornemen om op basis van onze beoordeling en de ingewonnen adviezen de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten 'Bouwen', 'Aanleggen of veranderen weg' en 'Uitweg'.

Voorafgaande aan deze beslissing zullen uw aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende bescheiden gedurende een termijn van zes weken met ingang van 24 juli 2014 ter inzage liggen. Belanghebbenden kunnen bij het bestuursorgaan hun zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

[Geanonimiseerd]

Vergeet u niet in correspondentie met de gemeente ons kenmerk te vermelden.

Postadres: Postbus 12655, 2500 DP Den Haag
Bezoekadres: Leyweg 813, Den Haag (alleen op afspraak)
Internetadres: www.denhaag.nl

Bijlage 1

Beoordeling activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente's-Gravenhage, sectie AN, nrs. 04887 en 05891, sectie AX nr. 07177.

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag is volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen het gebruiksdoel *Overige gebruiksfunctie* vastgesteld.

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden-verblijfsstraat' (artikel 16) en 'Gemengde Doeleinden' (artikel 4) zijn opgenomen.

Het bouwplan is niet in strijd met de bestemming 'Verkeersdoeleinden-verblijfsstraat', waarin onder meer parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 6 meter zijn opgenomen.

Het bouwplan is wel in strijd met de bestemming 'Gemengde Doeleinden (GD)', waarin onder meer detailhandel met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bij de bestemming behorende verkeers- en parkeervoorzieningen zijn opgenomen. Daarbij bedraagt de maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde 3 meter.

Het bestemmingsplan biedt geen volledig toereikende afwijkingsmogelijkheid, omdat deze een algemene vrijstelling voor maximaal 10% afwijking in de maatvoering betreft, waarmee de maximale hoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde op basis van het bestemmingsplan 3,30 meter is.

Wij zijn bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing die als separate bijlage onderdeel vormt van dit besluit en hierbij als ingelast moet worden beschouwd.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Bijlage 2

Beoordeling activiteit 'Bouwen'

Voor zover van toepassing is deze activiteit op grond van artikel 2.10 Wabo getoetst aan:

- het Bouwbesluit,
- de Bouwverordening,
- het bestemmingsplan 'Bloemenbuurt', waarin ter plaatse van uw initiatief de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden-verblijfsstraat' en 'Gemengde Doeleinden' zijn opgenomen,
- de Welstandsnota.

Wij hebben vastgesteld dat uw aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan voor wat betreft de hoogte van de parkeervoorziening, voorzover deze binnen de bestemming 'Gemengde Doeleinden' is gelegen.

Dit betekent, dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van de desbetreffende planregels.

Wij zijn bereid deze afwijking toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ingewonnen advies

De welstandscommissie heeft beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet. Deze commissie heeft het bouwplan op 4 september 2013 getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota en negatief geadviseerd. De motivering van de commissie luidt als volgt: "Niet akkoord. De commissie heeft het bouwplan getoetst aan het onderdeel 'Algemeen toetsingskader' van de Welstandsnota. De commissie constateert dat in het voorliggende ontwerp geen sprake is van uiterlijke wijzigingen ten opzichte van het op 15 mei jl. niet akkoord bevonden plan. Zij herhaalt dan ook het advies van 15 mei jl.: *Op 20 maart jl. kon de commissie niet instemmen met het voorgestelde ontwerp voor overkapping van parkeerplaatsen en geluidwerende voorzieningen onder de poort. Zij achtte de toe te passen materialen, als gegalvaniseerd staal en trespas boeidelen, van een te lage architectonische kwaliteit. Bovendien maakte zij bezwaar tegen de hoogte van 5.5 meter waardoor de overkapping een te dominante positie inneemt en het uitzicht vanuit de erachter gelegen woningen belemmert. Ook de voorziening onder de poort achtte de commissie om eerder genoemde redenen niet aanvaardbaar. In het voorliggende aangepaste ontwerp is de hoogte van de voorziening onder de poort iets verlaagd en wordt in de plaats van trespas multipaint voorgesteld voor de boeidelen. De commissie acht voornoemde wijzigingen marginaal. De ruimte onder de poort wordt, door de voorgestelde voorziening, lang en donker. De commissie is van mening dat multipaint, evenals trespas, van een te laagwaardige architectonische kwaliteit is. Tot slot wil zij nogmaals bepleiten het parkeren buiten dit binnengebied op te lossen.*"

Artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat de omgevingsvergunning (onder meer) dient te worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft [...] in strijd is met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De welstandscommissie heeft geoordeeld dat sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand. Wij zijn van mening dat er gegronde redenen zijn om de omgevingsvergunning desalniettemin te verlenen. Wij nemen het advies van de welstandscommissie dan ook niet over om de navolgende redenen.

Artikel 12.3 van de Woningwet bepaalt dat voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a (lees: de welstandscriteria) leidt tot strijd met het bestemmingsplan [...], die (welstands)criteriën buiten toepassing blijven. Het gebruik van het achter terrein en de bouw van het geluidsscherm zijn op basis van het bestemmingsplan toegelaten. Dit betekent, gelet op het genoemde artikel, dat de welstandscommissie zich dan niet meer mag uitlaten over (de aanwezigheid en maatvoering van) deze aspecten. De welstandscommissie mag zich nog wel uitlaten over het materiaalgebruik van het bouwwerk. Dat heeft zij ook in haar advies gedaan.

De commissie geeft aan dat gebruik gemaakt is van te laagwaardige materialen. In het eerste voorstel werd gebruik gemaakt van trespas, in een later gewijzigd voorstel is gebruik gemaakt van multipaint. Beide materialen werden afgewezen. Er heeft collegiaal overleg plaatsgevonden over de materiaalkeuze. Dit heeft echter niet geleid tot een oplossing. Uit de insprekteksten bij de welstandsvergaderingen blijkt dat de omwonenden niet zozeer bezwaren hebben geuit tegen de materiaalkeuze maar meer tegen het plan op zich en de hoogte van de overkapping.

De aangevraagde overkappingen zijn vanaf de Goudsbloemlaan (d.w.z. de doorgaande weg) niet zichtbaar en hebben tot doel om geluidsoverlast voor omwonenden als gevolg van parkeer- en verkeersbewegingen op het binnenterrein drastisch te beperken. Zonder aanleg van de overkapping kan niet voldaan worden aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit. Wij zijn van mening dat het comfort van omwonenden en het voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit in dit geval zwaarder moeten wegen dan esthetische belangen. Zeker gelet op het feit dat het bestemmingsplan het bouwplan grotendeels mogelijk maakt. Op basis van het welstandsadvies constateren wij dat de architectonische kwaliteit van de overkappingen vooral zal worden ervaren door de gebruikers van het parkeerterrein, die er slechts kort verblijven. Hoewel de overkappingen ook voor omwonenden zichtbaar zijn, constateren wij dat de belangrijkste esthetische bezwaren uit het welstandsadvies hier minder van toepassing zijn omdat de omwonenden zoals gezegd met name bezwaren hebben geuit tegen de hoogte van het bouwwerk. Dat de overkappingen enige hoogte en diepte hebben, is onvermijdelijk gebleken uit oogpunt van geluidwering en daarnaast toegestaan op basis van het bestemmingsplan.

Eindoordeel activiteit ‘Bouwen’

Op grond van de beoordeling van de activiteit bestaat er geen bezwaar tegen het met toepassing van artikel 2.10 Wabo verlenen van de vergunning voor de activiteit ‘Bouwen’.

Aan deze omgevingsvergunning verbinden wij met betrekking tot de activiteit ‘Bouwen’ de volgende voorschriften:

Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Tevens moet worden voldaan aan de hierna genoemde nadere voorschriften en bepalingen.

Voorschriften op basis van de Regeling omgevingsrecht (Mor)

Artikel 2.1, 2.2 en 2.7

De volgende gegevens en bescheiden moeten nog worden beoordeeld en indien deze nog niet zijn overgelegd dienen de gegevens uiterlijk drie weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter beoordeling aan de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Afdeling Vergunningen en Toezicht, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en ecologie, Postbus 12655, 2500 DP Den Haag, o.v.v. ons referentienummer 201301893 alsnog in drievoud te worden overgelegd:

- Het bouwveiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:
 - de naam en het correspondentie-adres van de aannemer;
 - de ligging van het betreffende perceel;
 - een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - een bouwplaatstekening waarop aangegeven staat:
 - de situering van het bouwwerk;
 - de plaats van de bouwkransen;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de aangrenzende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwwerkzaamheden, het laden en lossen daar onder begrepen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het bouwperceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel;

- de terreinafscheidingen;
- een verkeersplan voor stremmingen en omleidingen als de werkzaamheden zoals hijsen van lasten en het plaatsen van bouwplaatsafscheidings daartoe aanleiding geven;
- De hierna genoemde constructieve en aanverwante gegevens:
 - een controle van de werkelijke aanlegdiepte van de fundering van de belendingen bij aanvang van de ontgraving, indien noodzakelijk voor poeren;
 - de gegevens en berekeningen van de constructies van het bouwwerk, waaronder de dakbeplating;

Met de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de daarop betrekking hebbende tekeningen en/of berekeningen door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Team Bouwconstructies, Bouwfysica en –ecologie, zijn goedgekeurd. Tevens dienen de goedgekeurde constructietekeningen en berekeningen op het werk aanwezig te zijn.

Nader in te dienen bouwplaatsinrichting

Voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een door de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, goedgekeurde bouwplaatsinrichting aanwezig te zijn.

De aanvrager dient tekeningen van de bouwplaatsinrichting en reclamevoering op het bouwterrein te overleggen bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Met de werkzaamheden mag pas een aanvang genomen worden nadat hierop goedkeuring is verkregen.

Voorschriften op basis van het Bouwbesluit

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit)

Tijdens het bouwen moeten, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig zijn:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit)

Met het bouwen van het bouwwerk waarop deze vergunning ziet, wordt, onverminderd de voorwaarden bij deze vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit)

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.

Het bouwwerk voor het bouwen waarvan deze vergunning is verleend, mag niet in gebruik worden gegeven of genomen indien dit niet gereed is gemeld.

Bijlage 3

Beoordeling activiteit ‘Aanleggen van een weg’:Ingewonnen advies

Op 2 oktober 2013 is advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Segbroek ontvangen. Op basis van het bepaalde in artikel 2:83 van de APV bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit aanleggen van een weg.

Eindoordeel activiteit ‘Aanleggen van een weg’:

Op basis van het bepaalde in artikel 2:83 van de APV bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning voor de activiteit aanleggen van een weg.

Bijlage 4

Beoordeling activiteit 'Uitweg':Ingewonnen advies

Op 2 oktober 2013 is advies van de wegbeheerder van het stadsdeel Segbroek ontvangen: "Er bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van de in-/uitritten en de overkapping bij de poort ten behoeve van het perceel Anemoonstraat 4."

Op 20 september 2013 is advies van de Politie Haaglanden ontvangen: "Verkeerstechnisch gezien zijn er geen bezwaren die zich tegen de gevraagde voorziening verzetten. De bruikbaarheid van de weg en de veiligheid en de doelmatigheid daarvan worden door de uitweg niet nadelig beïnvloed."

Eindoordeel activiteit 'Uitweg':

Op basis van de beoordeling van de aanvraag en de ingewonnen adviezen bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het aanleggen van de in-/uitritten en de overkapping bij de poort.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

De werkzaamheden aan het gedeelte van de uitrit op gemeenteground dienen op kosten van de aanvrager door een ISO9002 gecertificeerde wegenbouw aannemer uitgevoerd te worden aan de hand van een door de wegbeheerder van Stadsdeel Segbroek van de Dient Publiekszaken gekeurde werktekening. Indien gewenst kan aanvrager gebruikmaken van het Gemeentelijk Veeg- en Straatbedrijf, telefoonnummer: 070-353 9901.

De verplaatsing van de openbare verlichting mag alleen uitgevoerd worden door City Tec in opdracht van en op kosten van aanvrager in overleg met de afdeling VM/OVL van de Dienst Stadsbeheer.

De vergunningaanvrager wordt door het verlenen van deze vergunning niet gevrijwaard van reeds op het perceel van kracht zijnde publiek- en/of privaatrechtelijke afspraken.

De stoeptegels en de opritbanden dienen van dezelfde soort en kleurstelling te zijn als reeds aanwezige bestrating. De stoeptegels in het trottoir over de gehele breedte van de uitrit moeten minimaal 8 cm dik zijn.